



Skanska Program Komfort, s.r.o.

**Zpráva auditora a účetní závěrka
k 31. prosinci 2005**



KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Pobřežní 648/1a
186 00 Praha 8
Česká republika

Telephone +420 222 123 111
Fax +420 222 123 100
Internet www.kpmg.cz

Zpráva auditora pro společníka společnosti Skanska Program Komfort, s.r.o.

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Skanska Program Komfort, s.r.o. k 31. prosinci 2005. Za účetní závěrku je odpovědný statutární orgán společnosti. Naši odpovědností je vyjádřit na základě auditu výrok o této účetní závěrce.

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy požadují, abychom audit naplánovali a provedli tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti. Audit zahrnuje výběrové ověření podkladů prokazujících údaje a informace uvedené v účetní závěrce. Audit rovněž zahrnuje posouzení použitých účetních metod a významných odhadů učiněných společností a zhodnocení celkové vypovídací schopnosti účetní závěrky. Jsme přesvědčeni, že provedený audit poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření našeho výroku.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává ve všech významných ohledech věrný a poctivý obraz aktiv, závazků, vlastního kapitálu a finanční situace společnosti Skanska Program Komfort, s.r.o. k 31. prosinci 2005 a výsledku hospodaření za rok 2005 v souladu se zákonem o účetnictví a příslušnými předpisy České republiky.

V Praze, dne 28. dubna 2006

KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Osvědčení číslo 71

Andreas Höfinghoff
Partner

Ing. Petr Sikora
Senior Manager
Osvědčení číslo 2001

ROZVAHA

v plném rozsahu
k 31. prosinci 2005
(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

Identifikační číslo

250 92 787

Skanska Program Komfort, s.r.o.

Kubánské nám. 1391/11

100 05 Praha 10

Česká republika

Označ.	AKTIVA	řad.	Běžné účetní období			Min.účetní období Netto
			Brutto	Korekce	Netto	
a	b	c	1	2	3	4
-	AKTIVA CELKEM (ř.02+03+31+63)	001	687 602	- 22 836	664 766	1 217 996
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Dlouhodobý majetek (ř.04+13+23)	003	10 552	- 4 729	5 823	3 191
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř.05 až 12)	004	77	- 19	58	
B.I.1.	Zřizovací výdaje	005				
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	006				
3.	Software	007				
4.	Ocenitelná práva	008				
5.	Goodwill	009				
6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	010	77	- 19	58	
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř.14 až 22)	013	10 475	- 4 710	5 765	3 191
B.II.1.	Pozemky	014	55		55	55
2.	Stavby	015	8 473	- 3 173	5 300	2 546
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	1 947	- 1 537	410	590
4.	Pěstíelské celky trvalých porostů	017				
5.	Základní stádo a tažná zvířata	018				
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019				
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021				
9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	022				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř.24 až 30)	023				
B.III.1.	Podíly v ovládaných a řízených osobách	024				
2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	025				
3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026				
4.	Půjčky a úvěry - ovládající a řídicí osoba, podstatný vliv	027				
5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	028				
6.	Požovaný dlouhodobý finanční majetek	029				
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	030				

Skanska Program Komfort, s.r.o.

Rozvaha (nekonsolidovaná)

k 31. prosinci 2005

Označ.	AKTIVA	řád.	Běžné účetní období			Min.účetní období Netto
			Brutto	Korekce	Netto	
a	b	c	1	2	3	4
C.	Oběžná aktiva (ř.32+39+48+58)	031	618 505	- 18 107	600 398	731 841
C.I.	Zásoby (ř.33 až 38)	032	561 380	- 16 332	545 048	680 994
C.I.1.	Materiál	033				
2.	Nedokončená výroba a polotovary	034	214 306		214 306	286 514
3.	Výrobky	035	142 867	- 2 513	140 354	211 504
4.	Zvířata	036				
5.	Zboží	037	204 207	- 13 819	190 388	182 976
6.	Poskytnuté zálohy na zásoby	038				
C.II.	Dlouhodobé pohledávky (ř.40 až 47)	039	10 749		10 749	13 659
C.II.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	040	1 392		1 392	
2.	Pohledávky - ovládající a řídící osoba	041				
3.	Pohledávky - podstatný vliv	042				
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	043				
5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	044				
6.	Dohadné účty aktivní	045				
7.	Jiné pohledávky	046				
8.	Odložená daňová pohledávka	047	9 357		9 357	13 659
C.III.	Krátkodobé pohledávky (ř.49 až 57)	048	30 376	- 1 775	28 601	32 994
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	3 173	- 1 775	1 398	7 380
2.	Pohledávky - ovládající a řídící osoba	050	422		422	201
3.	Pohledávky - podstatný vliv	051				
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	052				
5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	053				
6.	Stát - daňové pohledávky	054	1 953		1 953	
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	3 173		3 173	4 740
8.	Dohadné účty aktivní	056				14 774
9.	Jiné pohledávky	057	21 655		21 655	5 899
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek (ř.59 až 62)	058	16 000		16 000	4 194
C.IV.1.	Peníze	059				
2.	Účty v bankách	060	16 000		16 000	4 194
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	061				
4.	Pořizovaný krátkodobý finanční majetek	062				
D.I.	Časové rozlišení (ř.64+65+66)	063	58 545		58 545	482 964
D.I.1.	Náklady příštích období	064				
2.	Komplexní náklady příštích období	065				
3.	Příjmy příštích období	066	58 545		58 545	482 964

Skanska Program Komfort, s.r.o.

Rozvaha (nekonsolidovaná)

k 31. prosinci 2005

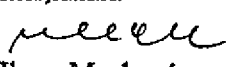
Označ.	PASIVA	řád.	Běžné období	Minulé období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM (ř.68+85+118)	067	664 766	1 217 996
A.	Vlastní kapitál (ř.69+73+78+81+84)	068	93 324	80 434
A.I.	Základní kapitál (ř.70+71+72)	069	200	200
A.I.1.	Základní kapitál	070	200	200
2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	071		
3.	Změny základního kapitálu	072		
A.II.	Kapitálové fondy (ř.74 až 77)	073	21 104	21 104
A.II.1.	Emisní ážio	074		
2.	Ostatní kapitálové fondy	075	21 104	21 104
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	076		
4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách	077		
A.III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku (ř.79+80)	078	361	361
A.III.1.	Zákonný rezervní fond/Nedělitelný fond	079	361	361
2.	Statutární a ostatní fondy	080		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (ř.82+83)	081	58 769	23 381
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	082	58 769	37 109
2.	Neuhrazená ztráta minulých let	083		- 13 728
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	084	12 890	35 388
B.	Čizí zdroje (ř.86+91+102+114)	085	571 442	1 137 562
B.I.	Rezervy (ř.87 až 90)	086	6 649	1 640
B.I.1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	087		
2.	Rezerva na důchody a podobné závazky	088		
3.	Rezerva na daň z příjmů	089		
4.	Ostatní rezervy	090	6 649	1 640
B.II.	Dlouhodobé závazky (ř.92 až 101)	091		7 503
B.II.1.	Závazky z obchodních vztahů	092		
2.	Závazky - ovládající a řídicí osoba	093		
3.	Závazky - podstatný vliv	094		
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	095		
5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	096		
6.	Vydané dluhopisy	097		
7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	098		
8.	Dohadné účty pasivní	099		
9.	Jiné závazky	100		7 503
10.	Odložený daňový závazek	101		

Skanska Program Komfort, s.r.o.

Rozvaha (nekonsolidovaná)

k 31. prosinci 2005

Označ.	PASIVA	řád.	Běžné období	Minulé období
a	b	c	5	6
B.III.	Krátkodobé závazky (ř.103 až 113)	102	564 793	1 128 419
B.III.1.	Závazky z obchodních vztahů	103	120 237	210 815
2.	Závazky - ovládající a řídící osoba	104	289 222	262 722
3.	Závazky - podstatný vliv	105		
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	106		
5.	Závazky k zaměstnancům	107		
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	108		
7.	Stát - daňové závazky a dotace	109		3 675
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	110	150 151	643 987
9.	Vydané dluhopisy	111		
10.	Dohadné účty pasivní	112	5 136	7 220
11.	Jiné závazky	113	47	
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci (ř.115+116+117)	114		
B.IV.1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	115		
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	116		
3.	Krátkodobé finanční výpomoci	117		
C.I.	Časové rozlišení (ř.119+120)	118		
C.I.1.	Výdaje příštích období	119		
2.	Výnosy příštích období	120		

Datum	Podpis statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účelní jednotkou:	
28. dubna 2006	 Ing. Petr Fanta, MBA jedenatel	 Ing. Ilona Machová jedenatel

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

druhové členění

k 31. prosinci 2005

(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

Skanska Program Komfort, s.r.o.

Kubánské nám. 1391/11

100 05 Praha 10

Česká republika

Identifikační číslo

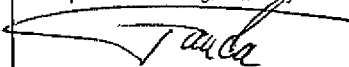
250 82 787

Označ.	TEXT	číslo řádku	Skutečnost v účet. obd.	
			běžném	minulém
a	b	c	1	2
I.	Tržby za prodej zboží	01	18 147	45 067
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	02	15 122	42 305
+	Obchodní marže (ř.01-02)	03	3 025	2 762
II.	Výkony (ř.05+06+07)	04	144 276	561 564
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	05	286 379	606 484
II.2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	06	- 142 103	- 44 920
II.3.	Aktivace	07		
B.	Výkonová spotřeba (ř.09+10)	08	113 153	500 044
B.1.	Spotřeba materiálu a energie	09	570	386
B.2.	Služby	10	112 583	499 658
+	Přidaná hodnota (ř.03+04-08)	11	34 148	64 282
C.	Osobní náklady (ř.13 až 16)	12		
C.1.	Mzdové náklady	13		
C.2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	14		
C.3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15		
C.4.	Sociální náklady	16		
D.	Daně a poplatky	17	3 726	982
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	767	365
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu (ř.20+21)	19		83
III.1	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20		83
III.2	Tržby z prodeje materiálu	21		
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu (ř.23+24)	22		83
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23		83
F.2.	Prodaný materiál	24		
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	25	4 741	5 968
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	41	53
H.	Ostatní provozní náklady	27	1 772	2 307
V.	Převod provozních výnosů	28		
I.	Převod provozních nákladů	29		
*	Provozní výsledek hospodaření (ř.11-12-17-18+19-22-25+26-27+28-29)	30	23 183	54 713

Skanska Program Komfort, s.r.o.

Výkaz zisku a ztráty - druhové členění (nekonsoolidovaný)
k 31. prosinci 2005

Označ. a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účet. obd.	
			běžném 1	minulém 2
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31		
J.	Prodané cenné papíry a podíly	32		
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku (ř.34+35+36)	33		
VII.1.	Výnosy z podílů v ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	34		
VII.2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	35		
VII.3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	36		
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	37		
K.	Náklady z finančního majetku	38		
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	39		
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	40		
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	41		
X.	Výnosové úroky	42	136	157
N.	Nákladové úroky	43	5 358	8 101
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	6	6
O.	Ostatní finanční náklady	45	775	1 116
XII.	Převod finančních výnosů	46		
P.	Převod finančních nákladů	47		
*	Finanční výsledek hospodaření (ř.31-32+33+37-38+39-40-41+42-43+44-45+46-47)	48	- 5 991	- 9 054
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost (ř.50+51)	49	4 302	10 271
Q.1.	-splatná	50		
Q.2.	-odložená	51	4 302	10 271
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (ř.30+48-49)	52	12 890	35 388
XIII.	Mimořádné výnosy	53		
R.	Mimořádné náklady	54		
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti (ř.56+57)	55		
S.1.	-splatná	56		
S.2.	-odložená	57		
*	Mimořádný výsledek hospodaření (ř.53-54-55)	58		
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	59		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř.52+58-59)	60	12 890	35 388
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (ř.30+48+53-54)	61	17 192	45 659

Datum 28. dubna 2006	Podpis statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou:	
	 Ing. Petr Fanta, MBA jedenatel	 Ing. Ilona Machová jedenatel

Skanska Program Komfort, s.r.o.

Přehled o peněžních tocích (nekonsolidovaný)

k 31. prosinci 2005

(v tisících Kč)

	Běž. úč. období	Min. úč. období
P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	4 194	96 435
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti		
Z: Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	17 192	45 659
A.1. Úpravy o nepeněžní operace	10 730	15 550
A.1.1. Odpisy stálých aktiv	767	365
A.1.2. Změna stavu:	4 741	5 968
A.1.2.1. goodwillu a oceňovacího rozdílu k nabytému majetku		
A.1.2.2. rezerv a opravných položek	4 741	5 968
A.1.3. Zisk(-) ztráta(+) z prodeje stálých aktiv		
A.1.4. Zisk(-) ztráta(+) z prodeje cenných papírů		
A.1.5. Výnosy z dividend a podílu na zisku		
A.1.6. Vyúčtované nákladové a výnosové úroky	5 222	7 944
A.1.7. Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace		1 273
A*. Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu, finančními a mimořádnými položkami	27 922	61 209
A.2. Změna potřeby pracovního kapitálu	- 10 437	- 140 218
A.2.1. Změna stavu pohledávek z provozní činnosti a aktivních účtů časového rozlišení	427 069	- 385 632
A.2.2. Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti a pasivních účtů časového rozlišení	- 571 129	277 007
A.2.3. Změna stavu zásob	133 623	- 31 593
A.2.4. Změna stavu finančního majetku, který není zahrnut do peněžních prostředků		
A.** Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, finančními a mimořádnými položkami	17 485	- 79 009
A.3. Zaplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků	- 5 358	- 8 101
A.4. Přijaté úroky	136	157
A.5. Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulá období		
A.6. Příjmy a výdaje spojené s mimořádnými účetními případy		
A.7. Přijaté dividendy a podíly na zisku		
A*** Čistý peněžní tok z provozní činnosti	12 263	- 86 953
Peněžní toky z investiční činnosti		
B.1. Nabytí stálých aktiv	- 457	- 5 371
B.1.1. Nabytí dlouhodobého hmotného majetku	- 380	- 5 371
B.1.2. Nabytí dlouhodobého nehmotného majetku	- 77	
B.1.3. Nabytí dlouhodobého finančního majetku		
B.2. Příjmy z prodeje stálých aktiv		83
B.2.1. Příjmy z prodeje dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku		83
B.2.2. Příjmy z prodeje dlouhodobého finančního majetku		
B.3. Půjčky a úvěry spřízněným osobám		
B*** Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	- 457	- 5 288
Peněžní toky z finančních činností		
C.1. Změna stavu dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků z finanční oblasti		
C.2. Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky		
C.2.1. Zvýšení základního kapitálu, emisního ážia event. rezervního fondu		
C.2.2. Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům		
C.2.3. Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů		
C.2.4. Úhrada ztráty společnosti		
C.2.5. Platby z fondů tvořených ze zisku		
C.2.6. Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně		
C*** Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti		
F. Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	11 806	- 92 241
R. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	16 000	4 194

Skanska Program Komfort, s.r.o.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2005
(v tisících Kč)

1. Charakteristika a hlavní aktivity

Vznik a charakteristika společnosti

Skanska Program Komfort, s.r.o. ("společnost") byla založena zakladatelskou smlouvou dne 20. června 1996 a byla zapsána do obchodního rejstříku dne 14. října 1996 jako ČERVENÝ VRCHÍ, a.s. S účinností ode dne 8. března 1999 byla společnost ČERVENÝ VRCHÍ, a.s. přejmenována na společnost Skanska Červený Vrch a.s.

Dne 11. prosince 2003 požádal jediný společník společnosti Skanska Červený vrch a.s., Skanska CZ a.s., příslušný rejstříkový soud o změnu obchodní firmy společnosti. Společnost Skanska Červený vrch a.s. byla přejmenována na společnost Skanska Program Komfort, a.s. Tato změna byla dne 7. ledna 2004 zapsána do obchodního rejstříku.

Notářským zápisem ze dne 26. března 2004 byla schválena jediným akcionářem akciové společnosti Skanska Program Komfort, a.s. změna právní formy společnosti z akciové společnosti na společnost s ručením omezeným. Dne 1. května 2004 došlo k vymazání společnosti Skanska Program Komfort, a.s. a k zápisu společnosti Skanska Program Komfort, s.r.o. do obchodního rejstříku.

Hlavním předmětem činnosti společnosti je koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej, provádění staveb, jejich změn a odstraňování, realitní činnost, zprostředkování obchodu a služeb a inženýrská činnost v investiční výstavbě.

Vlastník společnosti

Jediným vlastníkem společnosti k 31. prosinci 2005 je společnost Skanska CZ a.s.

Sídlo společnosti

Skanska Program Komfort, s.r.o.
Kubánské náměstí 1391/11
100 05 Praha 10
Česká republika

Identifikační číslo

250 82 787

Statutární orgány společnosti k 31. prosinci 2005

Jednatelé

Jiří Poletín

Ing. Ilona Machová

Skanska Program Komfort, s.r.o.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2005
(v tisících Kč)

1. Charakteristika a hlavní aktivity (pokračování)

Změny v obchodním rejstříku

Rozhodnutím jediného společníka ze dne 12. prosince 2005 byl Jiří Poletín ke dni 31. prosince 2005 odvolán z funkce jednatele. Novým jednatelem společnosti byl jmenován s platností od 1. ledna 2006 Ing. Petr Fanta, MBA. Tato změna byla do obchodního rejstříku zapsána dne 1. ledna 2006.

Organizační struktura

Společnost není členěna na nižší stupně a je řízena přímo jednatelem. Společnost nemá žádné zaměstnance s výjimkou zaměstnanců podle dohod o pracovní činnosti pro činnost odpovědného zástupce dle živnostenských předpisů.

2. Zásadní účetní postupy používané společností

(a) Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je evidován v pořizovací ceně. Dlouhodobý hmotný majetek v pořizovací ceně do 40 tis. Kč je vykazován v rozvaze a odpisován rovnoměrně po dobu 2 let. Společnost nemá dlouhodobý nehmotný majetek v pořizovací ceně do 60 tis. Kč.

V následující tabulce jsou uvedeny metody a doby odpisování podle skupin majetku:

Majetek	Metoda	Doba odpisování
Stavby	Lineární	45 let
Stroje a přístroje	Lineární	6 let

(b) Zásoby

Nedokončená výroba a hotové výrobky jsou oceňovány v cenách, které zahrnují cenu materiálu, práce a proporcionální část výrobních režijních nákladů podle stavu rozpracovanosti.

Výdaje zásob ze skladu jsou účtovány metodou pevných skladových cen, které jsou vypočítány podle podílů jednotlivých jednotek k celku.

Skanska Program Komfort, s.r.o.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2005

(v tisících Kč)

2. Zásadní účetní postupy používané společností (pokračování)

(c) Stanovení opravných položek a rezerv

Společnost tvoří opravné položky netto způsobem, tj. do nákladů nebo výnosů se účtuje částka ve výši rozdílu stavu opravných položek a rezerv na počátku a konci účetního období.

Pohledávky

Společnost stanoví opravné položky k pochybným pohledávkám na základě vlastní analýzy platební schopnosti svých zákazníků.

Zásoby

Opravné položky jsou vytvářeny v případech, kdy ocenění použité v účetnictví je přechodně vyšší než současná tržní hodnota příslušných zásob.

Ostatní rezervy

Společnost tvoří rezervu na pasivní spor, jehož předmětem je spor vyplývající z namítaného nesplnění závazku Skanska Vystabyt, s.r.o. (tato společnost byla k 1. lednu 2003 sloučena se společností Skanska Červený Vrch a.s., nyní Skanska Program Komfort, s.r.o.), rezervu na doměření daně z převodu nemovitostí finančním úřadem a rezervu na zpochybnění zápočtu se společností Rojana, s.r.o.

(d) Daň z příjmů

Daň z příjmů za dané období se skládá ze splatné daně a ze změny stavu v odložené dani.

Splatná daň zahrnuje odhad daně vypočtený z daňového základu s použitím daňové sazby platné v běžném roce a veškeré doměrky a vratky za minulé období.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období.

O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze tehdy, je-li pravděpodobné, že bude v následujících účetních obdobích uplatněna.

Skanska Program Komfort, s.r.o.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2005
(v tisících Kč)

3. Dlouhodobý majetek

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

	Pozemky	Stavby	Drobný dlouhodobý hmotný majetek	Dlouhodobý nehmotný majetek	Celkem
Pořizovací cena					
Zůstatek k 1.1.2005	55	8 473	1 823	--	10 351
Přírůstky	--	--	380	77	457
Úbytky	--	--	-256	--	-256
Zůstatek k 31.12.2005	55	8 473	1 947	77	10 552
Oprávký					
Zůstatek k 1.1.2005	--	5 927	1 233	--	7 160
Odpisy	--	188	560	19	767
Opravná položka	--	-2 942	--	--	-2 942
Oprávký k úbytkům	--	--	-256	--	-256
Zůstatek k 31.12.2005	--	3 173	1 537	19	4 729
Zůstatková hodnota 1.1.2005	55	2 546	590	--	3 191
Zůstatková hodnota 31.12.2005	55	5 300	410	58	5 823

Opravná položka ke stavbám byla v roce 2005 snížena o 2 942 tis. Kč (viz bod 7).

4. Zásoby

(a) Byty

Společnost považuje za zásoby byty, které byly pořízeny za účelem prodeje. Na základě provedené inventury k 31. prosinci 2005 činily zásoby výrobků 142 867 tis. Kč (2004 – 212 762 tis. Kč). Nedokončená výroba činí dle inventury 214 306 tis. Kč (2004 – 286 514 tis. Kč). K nejvýznamnějším projektům společnosti patří výstavba domů a bytových komplexů Botanica – Vidoule a Davidkova.

V souladu s účetními postupy popsány v bodě 2 (c) vytvořila společnost k 31. prosinci 2005 opravnou položku k výrobkům ve výši 2 513 tis. Kč (2004 – 1 258 tis. Kč).

(b) Pozemky

V pozici zboží jsou vykázané pozemky vztahující se k bytům určeným k prodeji ve výši 204 207 tis. Kč (2004 – 195 727 tis. Kč). V souladu s účetními postupy společnost vytvořila k 31. prosinci 2005 opravnou položku k pozemkům ve výši 13 819 tis. Kč (2004 – 12 751 tis. Kč).

Skanska Program Komfort, s.r.o.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2005
(v tisících Kč)

5. Pohledávky a závazky z obchodních vztahů

(a) Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů

Krátkodobé obchodní pohledávky činí 3 173 tis. Kč (2004 – 8 804 tis. Kč). Opravná položka k pochybným pohledávkám k 31. prosinci 2005 činila 1 775 tis. Kč (2004 – 1 424 tis. Kč).

Pohledávky po lhůtě splatnosti k 31. prosinci 2005 činí 2 972 tis. Kč (2004 – 2 777 tis. Kč).

(b) Dlouhodobé obchodní pohledávky

Společnost vykazuje k 31. prosinci 2005 dlouhodobé obchodní pohledávky ve výši 1 392 tis. Kč (2004 – 0 tis. Kč).

(c) Krátkodobé závazky

Krátkodobé obchodní závazky činí 120 237 tis. Kč (2004 – 210 815 tis. Kč), ze kterých 95 533 tis. Kč (2004 – 19 333 tis. Kč) představují závazky po lhůtě splatnosti.

(d) Krátkodobé přijaté zálohy

Společnost vykazuje k 31. prosinci 2005 krátkodobé přijaté zálohy ve výši 150 151 tis. Kč (2004 – 643 987 tis. Kč). Tyto zálohy byly přijaty z titulu rezervací nebo prodeje bytů na základě rezervační smlouvy, resp. smlouvy o smlouvě budoucí kupní a budou zúčtovány po zapsání změny vlastnictví v katastru nemovitostí.

(e) Jiné dlouhodobé závazky

Společnost již nevykazuje k 31. prosinci 2005 jiné dlouhodobé závazky (2004 – 7 503 tis. Kč), neboť byly v průběhu roku 2005 splaceny.

6. Dohadné účty a časové rozlišení

Pohledávky z prodeje bytů

Pohledávky z prodeje bytů, k nimž nebyla k 31. prosinci 2005 zapsána změna vlastnictví v katastru nemovitostí, jsou účtovány jako příjmy příštích období (v roce 2004 jako příjmy příštích období nebo dohadné účty aktivní v závislosti na formulaci v kupní smlouvě). K 31. prosinci 2005 činí příjmy příštích období z titulu prodeje bytů 58 545 tis. Kč, (2004 – 482 964 tis. Kč). Dohadné položky aktivní týkající se prodeje bytů byly zaúčtovány ve výši 0 tis. Kč (2004 – 14 774 tis. Kč).

Skanska Program Komfort, s.r.o.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2005
(v tisících Kč)

7. Opravné položky

	Opravná položka k budovám	Opravná položka ke zboží	Opravná položka k výrobkům	Opravná položka k pohledávkám	Celkem
Zůstatek k 1.1.2005	5 551	12 751	1 258	1 424	20 984
Tvorba / zúčtování	-2 942	1 068	1 255	351	-268
Zůstatek k 31.12.2005	2 609	13 819	2 513	1 775	20 716

8. Základní kapitál

Základní kapitál společnosti k 31. prosinci 2005 činil 200 tis. Kč (2004 – 200 tis. Kč). Základní kapitál společnosti byl plně splacen.

9. Vlastní kapitál

Přehled pohybů vlastního kapitálu

	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Zákonný rezervní fond	Nerozd. zisk min. let	Neuhraz. ztráta min. let	Výsledek hospodaření	Celkem
Zůstatek k 1.1.2005	200	21 104	361	37 109	-13 728	35 388	80 434
Rozdělení výsledku hospodaření za rok 2004	--	--	--	21 660	13 728	-35 388	--
Zisk za rok 2005	--	--	--	--	--	12 890	12 890
Zůstatek k 31.12.2005	200	21 104	361	58 769	--	12 890	93 324

Společnost o rozdělení výsledku hospodaření dosaženého za rok 2005 do data sestavení účetní závěrky nerozhodla.

10. Rezervy

	Ostatní rezervy	Celkem
Zůstatek k 1.1.2005	1 640	1 640
Tvorba / zúčtování	5 009	5 009
Zůstatek k 31.12.2005	6 649	6 649

Ostatní rezervy tvoří rezerva na pasivní spor ve výši 1 046 tis. Kč, rezerva na daň z převodu nemovitostí ve výši 4 698 tis. Kč a rezerva na zpochybnění zápočtu se společností Rojana, s.r.o. ve výši 905 tis. Kč.

Skanska Program Komfort, s.r.o.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2005

(v tisících Kč)

11. Informace o tržbách

Společnost realizovala v roce 2005 tržby z prodeje pozemků ve výši 18 147 tis. Kč (2004 – 45 067 tis. Kč) a tržby z prodeje bytů a nebytových jednotek ve výši 286 379 tis. Kč (2004 – 606 484 tis. Kč). V průběhu let 2005 a 2004 realizovala společnost všechny svoje výnosy pouze v tuzemsku.

12. Informace o spřízněných osobách

(a) Pohledávky a závazky z obchodních vztahů

V obchodních pohledávkách a závazcích, popsanych v bodě 5, jsou obsaženy i následující zůstatků účtů, týkající se vztahů k podnikům ve skupině.

	Pohledávky k 31.12.		Závazky k 31.12.	
	2005	2004	2005	2004
Skanska Facilities Management CZ, s.r.o.	--	--	--	14
Skanska Program Domov, s.r.o.	--	--	57	--
Skanska Program Start, s.r.o.	--	--	248	--
Skanska CZ a.s.	56	257	95 107	180 778
Skanska Program Exclusive, s.r.o.	--	1 774	--	--
Celkem	56	2 031	95 412	180 792

(b) Přijaté půjčky

	Krátkodobé závazky k 1.1.2005	Čerpání v roce 2005	Splaceno během 2005	Krátkodobé závazky k 31.12.2005	Nákladové úroky za rok 2005
Skanska Central Europe AB	123 500	--	123 500	--	548
Skanska CZ a.s.	139 222	--	--	139 222	3 136
Skanska Program Domov, s.r.o.	--	90 000	60 000	30 000	413
Skanska Program Start, s.r.o.	--	120 000	--	120 000	626
Celkem	262 722	210 000	183 500	289 222	4 723

Výše uvedené půjčky byly poskytnuty za běžných tržních podmínek. Přijaté půjčky jsou vykázány na pozici Závazky – ovládající a řídicí osoba.

Skanska Program Komfort, s.r.o.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2005
(v tisících Kč)

12. Informace o spřízněných osobách (pokračování)

(c) Tržby a nákupy ve skupině

	Tržby k 31.12.		Nákupy k 31.12.	
	2005	2004	2005	2004
Skanska Facilities Management CZ, s.r.o.	--	--	--	6
Skanska Program Domov, s.r.o.	200	--	413	--
Skanska CZ a.s.	24	2 004	66 093	431 148
Skanska Program Start, s.r.o.	--	--	626	--
Celkem	224	2 004	67 132	431 154

(d) Ostatní vztahy ve skupině

Společnost vykazuje pohledávku z titulu cash pooling ve výši 422 tis. Kč (2004 – 201 tis. Kč) vůči společnosti Skanska CZ a.s. Tato pohledávka je vykazována na pozici Pohledávky – ovládající a řídicí osoba.

Společnost dále vykazuje pohledávku z titulu cash pooling ve výši 21 655 tis. Kč (2004 – 0 tis. Kč) vůči společnosti Skanska Financial Services. Tato pohledávka je vykazována na pozici Jiné pohledávky.

(e) Odměny a půjčky členům statutárních orgánů

Členové statutárních orgánů společnosti neobdrželi v roce 2005 ani 2004 žádné odměny nebo půjčky.

(f) Faktický koncern

Společnost má s jediným společníkem Skanska CZ a.s. uzavřenu ovládací smlouvu.

Skanska Program Komfort, s.r.o.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2005
(v tisících Kč)

13. Daň z příjmů

(a) Splatná

Společnosti nevznikla v roce 2005 ani 2004 daňová povinnost z důvodu uplatnění daňové ztráty z minulých let.

(b) Odložená

	Pohledávky		Závazky		Rozdíl	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004
Dlouhodobý hmotný majetek	--	1 054	-319	--	-319	1 054
Pohledávky z obchodních vztahů	150	88	--	--	150	88
Zásoby	4 546	3 643	--	--	4 546	3 643
Rezervy	1 596	34	--	--	1 596	34
Neuplatněné daňové ztráty minulých let	3 384	8 840	--	--	3 384	8 840
Odložená daňová pohledávka / závazek	9 676	13 659	-319	--	9 357	13 659

V souladu s účetními postupy uvedenými v bodě 2 (d) byla pro výpočet odložené daně použita daňová sazba 24 % (2004 – 26 %).

14. Složky peněžních prostředků (pro účely cash flow)

Pro účely sestavení přehledu o peněžních tocích jsou peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty definovány tak, že zahrnují peníze v pokladně, peníze na cestě, peníze na bankovních účtech a další finanční aktiva, jejichž ocenění může být spolehlivě určeno a které mohou být snadno přeměněny v peněžní prostředky. Zůstatek peněžních prostředků je ke konci účetního období následující:

	Zůstatek	
	k 31.12.2005	k 31.12.2004
Finanční majetek	16 000	4 194
Celkem	16 000	4 194

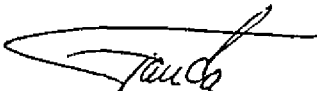
Skanska Program Komfort, s.r.o.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2005
(v tisících Kč)

15. Významná následná událost

Do data sestavení účetní závěrky nedošlo k žádné události, která by významným způsobem ovlivnila hospodaření společnosti.

Sestaveno dne: 28. dubna 2006	Podpis statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou  Ing. Petr Fanta, MBA jednatel  Ing. Ilona Machová jednatel
--	--