

EUROPARK SHOPPING CENTER s.r.o.

Účetní závěrka a zpráva auditora k 31. prosinci 2005

VÝROK AUDITORA

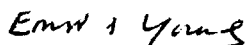
Jednatelům společnosti EUROPARK SHOPPING CENTER s.r.o.:

Ověřili jsme účetní závěrku společnosti EUROPARK SHOPPING CENTER s.r.o. k 31. prosinci 2005. Za sestavení této účetní závěrky je zodpovědné vedení společnosti EUROPARK SHOPPING CENTER s.r.o. Naším úkolem je vydat na základě provedeného auditu výrok k této účetní závěrce.

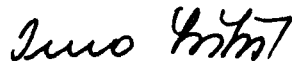
Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, aby auditor naplánoval a provedl audit tak, aby získal přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti. Audit zahrnuje výběrovým způsobem provedené ověření úplnosti a průkaznosti částek a informací uvedených v účetní závěrce. Audit též zahrnuje posouzení použitých účetních metod a významných odhadů provedených vedením a dále zhodnocení vypovídající schopnosti účetní závěrky. Jsme přesvědčeni, že provedený audit poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku auditora.

Podle našeho názoru účetní závěrka ve všech významných souvislostech věrně a poctivě zobrazuje majetek, závazky, vlastní kapitál a finanční situaci společnosti EUROPARK SHOPPING CENTER s.r.o. k 31. prosinci 2005 a výsledky jejího hospodaření za rok 2005 v souladu s účetními předpisy platnými v České republice.

Ověřili jsme také účetní závěrku společnosti EUROPARK SHOPPING CENTER s.r.o. k 31. prosinci 2004 a naše zpráva ze 4. března 2005 obsahovala výrok bez výhrad.



Ernst & Young Audit & Advisory, s.r.o., člen koncernu
osvědčení č. 401



Irena Liškařová
auditor, osvědčení č. 1146

3. března 2006
Praha, Česká republika

ROZVAHA V PLNÉM ROZSAHU

		Běžné účetní období			Minulé úč. období 2004
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	225 257	- 16 594	208 663	187 815
A.	POHLEDÁVKY ZA UPSANY ZÁKLADNÍ KAPITÁL				
B.	DLOUHODOBÝ MAJETEK	202 517	- 12 356	190 161	141 626
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	76	- 76	0	0
B. I. 1	Zřizovací výdaje	71	- 71		
2	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje				
3	Software	5	- 5		
4	Ocenitelná práva				
5	Goodwill				
6	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek				
7	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek				
8	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek				
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	202 441	- 12 280	190 161	141 626
B. II. 1	Pozemky				
2	Stavby	33 841	- 4 310	29 531	28 757
3	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	11 268	- 7 970	3 298	5 091
4	Pěstelské celky trvalých porostů				
5	Základní stádo a tažná zvířata				
6	Jiný dlouhodobý hmotný majetek				
7	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	859		859	
8	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	156 473		156 473	107 778
9	Oceňovací rozdíly k nabytému majetku				
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0
B. III. 1	Podíly v ovládaných a řízených osobách				
2	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem				
3	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly				
4	Půjčky a úvěry - ovládací a řídicí osoba, podstatný vliv				
5	Jiný dlouhodobý finanční majetek				
6	Požizovaný dlouhodobý finanční majetek				
7	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek				
C.	OBEŽNÁ AKTIVA	22 726	- 4 238	18 488	46 170
C. I.	Zásoby	107	0	107	106
C. I. 1	Materiál	107		107	106
2	Nedokončená výroba a polotovary				
3	Výrobky				
4	Zvířata				
5	Zboží				
6	Poskytnuté zálohy na zásoby				
C. II.	Dlouhodobé pohledávky	0	0	0	0
C. II. 1	Pohledávky z obchodních vztahů				
2	Pohledávky - ovládací a řídicí osoba				
3	Pohledávky - podstatný vliv				
4	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení				
5	Dlouhodobé poskytnuté zálohy				
6	Dohadné účty aktivní (nevýfakturované výnosy)				
7	Jiné pohledávky				
8	Odložené daňové pohledávky				

EUROPARK SHOPPING CENTER s.r.o. k 31. prosinci 2005

Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

ROZVAHA V PLNÉM ROZSAHU

		Běžné účetní období			Minulé úč. období 2004
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
C. III.	Krátkodobé pohledávky	21 264	- 4 238	17 026	43 701
C. III. 1	Pohledávky z obchodních vztahů	11 212	- 4 238	6 974	21 840
2	Pohledávky - ovládací a řídící osoba				
3	Pohledávky - podstatný vliv				
4	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení				
5	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění				
6	Stát - daňové pohledávky				3 789
7	Krátkodobé poskytnuté zálohy	379		379	
8	Dohadné účty aktivní (nevyfakturované výnosy)	9 672		9 672	18 070
9	Jiné pohledávky	1		1	2
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	1 355	0	1 355	2 363
C. IV. 1	Peníze	247		247	98
2	Účty v bankách	1 108		1 108	2 265
3	Krátkodobé cenné papíry a podíly				
4	Požizovaný krátkodobý finanční majetek				
D.	OSTATNÍ AKTIVA - PŘECHODNÉ ÚČTY AKTIV	14	0	14	18
D. I.	Časové rozlišení	14	0	14	19
D. I. 1	Náklady příštích období	14		14	19
2	Komplexní náklady příštích období				
3	Příjmy příštích období				

ROZVAHA V PLNÉM ROZSAHU

		Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období 2004
	PASIVA CELKEM	208 663	187 815
A.	VLASTNÍ KAPITÁL	3 888	8 148
A. I.	Základní kapitál	58 000	58 000
A. I. 1	Základní kapitál	58 000	58 000
2	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)		
3	Změny základního kapitálu		
A. II.	Kapitálové fondy	0	0
A. II. 1	Emisní ážio		
2	Ostatní kapitálové fondy		
3	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků		
4	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách		
A. III.	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	36	36
A. III. 1	Zákonný rezervní fond	36	36
2	Statutární a ostatní fondy		
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	- 49 888	- 32 638
IV. 1	Nerozdělený zisk minulých let		
2	Neuhrazená ztráta minulých let	- 49 888	- 32 638
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+ / -)	- 4 280	- 17 250
B.	CIZÍ ZDROJE	204 698	171 857
B. I.	Rezervy	0	0
B. I. 1	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		
2	Rezerva na důchody a podobné závazky		
3	Rezerva na daň z příjmů		
4	Ostatní rezervy		
B. II.	Dlouhodobé závazky	16 399	15 668
B. II. 1	Závazky z obchodních vztahů	6 302	6 444
2	Závazky - ovládající a řídicí osoba		
3	Závazky - podstatný vliv		
4	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení		
5	Přijaté zálohy	10 091	9 224
6	Vydané dluhopisy		
7	Směnky k úhradě		
8	Dohadné účty pasivní (nevyfakturované dodávky)		
9	Jiné závazky		
10	Odložené daňové závazky		
B. III.	Krátkodobé závazky	10 892	44 074
B. III. 1	Závazky z obchodních vztahů	7 457	8 083
2	Závazky - ovládající a řídicí osoba	- 60	33 415
3	Závazky - podstatný vliv		
4	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení		
5	Závazky k zaměstnancům	309	320
6	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	210	224
7	Stát - daňové závazky a dotace	1 848	86
8	Přijaté zálohy	699	
9	Vydané dluhopisy		
10	Dohadné účty pasivní (nevyfakturované dodávky)	365	1 908
11	Jiné závazky	64	60
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	177 413	112 115
B. IV. 1	Bankovní úvěry dlouhodobé		
2	Krátkodobé bankovní úvěry	177 413	112 115
3	Krátkodobé finanční výpomoci		
C.	OSTATNÍ PASIVA - PŘECHODNÉ ÚČTY PASIV	77	7 810
C. I.	Časové rozlišení	77	7 810
C. I. 1	Výdaje příštích období	77	134
2	Výnosy příštích období		7 676

Sestaveno dne: Podpis statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou:

3. 3. 2006

Ing. Libor Pospíšil

Dr. Christian Koller

Ilona Peková

Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis):

Ilona Peková

Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis):

Ing. Jiřina Ullrichová
tel. 420 234 670 610

Výkaz zisku a ztráty a příloha je nedílnou součástí účetní závěrky.

EUROPARK SHOPPING CENTER s.r.o. k 31. prosinci 2005

Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY V PLNÉM ROZSAHU

		Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období 2004
I.	1 Tržby za prodej zboží		
A.	2 Náklady vynaložené na prodané zboží		
	+ Obchodní marže	0	0
II.	Výkony	215 923	205 568
II.	1 Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	215 923	205 568
	2 Změna stavu zásob vlastní činnosti		
	3 Aktivace		
B.	Výkonová spotřeba	170 583	172 868
B.	1 Spotřeba materiálu a energie	33 337	28 683
B.	2 Služby	137 246	144 185
	+ Přidané hodnota	45 340	32 700
C.	Osobní náklady	8 056	8 120
C.	1 Mzdové náklady	5 921	5 990
C.	2 Odměny členům orgánů společnosti a družstva		
C.	3 Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	2 071	2 064
C.	4 Sociální náklady	64	66
D.	Daně a poplatky	88	8
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	3 488	4 310
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	57	562
III.	1 Tržby z prodeje dlouhodobého majetku		350
	2 Tržby z prodeje materiálu	57	212
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	0	339
F.	1 Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku		339
F.	2 Prodaný materiál		
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	- 3 040	- 5 789
IV.	2 Ostatní provozní výnosy	653	245
H.	1 Ostatní provozní náklady	9 450	8 765
V.	2 Převod provozních výnosů		
I.	1 Převod provozních nákladů		
	* Provozní výsledek hospodaření	28 028	17 754
VI.	1 Tržby z prodeje cenných papírů a podílů		
J.	1 Prodané cenné papíry a podíly		
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	0	0
VII.	1 Výnosy z podílů v ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem		
	2 Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů		
	3 Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		
VIII.	1 Výnosy z krátkodobého finančního majetku		
K.	2 Náklady z finančního majetku		
IX.	1 Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů		
L.	2 Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů		
M.	1 Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti		
X.	1 Výnosové úroky	18	45
N.	2 Nákladové úroky	3 776	3 171
XI.	1 Ostatní finanční výnosy	423	379
O.	2 Ostatní finanční náklady	28 953	32 257
XII.	1 Převod finančních výnosů		
P.	2 Převod finančních nákladů		
	* Finanční výsledek hospodaření	- 32 286	- 35 004

EUROPARK SHOPPING CENTER s.r.o. k 31. prosinci 2005

Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY V PLNÉM ROZSAHU

		Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období 2004
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	0	0
Q. 1	- splatná		
Q. 2	- odložená		
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	- 4 260	- 17 250
XIII. 1	Mimořádné výnosy		
R. 2	Mimořádné náklady		
S. 1	Daň z příjmů z mimořádné činnosti	0	0
S. 1	- splatná		
S. 2	- odložená		
*	Mimořádný výsledek hospodaření	0	0
1	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	- 4 260	- 17 250
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	- 4 260	- 17 250

Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou:	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis):	Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis):
3. 3. 2006	Ing. Libor Pospíšil Dr. Christian Koller	Ilona Peková	Ing. Jiřina Ullrichová tel. 420 234 670 610

Účetní závěrka k 31. prosinci 2005

1. POPIS SPOLEČNOSTI

EUROPARK SHOPPING CENTER s.r.o. (dále jen „společnost“) je právnická osoba, společnost s ručením omezeným, která vznikla dne 30. 6. 1997 zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C., vložka 85333, se sídlem Nákupní 389/2,3, 102 00 Praha 10, Česká republika, IČO 25139975. Hlavním předmětem její činnosti je realitní kancelář.

V roce 2005 společnost provedla tyto změny v zápisu do obchodního rejstříku:

Dne 26. 1. 2005 došlo k vymazání jednatele pana Wolfganga Handla a jmenování do funkce jednatele pana Dr. Christiana Kollera.

Osoby podílející se na základním kapitálu:

SPAR Česká obchodní společnost s.r.o., Nákupní 389/1 1441/46, 102 00 Praha 10 99,97 %

Market Invest CZ s.r.o., Nákupní 389/1, 102 00 Praha 10 0,03 %

Mateřskou společností je SPAR Česká obchodní společnost s.r.o.

Společnost je součástí konsolidačního celku skupiny SPAR.

Členové statutárních a dozorčích orgánů k 31. 12. 2005:

Jednatelé
Ing. Libor Pospíšil
Dr. Christian Koller

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená účetní závěrka byla připravena podle zákona o účetnictví a prováděcí vyhlášky k němu ve znění platném pro rok 2005 a 2004.

3. ZPŮSOBY OCEŇOVÁNÍ A ODEPISOVÁNÍ

Způsoby oceňování, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2005 a 2004 jsou následující:

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a náklady s pořízením související.

Nehmotný majetek do 12,5 tis. Kč se účtuje jednorázově do nákladů.

Dlouhodobý nehmotný majetek je odepisován do nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku počínaje měsícem následujícím po dni, kdy byl majetek zařazen do užívání. Účetní odpisová sazba je 2 roky u DNM od 12,5 do 60 tis. Kč v ocenění a 4 roky u DNM od 60 tis. v ocenění.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2005

b) Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení, náklady na dopravu, clo a další náklady s pořízením související.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu. Běžné opravy a údržba se účtují do nákladů.

Drobný hmotný majetek do 12,5 tis. Kč se účtuje jednorázově do nákladů v měsíci pořízení. Dále je veden pouze v operativní evidenci.

Drobný hmotný majetek od 12,5 tis. Kč do 40 tis. Kč je odepisován po dobu 2 let počínaje měsícem následujícím po dni, kdy byl majetek zařazen do užívání.

Odpisování

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

Předpokládaná životnost je stanovena takto:

		Počet let
Stavby:	vlastní obytné budovy	50 let
	vlastní obchodní budovy	20 let
	ploty a ohrady	10 let
	stavební investice v cizích budovách	20 let
	technické zhodnocení	(v případě, že doba pronájmu je sjednána na kratší dobu, pak na dobu pronájmu)
Movitý majetek:	výpočetní technika	4 roky
	kancelářská technika	4 roky
	reklamní zařízení	5 let
	skladová technika	5 let
	bezpečnostní zařízení	5 let
	zařízení kuchyně	5 let
	nákladní automobily	5 let
	stroje	5 let
	technické prodejní zařízení	5 let
	čisticí stroje, odpad atd.	5 let
	technické vybavení budovy	5-10 let
	zařízení dílen	5 let

c) Zásoby

Zásoby jsou oceňovány v pořizovacích cenách, do ceny pořízení byly zaúčtovány všechny náklady spojené s jejich pořízením ve smyslu postupů účtování pro podnikatele.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2005

d) Pohledávky

Pohledávky se oceňují jmenovitou hodnotou. Ocenění pochybných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek, účtovaných na vrub nákladů, na jejich realizační hodnotu.

Společnost vytváří z důvodu opatrnosti a reálného zobrazení hodnoty pohledávek opravnou položku ve 100 % výši na pohledávky starší 180 dní a na pohledávky předané k soudnímu vymáhání.

e) Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku městského soudu.

Podle obchodního zákoníku společnost vytváří rezervní fond ze zisku nebo z příplatků společníků nad hodnotu vkladů.

Společnost s ručením omezeným je povinna vytvořit rezervní fond v roce, kdy poprvé vytvoří zisk, ve výši 10 % čistého zisku, ne však více než 5 % základního kapitálu. V dalších letech vytváří rezervní fond ve výši 5 % čistého zisku až do výše 10 % základního kapitálu. Takto vytvořené zdroje se mohou použít jen k úhradě ztráty.

f) Přijaté úvěry

Krátkodobé a dlouhodobé úvěry jsou zaúčtovány v jmenovité hodnotě. Za krátkodobý úvěr se považuje i část dlouhodobých úvěrů, která je splatná do jednoho roku od data účetní závěrky.

g) Finanční leasing

Společnost účtuje o najatém majetku tak, že zahrnuje leasingové splátky do nákladů a aktivuje příslušnou hodnotu najatého majetku v době, kdy smlouva o nájmu je ukončena a společnost uplatní možnost odkupu. Součástí jednotlivých splátek nájemného, které jsou časově rozlišovány, je záloha na odkupní cenu (vykázána jako poskytnutá záloha na dlouhodobý majetek).

h) Devizové operace

Majetek a závazky pořízené v cizí měně se oceňují v českých korunách pevným měsíčním kurzem stanoveným k prvnímu dni daného měsíce a k rozvahovému dni byly oceněny kurzem platným k 31. 12. vyhlášeným Českou národní bankou.

Realizované a nerealizované kurzové zisky a ztráty se účtují do výnosů nebo nákladů běžného roku.

i) Účtování nákladů a výnosů

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

Společnost účtuje na vrub nákladů tvorbu rezerv a opravných položek na krytí všech rizik, ztrát a znehodnocení, která jsou ke dni sestavení účetní závěrky známa.

Hlavním předmětem společnosti je krátkodobý pronájem prodejních ploch v obchodním centru EUROPARK (tzv. shopů), fakturace reklamy a provozních nákladů nákupního centra rozpočítaných mezi jednotlivé nájemce.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2005

j) Daň z příjmů

Náklad na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.).

Odložená daňová povinnost odráží daňový dopad přechodných rozdílů mezi zůstatkovými cenami aktiv a pasiv z hlediska účetnictví a stanovení základu daně z příjmu s přihlédnutím k principu realizace.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK**a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)****POŘIZOVACÍ CENA**

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Zřizovací výdaje	71	0	0	0	71
Software	5	0	0	0	5
Celkem 2005	76	0	0	0	76
Celkem 2004	76	0	0	0	76

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Konečný zůstatek	Účetní hodnota
Zřizovací výdaje	-71	0	0	0	-71	0
Software	-5	0	0	0	-5	0
Celkem 2005	-76	0	0	0	-76	0
Celkem 2004	-74	-2	0	0	-76	0

Účetní závěrka k 31. prosinci 2005

b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)**POŘIZOVACÍ CENA**

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Stavby	31 492	0	0	2 349	33 841
Stroje, přístroje a zařízení	5 341	0	0	0	5 341
Dopravní prostředky	697	0	0	0	697
Inventář	314	0	0	0	314
Drobný dlouhodobý hmotný majetek	4 931	0	-115	100	4 916
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	3 311	-3	-2 449	859
Zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	107 778	48 695	0	0	156 473
Celkem 2005	150 553	52 006	-118	0	202 441
Celkem 2004	100 456	50 708	-611	0	150 553

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Konečný zůstatek	Účetní hodnota
Stavby	-2 735	-1 575	0	0	-4 310	29 531
Stroje, přístroje a zařízení	-2 324	-1 099	0	0	-3 423	1 918
Dopravní prostředky	-292	-139	0	0	-431	266
Inventář	-68	-31	0	0	-99	215
Drobný dlouhodobý hmotný majetek	-3 508	-624	0	115	-4 017	899
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0	859
Zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0	156 473
Celkem 2005	-8 927	-3 468	0	115	-12 280	190 161
Celkem 2004	-4 801	-4 308	-339	521	-8 927	141 626

Zálohy na dlouhodobý hmotný majetek představují zaplacené zálohy na budoucí odkup Obchodního centra Štěrboholy, které společnost v současné době najímá formou finančního leasingu (viz odstavec 17).

Účetní závěrka k 31. prosinci 2005

5. ZÁSoby

Společnost eviduje k 31. 12. 2005 zásoby v celkové výši 107 tis. Kč.

6. POHLEDÁVKY

Na nesplacené pohledávky, které jsou považovány za pochybné, byla v roce 2005 vytvořena opravná položka na základě posouzení jejich realizační hodnoty (viz odstavec 7).

K 31. 12. 2005, 2004 pohledávky po lhůtě splatnosti více než 180 dní činily 4 268 tis. Kč, 7 092 tis. Kč.

Dohadné účty aktivní zahrnují zejména nevyfakturované provozní náklady na jednotlivé nájemce.

Pohledávky za spřízněnými osobami (viz odstavec 19).

7. OPRAVNÉ POLOŽKY

Opravné položky vyjadřují přechodné snížení hodnoty aktiv (uvedených v odstavci 6).

Změny na účtech opravných položek (v tis. Kč):

Opravné položky k:	Zůstatek k 31. 12. 2004	Tvorba opravné položky	Zúčtování opravné položky	Zůstatek k 31. 12. 2005
pohledávkám - ostatní	7 278	4 238	-7 278	4 238

8. FINANČNÍ MAJETEK

Společnost má otevřené kontokorentní účty, které umožňují čerpat úvěry do výše 29 000 tis. Kč. K 31. 12. 2005, 2004 činil záporný zůstatek 2 413 tis. Kč, 8 115 tis. Kč a v rozvaze je vykázán jako krátkodobý bankovní úvěr (viz odstavec 13).

Krátkodobý finanční majetek společnosti k 31. 12. 2005, 2004 tvoří pokladní hotovost a bankovní účty.

9. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období zahrnují především pronájem satelitních hudebních stanic a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně přísluší.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2005

10. VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál společnosti se skládá z podílů plně upsaných a splacených s nominální hodnotou 1 000 tis. Kč.

V roce 2005, 2004 došlo k následujícím změnám účtů vlastního kapitálu (v tis. Kč):

	Zůstatek k 31. 12. 2004	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2005
Základní kapitál	58 000	0	0	58 000
Zákonný rezervní fond	36	0	0	36

Na základě rozhodnutí valných hromad společnosti konaných dne 5. 4. 2005 a 23. 3. 2004 bylo schváleno následující vyrovnání ztráty za rok 2004 a 2003 (v tis. Kč):

Ztráta roku 2003	-30 083
Převod ztráty	30 083
Neuhrazená ztráta k 31. 12. 2004	-32 638
Ztráta roku 2004	-17 250
Převod ztráty	17 250
Neuhrazená ztráta k 31. 12. 2005	-49 888

11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost měla k 31. 12. 2005, 2004 dlouhodobé závazky ve výši 16 393 tis. Kč, 15 668 tis. Kč.

Dlouhodobé závazky se skládají ze závazků ke stavebním firmám z titulu zádržného za provedené stavební práce v celkové výši 6 302 tis. Kč a z přijatých plateb (tzv. kaucí) od nájemců v celkové výši 10 091 tis. Kč.

Zádržné je po skončení díla buď vyplaceno a nahrazeno bankovní garancí (v podrozvahové evidenci je veden seznam přijatých garancí), případně je dle smlouvy vyplaceno po skončení záruční doby. V případě, že není zádržné nahrazeno bankovní garancí, je převedeno do dlouhodobých závazků.

12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

K 31. 12. 2005, 2004 měla společnost krátkodobé závazky z obchodního styku po lhůtě splatnosti více než 180 dní 270 tis. Kč, 1 331 tis. Kč.

Závazky ke spřízněným osobám (viz odstavec 19).

Účetní závěrka k 31. prosinci 2005

13. BANKOVNÍ ÚVĚRY

Banka	Celkový limit	2004		2005	
		Částka v cizí měně	Částka v tis. Kč	Částka v cizí měně	Částka v tis. Kč
Bankovní úvěry	415 000	0	104 000	0	175 000
Kontokorentní účty	29 000	0	8 115	0	2 413
Celkem	444 000	0	112 115	0	177 413
Splatné do 1 roku	0	0	112 115	0	177 413
Splátky v dalších letech	0	0	0	0	0

Společnost spolu s mateřskou společností SPAR Česká obchodní společnost s.r.o. využívá u českých peněžních ústavů společný úvěrový rámec. Tento úvěrový rámec činí 575 000 tis. Kč a společnost může čerpat až do výše 444 000 tis. Kč.

14. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období zahrnují úroky z úvěru v celkové výši 77 tis Kč a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

15. DAŇ Z PŘÍJMŮ

	2004 v tis. Kč	2005 v tis. Kč
Ztráta před zdaněním	-17 250	-4 260
Nezdanitelné výnosy	-13 091	-7 279
Neodečitatelné náklady	11 237	4 686
Rozdíly mezi účetními a daňovými odpisy	319	306
Zdanitelný příjem	-18 785	-6 547
Dodatečné daňové přiznání	0	0
Sazba daně z příjmu	28 %	26 %
Splatná daň	0	0

Podle zákona o dani z příjmu může společnost převést daňovou ztrátu vzniklou od roku 1999 a od roku 2005 do příštích sedmi let, resp. pěti let. Výše převedené daňové ztráty z let 2002 – 2005, která dosud nebyla uplatněna, činila k 31. 12. 2005 42 237 tis. Kč.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2005

Společnost vyčíslila odloženou daň následovně:

Položky odložené daně	2005		2004	
	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	120	0	47	0
Ostatní přechodné rozdíly:				
OP k pohledávkám	203	0	271	0
Daňová ztráta z minulých let	10 122	0	9 225	0
Celkem	10 445		9 543	
Netto	10 445		9 543	

V roce 2005, 2004 společnost vypočetla odloženou daň na základě přechodných rozdílů mezi zůstatkovými cenami aktiv a pasiv z hlediska účetnictví a stanovení základu daně z příjmů s přihlédnutím k období realizace. V roce 2005 a 2004 nebylo účtováno o odložené daňové pohledávce z důvodu opatrnosti.

16. LEASING

Společnost má najatý dlouhodobý majetek, o kterém se neúčtuje na rozvahových účtech (viz odstavec 3g).

Majetek najatý společností formou finančního leasingu (tzn., že po uplynutí doby pronájmu nájemce majetek odkoupí) k 31. 12. 2005, 2004 (v tis.):

Popis	Začátek leasingu	Celková hodnota leasingového závazku k datu uzavření leasingové smlouvy	Skutečně uhrazené splátky leasingového závazku za rok 2004	Skutečně uhrazené splátky leasingového závazku za rok 2005	Rozpis částky budoucích plateb dle faktické doby splatnosti k 31. 12. 2005	
					Splatné závazky do jednoho roku	Splatné závazky nad jeden rok
Obchodní centrum Štěrboholy	1. 10. 2002	81 993 EUR =121 768 CHF	5 704 CHF	5 262 CHF	5 164 CHF	100 004 CHF

Účetní závěrka k 31. prosinci 2005

17. VÝNOSY

Rozpis výnosů společnosti z běžné činnosti (v tis. Kč):

	2004		2005	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Prodej vlastních výrobků a služeb	205 568	0	215 923	0
Výnosy celkem	205 568	0	215 923	0

Převážná část výnosů společnosti za rok 2005, 2004 je soustředěna na pronájem prodejních ploch jednotlivým nájemcům.

18. OSOBNÍ NÁKLADY

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

	2004		2005	
	Celkový počet zaměstnanců	Management/Řídící pracovníci	Celkový počet zaměstnanců	Management/Řídící pracovníci
Průměrný počet zaměstnanců	13	1	14	1
Mzdy	5 990	2 145	5 921	2 291
Sociální zabezpečení	2 064	751	2 071	802
Sociální náklady	66	0	64	5
Osobní náklady celkem	8 120	2 896	8 056	3 098

Účetní závěrka k 31. prosinci 2005

19. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

V roce 2005, 2004 neobdrželi členové statutárních orgánů žádné půjčky, přiznané záruky, zálohy a jiné výhody.

Krátkodobé pohledávky u spřízněných osob k 31. 12. dosahovaly (v tis. Kč):

Spřízněná osoba	2004	2005
SPAR Česká obchodní společnost s.r.o. (nyní SPAR Invest CZ s.r.o., člen skupiny SPAR)	6 701	0
SPAR Česká obchodní společnost s.r.o. (dříve SPAR Beteiligungsgesellschaft s.r.o.)	0	2 042
HERVIS Sport a móda, s.r.o.	1 282	319
NC – Praha s.r.o.	32	30
SPAR CENTRÁLA ČR s.r.o.	32	30
Market Invest CZ s.r.o.	32	30
Celkem	8 079	2 451

Jedná se o pohledávky z pronájmu ploch, které jsou v rozvaze vykázány jako pohledávky z obchodního styku.

Společnost nakupuje výrobky a využívá služeb spřízněných osob jako běžnou součást obchodní činnosti podniku. V roce 2005, 2004 činily nákupy 30 767 tis. Kč, 32 987 tis. Kč.

K 31. 12. dosáhly krátkodobé závazky vůči spřízněným osobám následující výše (v tis. Kč):

Spřízněná osoba	2004	2005
SPAR Česká obchodní společnost s.r.o. (nyní SPAR Invest CZ s.r.o., člen skupiny SPAR)	33 632	0
SPAR Österreich	2 768 (91 tis. EUR)	2 482 (86 tis. EUR)
Celkem	36 400	2 482

Společnost v rámci své běžné činnosti prodává služby spřízněným osobám, v roce 2005, 2004 činily prodeje 89 750 tis. Kč, 95 316 tis. Kč.

Dle podmínek uzavřené dohody o realizaci Obchodního centra Štěrboholy, jejíž součástí byla smlouva o smlouvě budoucí, ve které vystupuje firma SPAR Česká obchodní společnost s.r.o. jako solidární dlužník, byla v roce 2005, 2004 vyfakturována provize ve výši 24 843 tis. Kč, 28 080 tis. Kč.

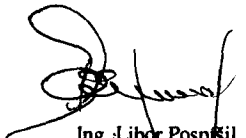
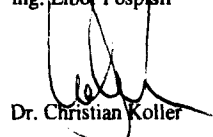
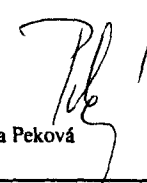
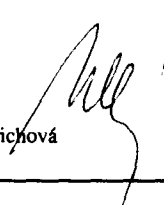
Předmětem ručení firmy SPAR Česká obchodní společnost s.r.o. bylo ručení za dokončení výstavby Obchodního centra Štěrboholy a uzavření leasingové smlouvy jako první fáze ručení, ve druhé fázi ručení je solidární ručení za veškeré závazky vyplývající z leasingové smlouvy. Ručení zanikne úplným splněním podmínek leasingové smlouvy, tj. v roce 2022.

EUROPARK SHOPPING CENTER s.r.o.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2005

20. PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (VIZ PŘÍLOHA 1)

21. PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU (VIZ Odstavec 10)

Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno, podpis):	Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno, podpis):
3. 3. 2006	 Ing. Libor Pospíšil  Dr. Christian Koller	 Ilona Peková	 Ing. Jiřina Ullrichová

EUROPARK SHOPPING CENTER s.r.o. - k 31. prosinci 2005
Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

Příloha č. 1

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

k 31. prosinci 2005

		Stav v běžném období	Stav v minulém období 2004
Peněžní toky z provozní činnosti			
Z.	Výsledek hospodaření za běžnou činnost bez zdanění (+/-)	- 4 260	- 17 250
A. 1.	Úpravy o nepeněžní operace	4 200	1 587
A. 1. 1.	Odpisy stálých aktiv, pohledávek a opravné položky k nabytému majetku	3 468	4 310
A. 1. 2.	Změna stavu opravných položek	- 3 040	- 5 789
A. 1. 3.	Změna stavu rezerv		
A. 1. 4.	Kurzové rozdíly	14	- 49
A. 1. 5.	(Zisk) / ztráta z prodeje stálých aktiv		- 11
A. 1. 6.	Úrokové náklady a výnosy	3 758	3 126
A. 1. 7.	Ostatní nepeněžní operace (např. přecenění na reálnou hodnotu do HV, přijaté dividendy)		
A *	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu, placenými úroky a mimořádnými položkami	- 60	- 15 663
A. 2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	22 123	- 50 076
A. 2. 1.	Změna stavu zásob	- 1	
A. 2. 2.	Změna stavu obchodních pohledávek	17 896	13 331
A. 2. 3.	Změna stavu ostatních pohledávek a přechodných účtů aktiv	11 814	- 3 541
A. 2. 4.	Změna stavu obchodních závazků	- 752	- 58 594
A. 2. 5.	Změna stavu ostatních závazků, krátkodobých úvěrů a přechodných účtů pasiv	- 6 834	- 1 272
A **	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, placenými úroky a mimořádnými položkami	22 063	- 65 739
A. 3. 1.	Placené úroky	- 3 776	- 3 171
A. 4. 1.	Placené daně		
A. 5. 1.	Příjmy a výdaje spojené s mimořádnými položkami		
A ***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	18 287	- 68 910
Peněžní toky z investiční činnosti			
B. 1. 1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	- 52 003	- 50 618
B. 2. 1.	Příjmy z prodeje stálých aktiv		350
B. 3. 1.	Poskytnuté půjčky a úvěry		
B. 4. 1.	Přijaté úroky	18	45
B. 5. 1.	Přijaté dividendy		
B ***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	- 51 985	- 50 223
Peněžní toky z finanční činnosti			
C. 1.	Změna stavu dlouhodobých závazků a dlouhodobých, příp. krátkodobých, úvěrů	32 690	62 942
C. 2. 1.	Dopady změn základního kapitálu na peněžní prostředky		57 000
C. 2. 2.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku		
C. 2. 3.	Dopad ostatních změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky		
C ***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	32 690	119 942
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	- 1 008	809
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	2 363	1 554
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	1 355	2 363

Odesláno dne:	Podpis statutárního orgánu:	Osoba odpovědná za účetnictví:	Osoba odpovědná za účetní závěrku:
3. 3. 2006	Ing. Libor Pospíšil Dr. Christian Koller	Ilona Peková	Ing. Jiřina Ullrichová tel. 420 234 670 610