

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

Obchodní firma a sídlo

HVB Reality CZ, s.r.o.

Revoluční 17/764

110 00 Praha 1

Rok	Měsíc	IČ
2005	12	60465859

Označ. a	AKTIVA b	řad. c	Běžné účetní období			Min.účetní období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
	AKTIVA CELKEM (ř.02+03+31+62)	001	1 126 694	- 546 521	580 173	577 189
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Dlouhodobý majetek (ř.04+13+23)	003	1 033 901	- 546 521	487 380	487 807
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř.05 až 12)	004	226	- 226		
B.I.1.	Zřizovací výdaje	005	226	- 226		
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	006				
3.	Software	007				
4.	Ocenitelná práva	008				
5.	Goodwill	009				
6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	010				
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř.14 až 22)	013	1 033 675	- 546 295	487 380	487 807
B.II.1.	Pozemky	014	227 969	- 62 805	165 164	165 164
2.	Stavby	015	786 641	- 466 753	319 888	319 888
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	18 198	- 16 737	1 461	1 888
4.	Pěstítkelské celky trvalých porostů	017				
5.	Základní stádo a tažná zvířata	018				
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019	867		867	867
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 ovládaným a řízeným osobám a účetním jednotkám pod podstatným vlivem	027				
5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	028				
6.	Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	029				
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	030				

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+47+57)	031	69 874		69 874	60 782
C.I.	Zásoby (ř.33 až 38)	032				
C.I.1.	Materiál	033				
2.	Nedokončená výroba a polotovary	034				
3.	Výrobky	035				
4.	Zvířata	036				
5.	Zboží	037				
6.	Poskytnuté zálohy na zásoby	038				
C.II.	Dlouhodobé pohledávky (ř.40 až 46)	039	7 815		7 815	
C.II.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	040				
2.	Pohledávky za ovládanými a řízenými osobami	041				
3.	Pohledávky za účetními jednotkami pod podstatným vlivem	042				
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	043				
5.	Dohadné účty aktivní	044				
6.	Jiné pohledávky	045				
7.	Odložená daňová pohledávka	046	7 815		7 815	
C.III.	Krátkodobé pohledávky (ř.48 až 56)	047	10 285		10 285	8 560
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048	703		703	539
2.	Pohledávky za ovládanými a řízenými osobami	049				
3.	Pohledávky za účetními jednotkami pod podstatným vlivem	050				
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	051				
5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	052				
6.	Stát - daňové pohledávky	053				33
7.	Ostatní poskytnuté zálohy	054				
8.	Dohadné účty aktivní	055	9 582		9 582	7 988
9.	Jiné pohledávky	056				
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek (ř.58 až 61)	057	51 774		51 774	52 222
C.IV.1.	Peníze	058				
2.	Účty v bankách	059	51 774		51 774	52 222
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	060				
4.	Požizovaný krátkodobý finanční majetek	061				
D.I.	Časové rozlišení (ř.63+64+65)	062	22 919		22 919	28 600
D.I.1.	Náklady příštích období	063	22 919		22 919	28 600
2.	Komplexní náklady příštích období	064				
3.	Příjmy příštích období	065				

Rozvaha (nekonsolidovaná)

k 31. prosinci 2005

Označ.	P A S I V A	řád.	Běžné období	Minulé období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM (ř.67+84+117)	066	580 173	577 189
A.	Vlastní kapitál (ř.68+72+77+80+83)	067	62 226	20 075
A.I.	Základní kapitál (ř.69+70+71)	068	570 212	570 212
A.I.1.	Základní kapitál	069	570 212	570 212
2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	070		
3.	Změny základního kapitálu	071		
A.II.	Kapitálové fondy (ř.73 až 76)	072	100	100
A.II.1.	Emisní ažio	073		
2.	Ostatní kapitálové fondy	074	100	100
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	075		
4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách	076		
A.III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku (ř.78+79)	077	2 660	1 170
A.III.1.	Zákonný rezervní fond/Nedělitelný fond	078	2 660	1 170
2.	Statutární a ostatní fondy	079		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (ř.81+82)	080	- 552 897	- 581 205
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	081		47 674
2.	Neuhrazená ztráta minulých let	082	- 552 897	- 628 879
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	083	42 151	29 798
B.	Cizí zdroje (ř.85+90+101+113)	084	505 073	544 240
B.I.	Rezervy (ř.86 až 89)	085		
B.I.1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	086		
2.	Rezerva na důchody a podobné závazky	087		
3.	Rezerva na daň z příjmů	088		
4.	Ostatní rezervy	089		
B.II.	Dlouhodobé závazky (ř.91 až 100)	090		
B.II.1.	Závazky z obchodních vztahů	091		
2.	Závazky k ovládaným a řízeným osobám	092		
3.	Závazky k účetním jednotkám pod podstatným vlivem	093		
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	094		
5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	095		
6.	Vydané dluhopisy	096		
7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	097		
8.	Dohadné účty pasivní	098		
9.	Jiné závazky	099		
10.	Odložený daňový závazek	100		

Rozvaha (nekonsolidovaná)

k 31. prosinci 2004

Označ.	P A S I V A	řad.	Běžné období	Minulé období
a	b	c	5	6
B.III.	Krátkodobé závazky (ř.102 až 112)	101	13 390	14 042
B.III.1.	Závazky z obchodních vztahů	102	10 669	11 468
2.	Závazky k ovládaným a řízeným osobám	103		
3.	Závazky k účetním jednotkám pod podstatným vlivem	104		
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	105		
5.	Závazky k zaměstnancům	106		
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	107		
7.	Stát - daňové závazky a dotace	108	46	149
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	109		
9.	Vydané dluhopisy	110		
10.	Dohadné účty pasivní	111	2 675	2 425
11.	Jiné závazky	112		
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci (ř.114+115+116)	113	491 683	530 198
B.IV.1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	114	491 683	513 054
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	115		
3.	Krátkodobé finanční výpomoci	116		17 144
C.I.	Časové rozlišení (ř.118+119)	117	12 874	12 874
C.I.1.	Výdaje příštích období	118		
2.	Výnosy příštích období	119	12 874	12 874

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

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

druhové členění

k 31. prosinci 2005

(v tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2004	12	60465859

Obchodní firma a sídlo

HVB Reality CZ, s.r.o.

Elišky Peškové 15

150 00 Praha 5

Označ. a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účet. obd.	
			sledovaném 1	minulém 2
I.	Tržby za prodej zboží	01		
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	02		
+	Obchodní marže (ř.01-02)	03		
II.	Výkony (ř.05+06+07)	04	70 204	67 754
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	05	70 204	67 754
II.2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	06		
II.3.	Aktivace	07		
B.	Výkonová spotřeba (ř.09+10)	08	7 803	9 158
B.1.	Spotřeba materiálu a energie	09	2 851	2 816
B.2.	Služby	10	4 952	6 342
+	Přidaná hodnota (ř.03+04-08)	11	62 401	58 596
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	1 186	682
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	16 318	16 318
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu (ř.20+21)	19		
III.1	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20		
III.2	Tržby z prodeje materiálu	21		
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu (ř.23+24)	22		
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23		
F.2.	Prodaný materiál	24		
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	25	- 15 680	- 16 399

Výkaz zisku a ztráty (neconsolidovaný)

k 31. prosinci 2004

Označ.	TEXT	číslo řádku	Skutečnost v účet. obd.	
			sledovaném	minulém
a	b	c	1	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		
N.	Nákladové úroky	43	27 998	29 259
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	524	26
O.	Ostatní finanční náklady	45	6 576	6 700
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	- 34 050	- 35 933
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost (ř.50+51)	49	- 7 815	
Q.1.	-splatná	50		
Q.2.	-odložená	51	- 7 815	
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (ř.30+48-49)	52	42 134	29 798
XIII.	Mimořádné výnosy	53	17	
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	17	
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	59		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř.52+58-59)	60	42 151	29 798

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
úcelové členění
k 31. prosinci 2003
(v tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2004	12	60465859

Obchodní firma a sídlo

HVB Reality CZ, s.r.o.

Elišky Peškové 15

150 00 Praha 5

Označ.	TEXT	číslo řádku	Skutečnost v účet. obd.	
			sledovaném	minulém
a	b	c	1	2
I.	Tržby z prodeje výrobků, zboží a služeb	1		
A.	Náklady prodeje	2		
*	Hrubý zisk nebo ztráta (ř. 01-02)	3		
B.	Odbytové náklady	4		
C.	Správní režie	5		
II.	Jiné provozní výnosy	6		
D.	Jiné provozní náklady	7		
III.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	8		
E.	Prodané cenné papíry a podíly	9		
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku (ř.11+12+13)	10		
IV.1.	Výnosy z podílů v ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	11		
IV.2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	12		
IV.3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	13		
V.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	14		
F.	Náklady z finančního majetku	15		
VI.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	16		
G.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	17		
H.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	18		
VII.	Výnosové úroky	19		
I.	Nákladové úroky	20		
VIII.	Ostatní finanční výnosy	21		
J.	Ostatní finanční náklady	22		
IX	Převod finančních výnosů	23		
K.	Převod finančních nákladů	24		
L.	Daň z příjmů za běžnou činnost (ř.26+27)	25		

Výkaz zisku a ztráty - účelové členění (nekonsolidovaný)

k 31. prosinci 2004

Označ.	TEXT	číslo řádku	Skutečnost v účet. obd.	
			sledovaném	minulém
a	b	c	1	2
X.	Mimořádné výnosy	29		
M.	Mimořádné náklady	30		
N.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti (ř.32+33)	31		
N.1.	-splatná	32		
N.2.	-odložená	33		
**	Mimořádný výsledek hospodaření (ř.29-30-31)	34		
O.	Ostatní daně nevykázané ve výše uvedených položkách	35		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř.28+34-35)	36		

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

Přehled o peněžních tocích (nekonsolidovaný)

k 31. prosinci 2004

(v tisících Kč)

	Běž. úč. období	Min. úč. období
P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	25 011	
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti		
Z: Účetní zisk nebo ztráta z provozní činnosti před zdaněním	68 369	65 731
A.1. Úpravy o nepeněžní operace	16 318	16 318
A.1.1. Odpisy stálých aktiv	16 318	16 318
A.1.2. Změna stavu:		
A.1.2.1. goodwill a oceňovacího rozdílu k nabytému majetku		
A.1.2.2. rezerv a opravných položek v provozní oblasti		
A.1.3. Zisk(-) ztráta(+) z prodeje stálých aktiv		
A*. Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami	84 687	82 049
A.2. Změna potřeby pracovního kapitálu	- 3 542	
A.2.1. Změna stavu pohledávek z provozní činnosti a přechodných účtů aktiv	- 2 890	
A.2.2. Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti a přechodných účtů pasiv	- 652	
A.2.3. Změna stavu zásob		
A.2.4. Změna stavu finančního majetku, který není zahrnut do peněžních prostředků		
A.** Čistý peněžní tok z provozní činnosti před finančními položkami, zdaněním a mimořádnými položkami	81 145	82 049
A.3. Zaplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků	- 27 998	- 29 259
A.4. Přijaté úroky		
A.5. Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulá období	7 815	
A.6. Příjmy a výdaje spojené s mimořádnými účetními případy	17	
A.7. Ostatní finanční příjmy a výdaje	- 6 052	
A.8. Přijaté dividendy a podíly na zisku		
A.*** Čistý peněžní tok z provozní činnosti	54 927	52 790
Peněžní toky z investiční činnosti		
B.1. Nabytí stálých aktiv		
B.1.1. Nabytí dlouhodobého hmotného majetku		
B.1.2. Nabytí dlouhodobého nehmotného majetku		
B.1.3. Nabytí dlouhodobého finančního majetku		
B.2. Příjmy z prodeje stálých aktiv		
B.2.1. Příjmy z prodeje dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku		
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		
Peněžní toky z finančních činností		
C.1. Změna stavu dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků z finanční oblasti	- 38 515	
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 společníky		
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	- 38 515	

Financial statement diagnostics

Balance sheet balance check		- 543 537	Out of Balance
Profit and loss check			
Profit and loss check (classification by function)	- 42 151	- 29 798	Profit on I/S does not equal profit on B/S
Cash flow check	- 10 351	27 779	Out of Balance

Cashflow statement proof of fixed assets

Net tangible and intangible fixed assets, current year	487 380 from balance sheet	
Net tangible and intangible fixed assets, prior year	- 59 141 from balance sheet	
Net change	<u>546 521</u>	
Fixed additions		
Intangible and tangible		from cashflow
Additions to adjustments		from cashflow
Depreciation		
Tangible and intangible fixed assets	- 16 318	from cashflow
Adjustments to acquired assets		from cashflow
Disposals		
Revenue from sale of tangible and intangible		from cashflow
(loss) gain on disposal		from cashflow
Net book value of disposals		
Calculated net change in fixed assets	<u>- 16 318</u>	
Difference	<u>562 839</u>	Fixed assets

Přehled o peněžních tocích (neconsolidovaný)

k 31. prosinci 2004

(v tisících Kč)

	Běž. úč. období	Min. úč. období
P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	25 011	
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti		
Z: Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	34 319	29 798
A.1. Úpravy o nepeněžní operace	44 316	16 318
A.1.1. Odpisy stálých aktiv	16 318	16 318
A.1.2. Změna stavu:		
A.1.2.1. goodwillu a oceňovacího rozdílu k nabytému majetku		
A.1.2.2. rezerv a ostatních opravných položek		
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	27 998	
A.1.7. Případné úpravy o ostatní nepeněžité operace		
A*. Čistý peněžní tok z provozní činnosti před finančními položkami, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami	78 635	46 116
A.2. Změna potřeby pracovního kapitálu	- 3 542	
A.2.1. Změna stavu pohledávek z provozní činnosti a přechodných účtů aktiv	- 2 890	
A.2.2. Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti a přechodných účtů pasiv	- 652	
A.2.3. Změna stavu zásob		
A.2.4. Změna stavu finančního majetku, který není zahrnut do peněžních prostředků		
A.** Čistý peněžní tok z provozní činnosti před finančními položkami, zdaněním a mimořádnými položkami	75 093	46 116
A.3. Zaplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků	- 27 998	- 29 259
A.4. Přijaté úroky		
A.5. Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulá období	7 815	
A.6. Příjmy a výdaje spojené s mimořádnými účetními případy	17	
A.7. Přijaté dividendy a podíly na zisku		
A.*** Čistý peněžní tok z provozní činnosti	54 927	16 857
Peněžní toky z investiční činnosti		
B.1. Nabytí stálých aktiv		
B.1.1. Nabytí dlouhodobého hmotného majetku		
B.1.2. Nabytí dlouhodobého nehmotného majetku		
B.1.3. Nabytí dlouhodobého finančního majetku		
B.2. Příjmy z prodeje stálých aktiv		
B.2.1. Příjmy z prodeje dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku		
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		
Peněžní toky z finančních činností		
C.1. Změna stavu dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků z finanční oblasti	- 38 515	
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		

Financial statement diagnostics

Balance sheet balance check	- 543 537	Out of Balance
Profit and loss check		
Profit and loss check (classification by function)	- 42 151	- 29 798
		Profit on I/S does not equal profit on B/S
Cash flow check	- 10 351	- 8 154
		Out of Balance

Cashflow statement proof of fixed assets

Net tangible and intangible fixed assets, current year	487 380	from balance
Net tangible and intangible fixed assets, prior year	- 59 141	from balance sheet
Net change	<u>546 521</u>	
Fixed additions		
Intangible and tangible		from cashflow
Additions to adjustments		from cashflow
Depreciation		
Tangible and intangible fixed assets	- 16 318	from cashflow
Adjustments to acquired assets		from cashflow
Disposals		
Revenue from sale of tangible and intangible		from cashflow
(loss) gain on disposal		from cashflow
Net book value of disposals		
Calculated net change in fixed assets	<u>- 16 318</u>	
Difference	<u>562 839</u>	Fixed assets

HVB Reality CZ, s.r.o.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2005

(v tisících Kč)

1. Charakteristika a hlavní aktivity

Vznik a charakteristika společnosti

HYPO Realitäten spol. s r.o. byla založena dne 13. ledna 1994 a vznikla zapsáním do obchodního rejstříku Obchodního soudu pro Prahu 1 dne 16. února 1994. Hlavním předmětem činnosti je provozování realitní kanceláře.

Dne 28. června 1999 byla do obchodního rejstříku zapsána změna obchodního jména na HVB Reality CZ, s.r.o. („společnost”).

K 1. lednu 2003 došlo k fúzi společnosti HVB Reality CZ, s.r.o. se společností BAWCO, spol. s r.o., přičemž nástupnickou společností se stala HVB Reality CZ, s.r.o.

Vlastníci společnosti

Od 16. října 2002 do 30. prosince 2004 byla 100 %-ním vlastníkem společnost Bank Austria Creditanstalt AG, Vídeň. Dne 30. prosince 2004 zakoupila HVB Bank Czech Republic a.s. 100 % obchodního podílu společnosti HVB Reality CZ s.r.o.

Sídlo společnosti

HVB Reality CZ, s.r.o.
Revoluční 17/764
110 00 Praha 1
Česká republika

Jednatel společnosti

V roce 2004 byl jednatelem společnosti JUDr. Petr Balcar. Od 11. ledna 2005 jsou jednatelem společnosti Dr. Christian Suppanz a Mgr. Karel Skalický.

Prokura

Ing. Jiří Koubek.

HVB Reality CZ, s.r.o.

Příloha účetní závěrky (neconsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2005

(v tisících Kč)

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 a dlouhodobý nehmotný majetek v pořizovací ceně do 60 tis. Kč není vykazován v rozvaze a je účtován do nákladů v roce jeho pořízení.

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

Majetek	Metoda	Doba odpisování
Budovy	Lineární	50 let
Stroje a přístroje	Lineární	6 let
Inventář	Lineární	8 let
Zařízení	Lineární	12 let
Zřizovací výdaje	Lineární	6 let

(b) Stanovení opravných položek

Pohledávky

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

Dlouhodobý hmotný majetek

Společnost stanoví opravné položky k dlouhodobému hmotnému majetku pokud jeho užitná hodnota je výrazně nižší než jeho čistá účetní hodnota a toto snížení hodnoty nelze považovat za snížení trvalého charakteru.

(c) Přepočty cizích měn

Společnost používá pro přepočet cizích měn oficiální kurz stanovený ČNB. V průběhu roku se účtuje pouze o realizovaných kurzových ziscích a ztrátách.

Aktiva a pasiva v zahraniční měně jsou k rozvahovému dni přepočítávána podle oficiálního kurzu ČNB. Nerealizované kurzové zisky a ztráty se vykazují ve výsledku hospodaření.

(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 poslední den účetního období a veškeré doměrky a vratky za minulá 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.

HVB Reality CZ, s.r.o.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2005

(v tisících Kč)

2. Zásadní účetní postupy používané společností (pokračování)

(d) Daň z příjmů (pokračování)

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

(e) Klasifikace závazků

Společnost klasifikuje část dlouhodobých závazků, bankovních úvěrů a finančních výpomocí, jejichž doba splatnosti je kratší než jeden rok vzhledem k datu účetní závěrky, jako krátkodobé.

3. Změna účetních metod a postupů

Společnost neprovedla žádnou změnu účetních metod a postupů oproti roku 2004.

HVB Reality CZ, s.r.o.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2005

(v tisících Kč)

4. Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

	Pozemky	Budovy a stavby	Samostatné movité věci	Zřizovací výdaje	Umělecká díla	Celkem
Pořizovací cena						
Zůstatek k 1. lednu 2004	227 969	786 570	18 198	226	867	1 033 830
Přírůstky	0	71	0	0	0	71
Úbytky	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2004	227 969	786 641	18 198	226	867	1 033 901
Oprávký						
Zůstatek k 1. lednu 2004	0	130 144	15 882	226	0	146 252
Odpisy	0	15 890	428	0	0	16 318
Zůstatek k 31. prosinci 2004	0	146 034	16 310	226	0	162 570
Opravné položky						
Zůstatek k 1. lednu 2004	62 805	336 769	0	0	0	399 574
Rozpuštění opravných položek	0	16 050	0	0	0	16 050
Tvorba opravných položek	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2004	62 805	320 719	0	0	0	383 524
Zůstatková hodnota k 1. lednu 2004	165 164	319 657	2 316	0	867	488 004
Zůstatková hodnota k 31. prosinci 2004	165 164	319 888	1 888	0	867	487 807

HVB Reality CZ, s.r.o.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2005

(v tisících Kč)

	Pozemky	Budovy a stavby	Samostatné movité věci	Zřizovací výdaje	Umělecká díla	Celkem
Pořizovací cena						
Zůstatek k 1. lednu 2005	227 969	786 641	18 198	226	867	1 033 901
Přírůstky	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2005	227 969	786 641	18 198	226	867	1 033 901
Oprávk						
Zůstatek k 1. lednu 2005	0	146 034	16 310	226	0	162 570
Odpisy	0	15 890	427	0	0	16 317
Zůstatek k 31. prosinci 2005	0	161 924	16 737	226	0	178 887
Opravné položky						
Zůstatek k 1. lednu 2005	62 805	320 719	0	0	0	383 524
Rozpuštění opravných položek	0	-15 890	0	0	0	15 890
Tvorba opravných položek	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2005	62 805	304 829	0	0	0	367 634
Zůstatková hodnota k 1. lednu 2005	165 164	319 888	1 888	0	867	487 807
Zůstatková hodnota k 31. prosinci 2005	165 164	319 888	1 461	0	867	487 380

Společnost v minulých letech vytvořila opravnou položku k pozemkům ve výši 62 805 tis. Kč a opravnou položku k budovám ve výši 336 769 tis. Kč z důvodu dočasného snížení tržní hodnoty.

HVB Reality CZ, s.r.o.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2005

(v tisících Kč)

Tržní ceny budov a pozemků byly zjištěny na základě znaleckých posudků. Byla provedena aktualizace tržní ceny a část opravné položky byla rozpuštěna v roce 2004 a 2005. Protože však tržní ceny nemovitostí v České republice nejsou ještě zcela ustálené, existuje zde určitá nejistota ohledně vypovídací schopnosti tržního ocenění výše zmíněných nemovitostí.

Vzhledem k vysokým kumulovaným daňovým ztrátám byly v roce 2003 přerušeny daňové odpisy hmotného majetku. Rovněž v letech 2004 a 2005 nebyly daňové odpisy uplatňovány.

HVB Reality CZ, s.r.o.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2005

(v tisících Kč)

5. Pohledávky a závazky z obchodního styku

(a) Pohledávky z obchodního styku

Krátkodobé obchodní pohledávky byly k 31. prosinci 2005 703 tis. Kč (k 31. prosinci 2004: 539 tis. Kč), které představují pohledávky ve lhůtě splatnosti. Tvořily je zejména poskytnuté provozní zálohy. K těmto obchodním pohledávkám nebyly tvořeny žádné opravné položky.

V roce 2005 došlo k odpisu pohledávek ve výši 210 tis. Kč.

(b) Závazky z obchodního styku

Krátkodobé obchodní závazky k 31. prosinci 2005 činí 10 669 tis. Kč (k 31. prosinci 2004: 11 468 tis. Kč). Tyto závazky byly tvořeny především přijatými provozními zálohami.

6. Ostatní aktiva

Součástí položky náklady příštích období k 31. prosinci 2005 v celkové hodnotě 22 919 tis. Kč (k 31. prosinci 2004: 28 600 tis. Kč) jsou náklady příštích období v částce 22 705 tis. Kč (k 31. prosinci 2004: 28 381 tis. Kč) vyplývající z časového rozlišení refinančních nákladů vzniklých v souvislosti s konverzí úvěrů v EUR na úvěry v CZK, která se uskutečnila v roce 2003 (viz bod 9).

2005	Časové rozlišení refinančních nákladů
Zůstatek k 1. lednu 2005	28 381
Rozpuštění	-5 676
Zůstatek k 31. prosinci 2005	22 705

2004	Časové rozlišení refinančních nákladů
Zůstatek k 1. lednu 2004	34 057
Rozpuštění	-5 676
Zůstatek k 31. prosinci 2004	28 381

HVB Reality CZ, s.r.o.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2005

(v tisících Kč)

7. Základní kapitál

K 31. prosinci 2005 činí základní kapitál společnosti 570 212 tis. Kč (k 1. lednu 2005: 570 212 tis. Kč)

8. Vlastní kapitál

Přehled pohybů vlastního kapitálu

	Základní kapitál	Zisk/Ztráta z běžného roku	Zákonný rezervní fond	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk	Neuhrazená ztráta	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2004	570 212	-31 553	1 170	100	47 674	-597 326	-9 723
Převod ztráty za rok 2003	0	31 553	0	0	0	-31 553	0
Zisk za rok 2004	0	29 798	0	0	0	0	29 798
Zůstatek k 31. prosinci 2004	570 212	29 798	1 170	100	47 674	-628 879	20 075

	Základní kapitál	Zisk/Ztráta z běžného roku	Zákonný rezervní fond	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk	Neuhrazená ztráta	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2005	570 212	29 798	1 170	100	47 674	-628 879	20 075
Převod zisku za rok 2004	0	-29 798	1 490	0	28 308	0	0
Zisk za rok 2005	0	42 151	0	0	0	0	42 151
Zůstatek k 31. prosinci 2005	570 212	42 151	2 660	100	75 982	-628 879	62 226

K 31. prosinci 2005 dosáhl vlastní kapitál celkové výše 62 226 tis. Kč. Na zlepšení hospodaření společnosti se podílela restrukturalizace financování, která proběhla v roce 2003 a která sníží úrokové náklady společnosti i v budoucích letech.

HVB Reality CZ, s.r.o.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2005

(v tisících Kč)

9. Bankovní úvěry

K 31. prosinci 2005 společnost vykazovala bankovní úvěry ve výši 491 682 tis. Kč (k 1. lednu 2005: 513 054 tis. Kč) v následující struktuře:

	Splatnost	Úroková sazba	Splátkový kalendář	Zůstatek 31.12.2004	Splatno do 1 roku	Z toho jistina	Z toho úrok	Jistina splatná v násl. letech
HVB Bank Czech Republic a.s. hypoteční úvěr, CZK, k financování nemovitosti na náměstí Republiky	31.12.2022	5,25%	čtvrtletně 4 042 tis. Kč	180 075	16 166	6 716	9 450	163 909
HVB Bank Czech Republic a.s. doplňkový úvěr, CZK, k financování nemovitosti na náměstí Republiky	31.12.2022	5,25%	čtvrtletně 4 014 tis. Kč	178 495	16 058	6 846	9 212	162 437
HVB Bank Czech Republic a.s. hypoteční úvěr, CZK, k financování nemovitosti v Revoluční 17	5.12.2016	6%	ročně 17 144 tis. Kč	133 112	17 144	9 046	8 098	115 968
Zůstatek k 31.12.2005				491 682	49 368	22 608	26 760	442 314

HVB Reality CZ, s.r.o.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2005

(v tisících Kč)

9. Bankovní úvěry (pokračování)

Struktura úvěrů k 31. prosinci 2004:

	Splatnost	Úroková sazba	Splátkový kalendář	Zůstatek 31.12.2004	Splatno do 1 roku	Z toho jistina	Z toho úrok	Jistina splatná v násled. letech
HVB Bank Czech Republic a.s. hypoteční úvěr, CZK, k financování nemovitosti na náměstí Republiky	31.12.2022	5,25%	čtvrtletně 4 042 tis. Kč	186 446	16 166	6 370	9 796	180 075
HVB Bank Czech Republic a.s. doplňkový úvěr, CZK, k financování nemovitosti na náměstí Republiky	31.12.2022	5,25%	čtvrtletně 4 014 tis. Kč	184 968	16 058	6 473	9 585	178 495
HVB Bank Czech Republic a.s. hypoteční úvěr, CZK, k financování nemovitosti v Revoluční 17	5.12.2016	6%	ročně 17 144 tis. Kč	141 640	17 144	8 528	8 616	133 112
Zůstatek k 31.12.2004				513 054	49 368	21 371	27 997	491 682

Přijaté bankovní úvěry jsou zajištěny následovně:

Druh zajištění	Zůstatková hodnota zajištění	Zůstatek úvěru k 31.12.2005	Zůstatek úvěru k 31.12.2004
HVB Bank Czech Republic a.s. hypoteční úvěr, CZK k financování nemovitosti na náměstí Republiky	Zástavní právo ve druhém pořadí k nemovitostem na náměstí Republiky (budova a pozemek)	184 636	180 075
HVB Bank Czech Republic a.s. doplňkový úvěr, CZK k financování nemovitosti na náměstí Republiky	Zástavní právo ve druhém pořadí k nemovitostem na náměstí Republiky (budova a pozemek)	183 371	178 495
HVB Bank Czech Republic a.s. hypoteční úvěr, CZK k financování nemovitosti v Revoluční 17	Zástavní právo v prvním pořadí k nemovitostem v Revoluční 17 (budova a pozemek)	116 814	133 112
Celkem		484 821	491 682

HVB Reality CZ, s.r.o.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2005

(v tisících Kč)

9. Bankovní úvěry (pokračování)

Hodnota zajištění plynoucí ze zástavního práva k nemovitostem na náměstí Republiky (368 007 tis. Kč) je rozdělena poměrnou částí mezi hypoteční a doplňkový úvěr.

Součástí zajištění obou úvěrů je i zástavní právo k pohledávkám z nájemních smluv a pro úvěry k financování budovy na náměstí Republiky také patronátní prohlášení společnosti Bank Austria Creditanstalt, AG, Vídeň a zástavní právo k běžnému účtu společnosti.

Ke dni 14. července 2003 došlo ke konverzi hypotečního a doplňkového úvěru k financování budovy na náměstí Republiky původně poskytnutého v EUR na úvěry poskytnuté v CZK. Z této transakce vyplynuly společnosti refinanční náklady ve výši 36 895 tis. Kč, které byly zaúčtovány na účet Náklady příštích období a jsou rozpouštěny do nákladů po dobu, po kterou budou úvěry úročeny (od července 2003 do prosince 2009).

10. Ostatní pasiva

Ostatní pasiva k 31. prosinci 2005 ve výši 12 874 tis. Kč (k 1. lednu 2005: 12 874 tis. Kč) jsou tvořena výnosy příštích období, představujícími výnosy z pronájmu budov.

Dohadné položky k 31. prosinci 2005 činily 2 675 tis. Kč (k 1. lednu 2005: 2 425 tis. Kč).

11. Zaměstnanci a vedoucí pracovníci

Společnost nemá žádné zaměstnance.

12. Informace o tržbách

Společnost pronajímá nebytové prostory v budovách na Náměstí Republiky a v Revoluční 17:

	2005	2004
Pronájem	70 204	67 754
Předfakturace služeb	7 792	7 442
Celkem	77 905	75 196

Všechny tržby společnosti jsou z aktivit v tuzemsku.

HVB Reality CZ, s.r.o.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2005

(v tisících Kč)

13. Informace o spřízněných osobách

Společnost má běžné účty v Kč a EUR a výše zmíněné úvěry (viz bod 9) v Kč u HVB Bank Czech Republic a.s.

Společnost rovněž pronajímá budovu na náměstí Republiky a budovu v Revoluční 17 společnosti HVB Bank Czech Republic a.s. na základě nájemní smlouvy. V roce 2005 dosáhly výnosy z tohoto pronájmu 55 139 tis. Kč (53 096 tis. Kč).

14. Budoucí závazky (včetně potenciálních závazků)

U významné části české daňové legislativy existuje stále nejistota ve výkladu, který může být uplatněn finančními úřady. Důsledky těchto nejasností se nedají přesně určit a lze je posoudit jen na základě budoucí praxe nebo pokud bude k dispozici oficiální výklad.

15. Daň z příjmů

(a) Splatná

Daňová povinnost společnosti za zdaňovací období 2005 je nulová.

(b) Odložená

Odložené daňové pohledávky v roce 2005:

	Dočasný rozdíl	Potenciální odložená daňová pohledávka	Vykázaná odložená daňová pohledávka
Dlouhodobý hmotný majetek	32 564	7 815	7 815
Ztráty z minulých let	57 682	13 844	-
Odložená daňová pohledávka		21 659	7 815

Odložené daňové pohledávky v roce 2004:

	Dočasný rozdíl	Potenciální odložená daňová pohledávka	Vykázaná odložená daňová pohledávka
Dlouhodobý hmotný majetek	16 247	4 224	-
Ztráty z minulých let	92 694	24 101	-
Odložená daňová pohledávka		28 325	-

HVB Reality CZ, s.r.o.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2005

(v tisících Kč)

15. Daň z příjmů (pokračování)

V souladu s účetními postupy byla pro výpočet odložené daně použita daňová sazba 24 % pro rok 2005 (26 % pro rok 2004).

Vedení společnosti se domnívá, že úroveň současných a budoucích zdanitelných zisků společnosti nebude s největší pravděpodobností dostatečná k realizaci celé potenciální odložené daňové pohledávky k 31. prosinci 2005, a proto se společnost rozhodla proúčtovat odloženou daňovou pohledávku jen ve výši korespondující s očekávanou budoucí úrovní zdanitelného zisku.

Odložená daň za rok 2004 nebyla účtována z výše uvedeného důvodu.

16. 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 na bankovních účtech.

Zůstatek peněžních prostředků je ke konci účetního období následující:

	Zůstatek k 31. prosinci 2005	Zůstatek k 1. lednu 2005
Běžné bankovní účty	51 774	35 078
Celkem	51 774	35 078

17. Významné následné události

Vedení společnosti nejsou známy žádné události, které by nastaly po rozvahovém dni a které by si vyžádaly úpravu účetní závěrky banky.

Sestaveno dne: 5. dubna 2006	Podpis statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou Dr. Christian Suppanz Mgr. Karel Skalický
-------------------------------------	--