

FS Hotel Prague, s.r.o.

Účetní závěrka a zpráva auditora k 31. prosinci 2005

 **ERNST & YOUNG**

Quality In Everything We Do



ROZVAHA V PLNÉM ROZSAHU

		Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období 2004	Stav v minulém účetním období 2003
	PASIVA CELKEM	1 788 798	1 824 597	1 921 904
A.	VLASTNÍ KAPITÁL	- 165 605	- 264 572	- 393 973
A. I.	Základní kapitál	1 000	1 000	1 000
A. I. 1	Základní kapitál	1 000	1 000	1 000
2	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)			
3	Změny základního kapitálu			
A. II.	Kapitálové fondy	- 7 203	- 27 313	- 32 613
A. II. 1	Emisní ážio			
2	Ostatní kapitálové fondy	2 561	2 561	2 561
3	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	- 9 764	- 29 874	- 35 174
4	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách			
A. III.	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	100	50	50
A. III. 1	Zákonný rezervní fond	100	50	50
2	Statutární a ostatní fondy			
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	- 238 359	- 362 409	- 217 103
IV. 1	Nerozdělený zisk minulých let			
2	Neuhrazená ztráta minulých let	- 238 359	- 362 409	- 217 103
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+ / -)	78 857	124 100	- 145 307
B.	CIZÍ ZDROJE	1 951 974	2 086 793	2 310 472
B. I.	Rezervy	0	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	192 942	190 715	212 525
B. II. 1	Závazky z obchodních vztahů			
2	Závazky - ovládající a řídicí osoba			
3	Závazky - podstatný vliv			
4	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení			
5	Přijaté zálohy			
6	Vydané dluhopisy			
7	Směnky k úhradě			
8	Dohadné účty pasivní (nevyfakturované dodávky)			
9	Jiné závazky	175 362	190 715	212 525
10	Odložený daňový závazek	17 580		
B. III.	Krátkodobé závazky	120 896	144 763	204 672
B. III. 1	Závazky z obchodních vztahů	14 381	18 573	11 151
2	Závazky - ovládající a řídicí osoba			
3	Závazky - podstatný vliv			
4	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení			
5	Závazky k zaměstnancům	6 263	6 718	6 753
6	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	3 639	3 786	3 590
7	Stát - daňové závazky a dotace	4 503	1 825	2 273
8	Přijaté zálohy	13 593	11 360	12 534
9	Vydané dluhopisy			
10	Dohadné účty pasivní (nevyfakturované dodávky)	65 669	72 627	133 197
11	Jiné závazky	12 848	29 874	35 174
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	1 638 136	1 751 315	1 893 275
B. IV. 1	Bankovní úvěry dlouhodobé	1 606 724	1 720 606	1 846 792
2	Krátkodobé bankovní úvěry	31 412	30 709	46 483
3	Krátkodobé finanční výpomoci			
C.	OSTATNÍ PASIVA - PŘECHODNÉ ÚČTY PASIV	2 429	2 376	5 405
C. I.	Časové rozlišení	2 429	2 376	5 405
C. I. 1	Výdaje příštích období	2 429	2 376	5 405
2	Výnosy příštích období			

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):
02.06.2006	Rene Beauchamp	Gerardo Kalaw	Eva Háková tel. 221 426 957

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

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY V PLNÉM ROZSAHU

		Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období 2004	Stav v minulém účetním období 2003
I.	1 Tržby za prodej zboží	2 793	2 438	1 635
A.	2 Náklady vynaložené na prodané zboží	1 618	1 400	764
+ Obchodní marže		1 175	1 038	871
II.	Výkony	648 975	640 400	324 106
II.	1 Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	648 975	640 400	324 106
	2 Změna stavu zásob vlastní činnosti			
	3 Aktivace			
B.	Výkonová spotřeba	281 003	275 560	147 072
B.	1 Spotřeba materiálu a energie	91 493	97 646	63 200
B.	2 Služby	189 510	177 914	83 872
+ Přidaná hodnota		369 147	365 878	177 905
C.	Osobní náklady	131 618	128 680	67 142
C.	1 Mzdové náklady	96 660	94 428	49 363
C.	2 Odměny členům orgánů společnosti a družstva	78	685	258
C.	3 Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	34 832	33 567	17 521
C.	4 Sociální náklady	48		
D.	Daně a poplatky	1 238	1 138	482
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	62 514	62 098	35 715
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	16	0	0
III.	1 Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	16		
	2 Tržby z prodeje materiálu			
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	12	0	0
F.	1 Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	12		
F.	2 Prodaný materiál			
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	121	75	- 244
IV.	2 Ostatní provozní výnosy			
H.	1 Ostatní provozní náklady	10 659	11 910	10 568
V.	2 Převod provozních výnosů			
I.	1 Převod provozních nákladů			
* Provozní výsledek hospodaření		163 001	161 977	64 242
VI.	1 Tržby z prodeje cenných papírů a podílů			
J.	1 Prodané cenné papíry a podíly			
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	0	0	0
	Výnosy z podílů v ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem			
VII.	1 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	1 105	853	1 518
N.	2 Nákladové úroky	142 561	155 308	83 879
XI.	1 Ostatní finanční výnosy	101 407	134 925	13 567
O.	2 Ostatní finanční náklady	23 287	21 441	74 018
XII.	1 Převod finančních výnosů			
P.	2 Převod finančních nákladů			
* Finanční výsledek hospodaření		- 63 336	- 40 971	- 142 812

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY V PLNÉM ROZSAHU

		Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období 2004	Stav v minulém účetním období 2003
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	20 664	0	0
Q. 1	- splatná			
Q. 2	- odložená	20 664		
** Výsledek hospodaření za běžnou činnost		79 001	121 006	- 78 570
XIII. 1	Mimořádné výnosy		3 148	518 170
R. 2	Mimořádné náklady	144	54	584 907
S. 1	Daň z příjmů z mimořádné činnosti	0	0	0
S. 1	- splatná			
S. 2	- odložená			
* Mimořádný výsledek hospodaření		- 144	3 094	- 66 737
1	Převod podílu na výsledku hospodaření společným (+/-)			
*** Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)		78 857	124 100	- 145 307
**** Výsledek hospodaření před zdaněním		99 521	124 100	- 145 307

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):
02.06.2006	Rene Beauchamp	Gerardo Kalaw	Eva Háková tel. 221 426 957

Účetní závěrka k 31. prosinci 2005

1. POPIS SPOLEČNOSTI

FS Hotel Prague, s.r.o. (dále jen „společnost“) je společnost s ručením omezeným, která vznikla dne 23. září 1997 a sídlí v Praze 1, Veleslavínova 1098, Česká republika, identifikační číslo 25610376. Hlavním předmětem její činnosti jsou ubytovací služby a hostinská činnost. V roce 2005 nebyly provedeny žádné významné změny v zápisu do obchodního rejstříku.

Jediným společníkem společnosti je Peter Donnelly.

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2005:

Jednatelé	
Jednatel:	Ivan Chadima
Jednatel:	Peter Donnelly

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, 2004 a 2003.

3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY

Způsoby oceňování, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2005, 2004 a 2003 jsou následující:

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

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

Dlouhodobý nehmotný majetek nad 60 tis. Kč je odepisován do nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku, nejdéle do tří let.

b) Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek nad 40 tis. Kč 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. Opravy a údržba se účtují do nákladů.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2005

Odpisování

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

	Počet let
Stavby	40
Hardware	5
Inventář	3 - 15

c) Finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek tvoří peníze v hotovosti a na bankovních účtech.

d) Zásoby

Nakupované zásoby jsou oceněny pořizovacími cenami s použitím metody váženého aritmetického průměru. Pořizovací cena zásob zahrnuje náklady na jejich pořízení včetně nákladů s pořízením souvisejících (náklady na přepravu, clo, provize, atd.).

e) Pohledávky

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

Deriváty

Deriváty se prvotně oceňují pořizovacími cenami. V příložené rozvaze jsou deriváty vykázány jako součást jiných krátkodobých/dlouhodobých pohledávek, resp. závazků.

Deriváty se člení na deriváty k obchodování a deriváty zajišťovací. Zajišťovací deriváty jsou sjednány za účelem zajištění reálné hodnoty nebo za účelem zajištění peněžních toků. Aby mohl být derivát klasifikován jako zajišťovací, musí změny v reálné hodnotě nebo změny peněžních toků vyplývající ze zajišťovacích derivátů zcela nebo zčásti kompenzovat změny v reálné hodnotě zajištěné položky nebo změny peněžních toků plynoucích ze zajištěné položky a společnost musí zdokumentovat a prokázat existenci zajišťovacího vztahu a vysokou účinnost zajištění. V ostatních případech se jedná o deriváty k obchodování.

K rozvahovému dni se deriváty přeceňují na reálnou hodnotu. Změny reálných hodnot derivátů určených k obchodování se účtují do finančních nákladů, resp. výnosů. Změny reálných hodnot derivátů, které jsou klasifikovány jako zajištění reálné hodnoty se účtují také do finančních nákladů, resp. výnosů spolu s příslušnou změnou reálné hodnoty zajištěného aktiva nebo závazku, která souvisí se zajišťovaným rizikem. Změny reálných hodnot derivátů, které jsou klasifikovány jako zajištění peněžních toků se účtují do vlastního kapitálu a v rozvaze se vykazuje prostřednictvím oceňovacích rozdílů z přecenění majetku a závazků. Neefektivní část zajištění se účtuje přímo do finančních nákladů, resp. výnosů.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2005

f) 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.

g) Cizí zdroje

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách. V položce jiné závazky se vykazují také hodnoty zjištěné v důsledku ocenění finančních derivátů reálnou hodnotou.

Dlouhodobé a krátkodobé úvěry se vykazují ve jmenovité hodnotě. Za krátkodobý úvěr se považuje i část dlouhodobých úvěrů, která je splatná do jednoho roku od rozvahového dne.

Podmíněné závazky, které nejsou vykázány v rozvaze z důvodu vysoké nejistoty při stanovení jejich výše, titulu nebo termínu plnění, jsou popsány v odstavci 17.

h) Devizové operace

Majetek a závazky pořízené v cizí měně se oceňují v českých korunách v kurzu platném ke dni jejich vzniku a k rozvahovému dni byly oceněny kurzem platným k 31. 12. vyhlášeným Českou národní bankou.

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

i) Účtování výnosů a nákladů

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, které jsou ke dni sestavení účetní závěrky známy.

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 hodnotami aktiv a pasiv z hlediska účetnictví a stanovení základu daně z příjmu s přihlédnutím k období realizace.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2005

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

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Konečný zůstatek
Zřizovací výdaje	2 954	-	-	2 954
Software	17 950	645	-238	18 357
Ocenitelná práva	150	-	-	150
Ostatní	-	1 151	-	1 151
Celkem 2005	21 054	1 796	-238	22 612
Celkem 2004	20 566	488	-	21 054
Celkem 2003	19 746	820	-	20 566

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Vyřazení	Konečný zůstatek	Účetní hodnota
Zřizovací výdaje	-2 954	-	-	-2 954	-
Software	-17 442	-409	238	-17 613	744
Ocenitelná práva	-88	-50	-	-138	12
Ostatní	-	-1 093	-	-1 093	58
Celkem 2005	-20 484	-1 552	238	-21 798	814
Celkem 2004	-18 971	-1 513	-	-20 484	570
Celkem 2003	-13 199	-5 722	-	-18 971	1 595

Ocenitelná práva, patenty a licence jsou odpisovány po dobu životnosti, jak je stanoveno v příslušné smlouvě.

Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek představuje projekt na renovaci interiérů části hotelu, který byl zpracován externí firmou. Tato renovace je plánována na rok 2007. Vzhledem k tomu, že konečný projekt ještě nebyl odsouhlasen, není možné přesně identifikovat položky majetku, kterých se bude rekonstrukce týkat, a společnost proto k 31. 12. 2005 nevytvořila žádné opravné položky dlouhodobému majetku.

V roce 2005, 2004 a 2003 společnost získala bezplatně dlouhodobý nehmotný majetek ve výši 0 tis. Kč, 0 tis. Kč a 150 tis. Kč.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2005

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

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Konečný zůstatek
Stavby	1 753 324	1 400	-	1 754 724
Hardware	12 108	1 163	- 500	12 771
Inventář	133 412	2 420	- 272	135 560
Umělecká díla	20 222	264	- 55	20 431
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	1 931	-	-	1 931
Celkem 2005	1 920 997	5 247	- 827	1 925 417
Celkem 2004	1 915 023	6 665	- 691	1 920 997
Celkem 2003	1 860 940	55 990	-1 907	1 915 023

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Konečný zůstatek	Účetní hodnota
Stavby	-170 118	-44 034	-	-	-214 152	1 540 572
Hardware	-8 071	-1 890	-	500	-9 461	3 310
Inventář	-66 269	-15 038	-102	272	-81 137	54 423
Umělecká díla	-	-	-	-	-	20 431
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	-	-	-	-	-	1 931
Celkem 2005	-244 458	-60 962	-102	772	-304 750	1 620 667
Celkem 2004	-184 564	-60 229	-356	691	-244 458	1 676 539
Celkem 2003	-126 222	-59 260	-989	1 907	-184 456	1 730 459

Budova hotelu č.p. 1098 v pořizovací ceně 960 254 tis. Kč a zůstatkové hodnotě 843 085 tis. Kč je k 31. 12. 2005 zastavena na krytí úvěru u Anglo Irish Bank (viz odstavec 12).

Budova společnosti stojí na pozemku vlastněném třetími stranami. Více než 75% pozemku je vlastněno hlavním městem Prahou a zbývající část fyzickou osobou. Dále má společnost pronajatu budovu od stejné fyzické osoby a dvě budovy od hlavního města Prahy. Nájemní smlouvy na tyto nemovitosti jsou platné na dobu 25 let s možností prodloužení až do 100 let.

Nájemní smlouva s fyzickou osobou byla uzavřena v roce 1998 na 25 let. Společnost je povinna podle dohodnutého splátkového kalendáře platit roční nájemné v pevné výši (stanovené v EUR), každoročně upravené o předpokládanou inflaci. V roce 2005 zaplatila Společnost nájemné ve výši 366 895 EUR (cca 10,6 mil. Kč), (viz odstavec 17).

Účetní závěrka k 31. prosinci 2005

Nájemní smlouva s magistrátem hl.m. Prahy byla uzavřena v roce 2001 na 25 let. Společnost je povinna podle dohodnutého splátkového kalendáře platit roční nájemné počínaje 6. rokem po dokončení výstavby hotelu (tzn. počínaje rokem 2006); výše nájemného představuje minimální garantované nájemné (stanoveného v USD) nebo příslušné procento výnosů Společnosti z pokojů - podle toho, která částka je vyšší (viz odstavec 17).

5. ZÁSoby

Ocenění nepotřebných, zastaralých a pomaluobrátkových zásob se snižuje na prodejní cenu prostřednictvím účtu opravných položek, který se v příložené rozvaze vykazuje ve sloupci korekce. Opravná položka byla stanovena vedením společnosti na základě identifikace pomaluobrátkových zásob (viz odstavec 7).

6. POHLEDÁVKY

Na nesplacené pohledávky, které jsou považovány za pochybné, byly v roce 2005, 2004 a 2003 vytvořeny opravné položky na základě analýzy předpokládaného vývoje stárí pohledávek (viz odstavec 7).

K 31. 12. 2005, 2004 a 2003 měla společnost dlouhodobé pohledávky ve výši 381 tis. Kč, 551 tis. Kč a 146 tis. Kč týkající se převážně poskytnutých kaucí, bezpečnostních a vratných záloh.

Pohledávky za spřízněnými osobami (viz odstavec 20).

7. OPRAVNÉ POLOŽKY

Opravné položky vyjadřují přechodné snížení hodnoty aktiv (uvedených v odstavci 5 a 6).

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

Opravné položky k:	Zůstatek k 31. 12. 2003	Tvorba opravné položky	Zúčtování opravné položky	Zůstatek k 31. 12. 2004	Tvorba opravné položky	Zúčtování opravné položky	Zůstatek k 31. 12. 2005
zásobám	-	-	-	-	57	-	57
pohledávkám - ostatní	-	75	-	75	72	-	147

8. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období zahrnují především časově rozlišené pojistné a náklady na získání úvěru od Four Seasons Hotels and Resorts B.V. a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně přísluší.

Příjmy příštích období zahrnují zejména nevyfakturované pohledávky za klienty a jsou účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2005

9. VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál společnosti se skládá z jednoho plně upsaného a splaceného podílu s nominální hodnotou 1 000 tis. Kč.

V roce 2005, 2004 a 2003 došlo k následujícím změnám účtů vlastního kapitálu (v tis. Kč):

	Zůstatek k 31. 12. 2003	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2004	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2005
Základní kapitál	1 000	-	-	1 000	-	-	1 000
Ostatní kapitálové fondy	2 561	-	-	2 561	-	-	2 561
Rozdíly z přecenění majetku a závazků	-35 174	5 300	-	-29 874	20 110	-	-9 764
Zákonný rezervní fond	50	-	-	50	50	-	100

Rozdíly z přecenění majetku a závazků vznikly z důvodu přecenění úrokových swapových kontraktů (viz odstavec 14). Zůstatek k 31. 12. 2005 zahrnuje přecenění úrokových swapových kontraktů k 31. 12. 2005 ve výši -12 848 tis. Kč (viz odstavec 14) a odloženou daň ve výši 3 084 tis. Kč (viz odstavec 15).

Na základě rozhodnutí valných hromad společnosti konaných dne 30. 11. 2005, 31. 5. 2004 a 2. 12. 2003 bylo schváleno následující rozdělení zisku/vyrovnání ztráty za rok 2004, 2003 a 2002 (v tis. Kč):

Zisk roku 2002	109 951	Ztráta roku 2003	-145 307	Zisk roku 2004	124 100
Příděl do rezervního fondu	50	Příděl do rezervního fondu	-	Příděl do rezervního fondu	50
Převod do:		Převod do:		Převod do:	
nerozděleného zisku	-	nerozděleného zisku	-	nerozděleného zisku	-
neuhrazené ztráty	109 901	neuhrazené ztráty	-145 306	neuhrazené ztráty	124 050
		Zaokrouhlení	-1		
Nerozdělený zisk k 31. 12. 2003	-	Nerozdělený zisk k 31. 12. 2004	-	Nerozdělený zisk k 31. 12. 2005	-
Neuhrazená ztráta k 31. 12. 2003	-217 103	Neuhrazená ztráta k 31. 12. 2004	-362 409	Neuhrazená ztráta k 31. 12. 2005	-238 359

Účetní závěrka k 31. prosinci 2005

10. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Ostatní dlouhodobé závazky společnosti k 31. 12. 2005, 2004 a 2003:

Věřitel	Termín splatnosti	2005	2004	2003
Four Seasons Hotels and Resorts B.V. (Geneva branch)	30. 9. 2021	175 362	190 715	212 525

Společnost obdržela dne 30. 7. 2001 půjčku od společnosti Four Seasons Hotels and Resorts B.V. ve výši EUR 6 787 400 za účelem financování provozního kapitálu. Úvěr včetně úroků se splácí čtvrtletně a konečná splatnost je stanovena na 30. 9. 2021. Úroková sazba je stanovena jako EURIBOR + 2% p.a. a náklady na úroky vztahující se k půjčce činily za rok 2005, 2004 a 2003, 7 605 tis. Kč, 8 324 tis. Kč a 9 164 tis. Kč. Úvěr je krytý biankosměnkou a v příložené rozvaze je vykázán jako dlouhodobý jiný závazek.

11. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

K 31. 12. 2005, 2004 a 2003 měla společnost krátkodobé závazky po lhůtě splatnosti více než 180 dní v částce 2 tis. Kč, 13 165 tis. Kč a 7 207 tis. Kč.

Jiné krátkodobé závazky jsou tvořeny zápornými reálnými hodnotami otevřených derivátů (viz odstavec 14).

Společnost eviduje k 31. 12. 2005 3 639 tis. Kč splatných závazků pojistného na sociální a zdravotní zabezpečení.

Dohadné účty pasivní zahrnují především nevyfakturované dodávky zboží a služeb, nezaplacené úroky z úvěrů a nezaplacené provize z kreditních karet a cestovním kancelářím.

Závazky vůči spřízněným osobám (viz odstavec 20).

12. BANKOVNÍ ÚVĚRY

Banka	Splatnost	Úroková sazba	Celkový limit v tis. EUR	2005		2004		2003	
				Částka v tis. EUR	Částka v tis. Kč	Částka v tis. EUR	Částka v tis. Kč	Částka v tis. EUR	Částka v tis. Kč
Bankovní úvěry									
Irish Life Assurance Plc	31.7.2022	10%	25 300	25 300	733 826	25 300	770 765	25 300	819 847
Anglo Irish Bank	31.7.2011	EURIBOR + 2%	34 000	31 178	904 310	32 186	980 550	33 125	1 073 428
Celkem			59 300	56 478	1 638 136	57 486	1 751 315	58 425	1 893 275
Splátka v následujícím roce				-1 083	-31 412	-1 008	-30 709	-1 434	-46 483
Splátky v dalších letech				55 395	1 606 724	56 478	1 720 606	56 991	1 846 792

Náklady na úroky vztahující se k bankovním úvěrům za rok 2005, 2004 a 2003 činily 116 204 tis. Kč, 125 049 tis. Kč a 148 791 tis. Kč.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2005

Bankovní úvěr od Anglo Irish Bank je zastaven budovou hotelu č.p. 1098 (viz odstavec 4b).

Smlouvy o úvěrech obsahují obvyklé podmínky, které musí společnost plnit, například poskytování informací, omezení poskytovaných záruk, omezení volného disponování majetkem společnosti nad určitou mez apod. K 31. 12. 2005 společnost tyto podmínky dodržovala.

Přehled splatnosti bankovních úvěrů a finančních výpomocí v tis. Kč:

	Bankovní úvěry
2006	31 412
2007	33 729
2008	36 219
2009	38 896
2010 a dále	1 497 880

13. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období zahrnují především manažerské poplatky (viz odstavec 17) a odměny managementu a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

14. DERIVÁTY

Společnost má uzavřenou smlouvu o derivátu, který je derivátem zajišťovacím. K 31. 12. 2005, 2004 a 2003 společnost přecenila deriváty na reálnou hodnotu a kladné, resp. záporné reálné hodnoty derivátů jsou vykázány v jiných pohledávkách, resp. v jiných závazcích.

V následující tabulce je uveden přehled nominálních částek a kladných a záporných reálných hodnot otevřených zajišťovacích derivátů k 31. 12.:

	2005			2004			2003		
(tis. Kč)	Smluvní/ Nominální	Reálná hodnota		Smluvní/ Nominální	Reálná hodnota		Smluvní/ Nominální	Reálná hodnota	
		Kladná	Záporná		Kladná	Záporná		Kladná	Záporná
Swap 1002083	-	-	-	-	-	-	70 229	-	1 112
Swap 1002086	856 335	-	12 848	899 440	-	29 874	956 716	-	34 062
Deriváty zajišťovací celkem	856 335	-	12 848	899 440	-	29 874	1 026 945	-	35 174

Deriváty zajišťovací zahrnují deriváty, které byly uzavřeny za účelem řízení měnového a úrokového rizika aktiv a závazků a splňují kritéria pro zajišťovací účetnictví. Náklady na úroky vztahující se ke swapům za rok 2005 a 2004 činily 18 152 tis. Kč a 21 123 tis. Kč.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2005

15. DAŇ Z PŘÍJMŮ

	2005 v tis. Kč	2004 v tis. Kč	2003 v tis. Kč
Zisk (Ztráta) před zdaněním	99 521	124 100	-145 307
Nezdanitelné výnosy	-1 479	-1 114	-481
Neodečitatelné náklady:			
Rozdíly mezi účetními a daňovými odpisy	-44 442	-45 130	-43 823
Tvorba opravných položek	121	75	-
Ostatní (např. náklady na reprezentaci, manka a škody)	25 899	20 737	19 214
Investiční úleva 10 % dlouhodobý hmotný majetek	-793	-877	-
Daňové ztráty z minulých let uplatněné	-78 086	-96 944	-
Zdanitelný příjem	741	817	-170 397
Sazba daně z příjmu	26%	28 %	31 %
Daň	192	229	-
Sleva na dani	-192	-229	-
Splatná daň	-	-	-

Podle zákona o daních z příjmů může společnost převést daňovou ztrátu vzniklou od roku 1997 do příštích sedmi let. Výše daňové ztráty z roku 2003, která nebyla v účetní závěrce roku 2005 uplatněna a bude převedena do dalších let, činila 66 466 tis. Kč k 31. 12. 2005.

Společnost vyčíslila odloženou daň následovně (v tis. Kč):

	2005		2004		2003	
Položky odložené daně	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	-	-36 829	-	-31 082	-	-28 086
Ostatní přechodné rozdíly:						
OP k pohledávkám	49	-	18	-	-	-
Rozdíly z přecenění majetku a závazků	3 084	-	7 110	-	7 880	-
Dohadné položky na sociál. a zdrav. poj. k bonusům a nevybrané dovolené	164	-	-	-	-	-
Daňová ztráta z minulých let	15 952	-	47 001	-	67 031	-
Celkem	19 249	-36 829	54 189	-31 082	74 911	-28 086
Netto		-17 580	23 107	-	46 825	-

Účetní závěrka k 31. prosinci 2005

V roce 2005 společnost zaúčtovala odložený daňový závazek ve výši 17 580 tis. Kč. Odložená daňová pohledávka z titulu přecenění swapového kontraktu ve výši 3 084 tis. Kč byla zaúčtována rozvahově jako zvýšení vlastního kapitálu (viz. odstavec 9). Odložený daňový závazek z titulu ostatních přechodných rozdílů ve výši 20 664 tis. Kč byl zaúčtován do výkazu zisku a ztráty jako daňový náklad.

Z důvodu opatrnosti a nejistoty uplatnění celé daňové ztráty v následujících letech společnost v letech 2004 a 2003 neúčtovala o odložené daňové pohledávce.

16. LEASING

Společnost má najatý dlouhodobý majetek, o kterém se neúčtuje na rozvahových účtech.

Majetek najatý společností formou operačního leasingu k 31. 12. 2005, 2004 a 2003 (v tis. Kč):

Popis	Termíny/Podmínky	Výše nájemného v roce 2005	Výše nájemného v roce 2004	Výše nájemného v roce 2003	Pořizovací cena u majitele
Kopírovací stroj	Pronájem na 36 měsíců od 26. 7. 2004	104	45	-	320

17. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Bankovní garance ve výši 1 000 000 EUR poskytnutá Anglo Irish Bank (UK) je vydána ve prospěch Four Seasons Prague Investments B.V., která je konečným ručitelem na část pronajatého majetku. Výše poplatků za poskytnutí této bankovní garance je 2% z garantované částky a v roce 2005 a 2004 činila 600 tis. Kč, resp. 812 tis. Kč.

Společnost má uzavřenou manažerskou smlouvu o řízení a správě hotelu s Four Seasons Hotels and Resorts B.V. platnou do roku 2023 s možností prodloužení až o 50 let. Podle této smlouvy platí společnost manažerské poplatky společnosti Four Seasons Hotels and Resorts B.V. na základě celkových provozních výnosů.

Na základě smlouvy o postoupení a převzetí práv mezi společnostmi Four Seasons Hotels and Resorts B.V. a Four Seasons Hotels (Czech Republic), s.r.o. bylo skutečné řízení a správa hotelu postoupena na společnost Four Seasons Hotels (Czech Republic), s.r.o. Společnost Four Seasons Hotels (Czech Republic), s.r.o. má jako řádný provozovatel hotelu povinnost dodržovat podmínky stanovené v manažerské smlouvě uzavřené mezi společností a Four Seasons Hotels and Resorts B.V.

Společnost platí motivační poplatek, základní poplatek a poradenský poplatek na základě smlouvy o poskytování hotelových poradenských služeb a licenční poplatek na základě licenční smlouvy uzavřené s Four Seasons Hotels and Resorts B.V.

Dále platí Společnost poplatek za centrální rezervační služby, poplatek za firemní reklamu a firemní prodejní a marketingový poplatek na základě smlouvy o poskytování hotelových služeb uzavřené s Four Seasons Hotels Limited (Toronto, Kanada).

Všechny výše uvedené poplatky jsou proměnlivé v závislosti na skutečných vykázaných výsledcích Společnosti a v roce 2005, 2004 a 2003 činily 47 343 tis. Kč, 48 821 tis. Kč a 38 407 tis. Kč.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2005

Společnost dále v letech 1998 a 2001 uzavřela dvě nájemní smlouvy na budovy a pozemky hotelu a na dobu 25 let (viz odstavec 4b).

18. VÝNOSY

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

	2005		2004		2003	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Ubytovací služby	434 801	-	421 060	-	204 232	-
Stravovací služby	155 223	-	161 391	-	83 939	-
Ostatní	61 744	-	60 387	-	37 570	-
Výnosy celkem	651 768	-	642 838	-	325 741	-

Výnosy v roce 2003 představují výnosy za období od června do prosince, kdy hotel znovu otevřel po povodních.

19. OSOBNÍ NÁKLADY

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

	2005		2004		2003	
	Celkový počet zaměstnanců	Členové řídicích orgánů	Celkový počet zaměstnanců	Členové řídicích orgánů	Celkový počet zaměstnanců	Členové řídicích orgánů
Průměrný počet zaměstnanců	277	-	279	-	274	-
Mzdy	96 660	-	94 428	-	49 363	-
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	34 832	-	33 567	-	17 521	-
Ostatní sociální náklady	48	-	-	-	-	-
Osobní náklady celkem	131 540	-	127 995	-	66 884	-

Osobní náklady, které společnosti naběhly od 1. ledna do 19. června 2003 jsou zaúčtovány jako mimořádné náklady (viz odstavec 21). Tyto náklady představují v roce 2003 63 486 tis. Kč a byly společnosti uhrazeny pojišťovnou ZURICH na základě platně uzavřené pojistné smlouvy.

Od roku 2004 jsou řídicí pracovníci společnosti zaměstnanci FSP Ltd., Isle Of Man, resp. Four Seasons Hotels (Czech Republic), s.r.o. Společnost uzavřela manažerské smlouvy, na základě kterých výše zmíněné společnosti přefakturovávají náklady na své zaměstnance. V roce 2003 byli všichni řídicí pracovníci společnosti zaměstnanci Four Seasons Hotels (Czech Republic), s.r.o

V roce 2005, 2004 a 2003 obdrželi členové a bývalí členové statutárních a dozorčích orgánů odměny v celkové výši 60 tis. Kč, 685 tis. Kč a 258 tis. Kč.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2005

20. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

V roce 2005, 2004 a 2003 neobdrželi členové statutárních orgánů žádné půjčky, přiznané záruky, zálohy a jiné výhody a nevlastní žádné podíly společnosti.

Jedinou spřízněnou osobou je společník Peter Donnelly. Mezi spřízněnou osobou a společností v roce 2005, resp. 2004 a 2003, nebyly uskutečněny žádné nákupy ani prodeje služeb a rovněž nebyly poskytovány žádné půjčky ani zálohy.

21. VÝZNAMNÉ POLOŽKY ZISKŮ A ZTRÁT

Níživé povodně na území České republiky v srpnu 2002 měly za následek uzavření hotelu a znemožnily poskytování služeb společnosti od 14. srpna 2002 do 20. června 2003, kdy bylo poskytování služeb obnoveno. Tyto skutečnosti měly dopad na výsledek hospodaření v roce 2003.

Od 14. srpna 2002 do 19. června 2003 včetně společnost veškeré náklady, které byly společnosti hrazeny pojišťovnou na základě pojistného plnění, účtovala jako mimořádné náklady. Mimořádné výnosy v roce 2003 tvořily náhrady od pojišťovny.

Majetková škoda na dlouhodobém majetku představuje náklady na opravy. Stálé náklady tvoří zejména osobní náklady ve výši 63 486 tis. Kč, úroky ve výši 74 076 tis. Kč, odpisy ve výši 29 317 tis. Kč, manažerské poplatky ve výši 14 238 tis. Kč a ostatní náklady.

Popis	Náklad 2003	Náhrady 2003
Majetková škoda:		
- soubor vlastních budov a staveb	283 597	283 597
- soubor vlastních věcí movitých	33 571	32 708
<u>Ušlý zisk a stálé náklady:</u>	<u>267 739</u>	<u>199 524</u>
Celkem	584 907	515 829

Společnost na této pojistné události realizovala ztrátu 68 215 tis. Kč. I když byla tato ztráta účetně vykázána v roce 2003, týká se celého období pojistné události od 14. srpna 2002 do 31. srpna 2003, kdy byla pojistná událost oficiálně uzavřena.

Ztráta 68 215 tis. Kč představuje odpisy dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku ve výši 30 145 tis. Kč v roce 2003 a 24 848 tis. Kč v roce 2002 a některé ostatní provozní náklady ve výši 13 220 tis. Kč. Všechny tyto náklady byly v souladu s pojistnou smlouvou vyloučeny z pojistného krytí.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2005

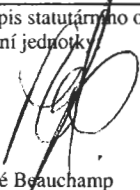
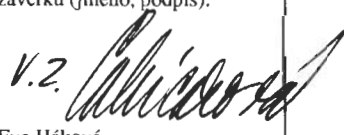
22. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje záporný vlastní kapitál ve výši 165 605 tis. Kč. V důsledku toho není jisté, zda společnost bude moci i nadále působit jako podnik s neomezenou dobou trvání. Neomezení trvání je závislé na podpoře bank a budoucího rozvoje obchodní činnosti. Účetní závěrka k 31. prosinci 2005 byla zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále působit jako podnik s neomezenou dobou trvání. Příložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

23. PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (VIZ PŘÍLOHA 1)

Přehled o peněžních tocích byl zpracován nepřímou metodou.

24. PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU (VIZ ODSTAVEC 9)

Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu účetní jednotky	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno, podpis):	Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno, podpis):
2. června 2006	 René Beauchamp	 Gerardo Kalaw	 Eva Háková

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

k 31. prosinci 2005

		Stav v běžném období	Stav v minulém období 2004	Stav v minulém období 2003
Peněžní toky z provozní činnosti				
Z.	Výsledek hospodaření za běžnou činnost bez zdanění (+/-)	99 665	121 006	- 78 570
A. 1.	Úpravy o nepeněžní operace	221 267	221 929	116 713
A. 1. 1.	Odpisy stálých aktiv, pohledávek a opravné položky k nabytému majetku	62 668	62 098	36 726
A. 1. 2.	Změna stavu opravných položek	121	75	
A. 1. 3.	Změna stavu rezerv			
A. 1. 4.	Kurzové rozdíly			
A. 1. 5.	(Zisk) / ztráta z prodeje stálých aktiv	- 4		
A. 1. 6.	Úrokové náklady a výnosy	141 456	154 455	82 361
A. 1. 7.	Ostatní nepeněžní operace (např. přecenění na reálnou hodnotu do HV, přijaté dividendy)	17 026	5 301	- 2 374
A *	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu, placenými úroky a mimořádnými položkami	320 932	342 935	38 143
A. 2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	- 17 757	- 32 549	129 180
A. 2. 1.	Změna stavu zásob	- 703	- 891	- 2 598
A. 2. 2.	Změna stavu obchodních pohledávek	6 051	- 6 421	- 10 374
A. 2. 3.	Změna stavu ostatních pohledávek a přechodných účtů aktiv	- 1 449	625	119 809
A. 2. 4.	Změna stavu obchodních závazků	- 4 192	6 248	- 48 941
A. 2. 5.	Změna stavu ostatních závazků, krátkodobých úvěrů a přechodných účtů pasiv	- 17 464	- 32 110	71 284
A **	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, placenými úroky a mimořádnými položkami	303 175	310 386	167 323
A. 3. 1.	Placené úroky	- 144 719	- 205 064	- 83 879
A. 4. 1.	Placené daně			
A. 5. 1.	Příjmy a výdaje spojené s mimořádnými položkami	- 144		- 66 737
A ***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	158 312	105 322	16 707
Peněžní toky z investiční činnosti				
B. 1. 1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	- 7 044	- 7 153	- 27 494
B. 2. 1.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	16		
B. 3. 1.	Poskytnuté půjčky a úvěry			
B. 4. 1.	Přijaté úroky	1 105	853	1 518
B. 5. 1.	Přijaté dividendy			
B ***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	- 5 923	- 6 300	- 25 976
Peněžní toky z finanční činnosti				
C. 1.	Změna stavu dlouhodobých závazků a dlouhodobých, příp. krátkodobých, úvěrů	- 128 532	- 147 996	17 444
C. 2. 1.	Dopady změn základního kapitálu na peněžní prostředky			
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	- 128 532	- 147 996	17 444
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	23 857	- 48 974	8 175
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	70 924	119 898	111 723
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	94 781	70 924	119 898

Odesláno dne:	Podpis statutárního orgánu:	Osoba odpovědná za účetnictví:	Osoba odpovědná za účetní závěrku:
02.06.2006	Rene Beauchamp	Gerardo Kalaw	V.2. Eva Háková tel. 221 426 957