



Real Estate Administration, a.s.

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



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

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

Zpráva auditora pro akcionáře společnosti Real Estate Administration, a.s.

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Real Estate Administration, a.s. k 31. prosinci 2005. Za účetní závěrku je odpovědný statutární orgán společnosti. Naši odpovědností je vyjádřit na základě auditu výrok o této účetní závěrce.

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

Podle našeho názoru účetní závěrka podává ve všech významných ohledech věrný a poctivý obraz aktiv, závazků, vlastního kapitálu a finanční situace společnosti Real Estate Administration, a.s. k 31. prosinci 2005 a výsledku hospodaření za období končící 31. prosincem 2005 v souladu se zákonem o účetnictví a příslušnými předpisy České republiky.

V Praze, dne 3. března 2006

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

Petr Škoda
Ing. Petr Škoda
Osvědčení číslo 1842

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

Obchodní firma a sídlo

Identifikační číslo

27212823

Real Estate Administration, a.s.

Senovážné nám. 976/32

110 00 Praha 1

Česká republika

Označ.	A K T I V A	řád.	Běžné účetní období			Min.účetní období Netto
			Brutto	Korekce	Netto	
a	b	c	1	2	3	4
	AKTIVA CELKEM (ř.02+03+31+63)	001	427 732	- 4 168	423 564	392 723
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				392 400
B.	Dlouhodobý majetek (ř.04+13+23)	003	393 894	- 4 168	389 726	134
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř.05 až 12)	004	134	- 20	114	134
B.I.1.	Zřizovací výdaje	005	134	- 20	114	134
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	393 760	- 4 148	389 612	
B.II.1.	Pozemky	014	115 900		115 900	
2.	Stavby	015	276 500	- 4 148	272 352	
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016				
4.	Pěstelské celky trvalých porostů	017				
5.	Základní stádo a lazná zvířata	018				
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019				
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020	1 360		1 360	
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021				
9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	022				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř.24 až 30)	023				
B.III.1.	Podíly v ovládaných a řízených osobách	024				
2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	025				
3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026				
4.	Půjčky a úvěry - ovládající a řídicí osoba, podstatný vliv	027				
5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	028				
6.	Požizovaný dlouhodobý finanční majetek	029				
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	030				

Real Estate Administration, a.s.

Rozvaha (nekonsolidovaná)

k 31. prosinci 2005

Označ.	AKTIVA	řad.	Běžné účetní období			Min.účetní období Netto
			Brutto	Korekce	Netto	
a	b	c	1	2	3	4
C.	Oběžná aktiva (ř.32+39+48+58)	031	33 838		33 838	189
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 47)	039	1 654		1 654	
C.II.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	040				
2.	Pohledávky - ovládající a řídicí osoba	041				
3.	Pohledávky - podstatný vliv	042				
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	043				
5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	044				
6.	Dohadné účty aktivní	045				
7.	Jiné pohledávky	046				
8.	Odložená daňová pohledávka	047	1 654		1 654	
C.III.	Krátkodobé pohledávky (ř.49 až 57)	048	276		276	24
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	275		275	
2.	Pohledávky - ovládající a řídicí osoba	050				
3.	Pohledávky - podstatný vliv	051				
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	052				
5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	053				
6.	Stát - daňové pohledávky	054				24
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	1		1	
8.	Dohadné účty aktivní	056				
9.	Jiné pohledávky	057				
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek (ř.59 až 62)	058	31 908		31 908	165
C.IV.1.	Peníze	059	4		4	
2.	Účty v bankách	060	31 904		31 904	165
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	061				
4.	Pořizovaný krátkodobý finanční majetek	062				
D.I.	Časové rozlišení (ř.64+65+66)	063				
D.I.1.	Náklady příštích období	064				
2.	Komplexní náklady příštích období	065				
3.	Příjmy příštích období	066				

Real Estate Administration, a.s.

Rozvaha (nekonsolidovaná)

k 31. prosinci 2005

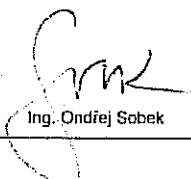
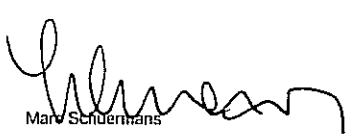
Označ.	P A S I V A	řad.	Běžné období	Minulé období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM (ř.68+85+118)	067	423 564	392 723
A.	Vlastní kapitál (ř.69+73+78+81+84)	068	415 125	392 700
A.I.	Základní kapitál (ř.70+71+72)	069	392 400	392 400
A.I.1.	Základní kapitál	070	392 400	392 400
2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	071		
3.	Změny základního kapitálu	072		
A.II.	Kapitálové fondy (ř.74 až 77)	073		
A.II.1.	Emisní ážio	074		
2.	Ostatní kapitálové fondy	075		
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	076		
4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách	077		
A.III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku (ř.79+80)	078	300	300
A.III.1.	Zákonný rezervní fond/Nedělitelný fond	079	300	300
2.	Statutární a ostatní fondy	080		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (ř.82+83)	081	2 052	
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	082	2 052	
2.	Neuhrazená ztráta minulých let	083		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	084	20 373	
B.	Cizí zdroje (ř.86+91+102+114)	085	8 438	23
B.I.	Rezervy (ř.87 až 90)	086	6 718	
B.I.1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	087		
2.	Rezerva na důchody a podobné závazky	088		
3.	Rezerva na daň z příjmů	089	6 718	
4.	Ostatní rezervy	090		
B.II.	Dlouhodobé závazky (ř.92 až 101)	091		
B.II.1.	Závazky z obchodních vztahů	092		
2.	Závazky - ovládající a řídicí osoba	093		
3.	Závazky - podstatný vliv	094		
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	095		
5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	096		
6.	Vydané dluhopisy	097		
7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	098		
8.	Dohadné účty pasivní	099		
9.	Jiné závazky	100		
10.	Odložený daňový závazek	101		

Real Estate Administration, a.s.

Rozvaha (nekonsolidovaná)

k 31. prosinci 2005

Označ.	P A S I V A	řad.	Běžné období	Minulé období
a	b	c	5	6
B.III.	Krátkodobé závazky (ř.103 až 113)	102	1 720	23
B.III.1.	Závazky z obchodních vztahů	103	1 508	23
2.	Závazky - ovládající a řídicí osoba	104		
3.	Závazky - podstatný vliv	105		
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	106		
5.	Závazky k zaměstnancům	107	3	
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	108		
7.	Stát - daňové závazky a dotace	109	59	
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	110		
9.	Vydané dluhopisy	111		
10.	Dohadné účty pasivní	112	150	
11.	Jiné závazky	113		
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci (ř.115+116+117)	114		
B.IV.1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	115		
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	116		
3.	Krátkodobé finanční výpomoci	117		
C.I.	Časové rozlišení (ř.119+120)	118	1	
C.I.1.	Výdaje příštích období	119	1	
2.	Výnosy příštích období	120		

Datum	Podpis statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou:
3.března 2006	 Ing. Ondřej Sobek  Marek Schuermans

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

druhové členění

k 31. prosinci 2005

(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

Real Estate Administration, a.s.

Senovážné nám. 976/32

110 00 Praha 1

Česká republika

Identifikační číslo

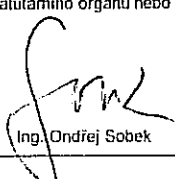
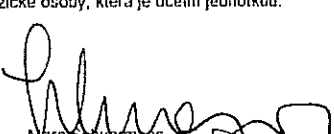
27212823

Označ. a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účet. obd.	
			běžném 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	32 615	
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	05	32 615	
II.2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	06		
II.3.	Aktivace	07		
B.	Výkonová spotřeba (ř.09+10)	08	224	
B.1.	Spotřeba materiálu a energie	09		
B.2.	Služby	10	224	
+	Přidaná hodnota (ř.03+04-08)	11	32 391	
C.	Osobní náklady (ř.13 až 16)	12	4	
C.1.	Mzdové náklady	13	4	
C.2.	Odměny členům orgánů společností a družstva	14		
C.3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15		
C.4.	Sociální náklady	16		
D.	Daně a poplatky	17	2	
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	4 168	
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		
IV.	Ostatní provozní výnosy	26		
H.	Ostatní provozní náklady	27	214	
V.	Převod provozních výnosů	28		
I.	Převod provozních nákladů	29		
*	Provozní výsledek hospodaření (ř.11-12-17-18+19-22-25+26-27+28-29)	30	28 003	

Real Estate Administration, a.s.

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

Označ.	TEXT	číslo řádku	Skutečnost v účet. obd.	
			běžném	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	108	
N.	Nákladové úroky	43		
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	275	
O.	Ostatní finanční náklady	45	897	
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	- 514	
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost (ř.50+51)	49	7 116	
Q.1.	-splatná	50	6 718	
Q.2.	-odložená	51	398	
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (ř.30+48-49)	52	20 373	
XIII.	Mimořádné výnosy	53		
R.	Mimořádné náklady	54		
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti (ř.56+57)	55		
S.1.	-splatná	56		
S.2.	-odložená	57		
*	Mimořádný výsledek hospodaření (ř.53-54-55)	58		
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	59		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř.52+58-59)	60	20 373	
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (ř.30+48+53-54)	61	27 489	

Datum	Podpis statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou:
3.března 2006	 Ing. Ondřej Sobek  Marc Schuurmans

Real Estate Administration, a.s.

Přehled o peněžních tocích (nekonolidovaný)

k 31. prosinci 2005

(v tisících Kč)

	Běž. úč. období
P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	165
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti	
Z: Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	27 489
A.1. Úpravy o nepeněžní operace	4 060
A.1.1. Odpisy stálých aktiv	4 168
A.1.2. Změna stavu:	
A.1.2.1. goodwillu a oceňovacího rozdílu k nabytému majetku	
A.1.2.2. rezerv a 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 podílů na zisku	
A.1.6. Vyúčtované nákladové a výnosové úroky	- 108
A.1.7. Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	
A*. Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu, finančními a mimořádnými položkami	31 549
A.2. Změna potřeby pracovního kapitálu	86
A.2.1. Změna stavu pohledávek z provozní činnosti a aktivních účtů časového rozlišení	- 252
A.2.2. Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti a pasivních účtů časového rozlišení	338
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 zdaněním, finančními a mimořádnými položkami	31 635
A.3. Zaplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků	
A.4. Přijaté úroky	108
A.5. Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulá období	
A.6. Příjmy a výdaje spojené s mimořádnými účetními případy	
A.7. Přijaté dividendy a podíly na zisku	
A.*** Čistý peněžní tok z provozní činnosti	31 743
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	
C.2. Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky	
C.2.1. Zvýšení základního kapitálu, emisního ážia event. rezervního fondu	
C.2.2. Vyplacení podílů 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	
F. Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	31 743
R. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	31 908

Real Estate Administration, a.s.

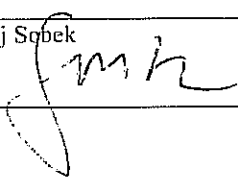
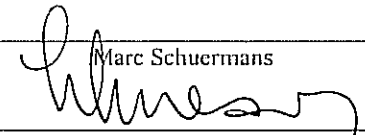
Príloha účtnej zúčtovky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2005
(v tisícich Kč)

Real Estate Administration, a.s.

**Příloha v plném rozsahu tvořící součást
účetní závěrky**

k 31.12.2005

Vyhotoveno dne:	Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:
3.3.2006	Ing. Ondřej Šobek  Marc Schuermans 

Real Estate Administration, a.s.

Příloha účetní závěrky (neconsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2005
(v tisících Kč)

Obsah

1. OBECNÉ INFORMACE	3
1.1. Popis účetní jednotky:	3
1.2. Akcionáři společnosti k 31. prosinci 2005	3
1.3. Popis organizační struktury účetní jednotky:	3
1.4. Členové statutárních a dozorčích orgánů	3
2. ÚDAJE O OSOBNÍCH NÁKLADECH A ODMĚNÁCH	4
3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY	4
3.1. Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek	4
3.2. Pohledávky	5
3.3. Devizové operace	5
3.4. Účtování nákladů a výnosů	5
3.5. Daň z příjmů	5
4. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ROZVAZE	6
4.1. Dlouhodobý nehmotný majetek	6
4.2. Dlouhodobý hmotný majetek	6
4.3. Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	7
4.4. Krátkodobý finanční majetek	7
4.5. Vlastní kapitál	7
4.5.1. Základní kapitál	7
4.5.2. Zákonný rezervní fond	7
4.5.3. Plánované rozdělení zisku vytvořeného v běžném období	7
4.6. Rezervy	7
4.7. Krátkodobé závazky z obchodních vztahů	7
4.9. Daň z příjmů	8
4.9.1. Daň splatná	8
4.9.2. Daň odložená	8
4.10. Výnosy běžného roku	8
4.11. Informace o spřízněných osobách	9

PŘÍLOHY:

Přehled o změnách vlastního kapitálu společnosti – příloha.č.1

Real Estate Administration, a.s.

Příloha účetní závěrky (neconsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2005
(v tisících Kč)

1. OBECNÉ INFORMACE

1.1. Popis účetní jednotky:

Obchodní firma: Real Estate Administration, a.s. („společnost“)
Sídlo: Praha 1, Senovážné nám. 976/32, PSČ 110 00
IČ: 272 12 823
Právní forma: akciová společnost

Předmět podnikání: - realitní činnost
- správa a údržba nemovitostí
- pronájem a půjčování věcí movitých

Registrace: Městský soud v Praze oddíl B, vložka 9759
Datum vzniku: 2. března 2005
Rozvažný den: 31. prosince 2005

1.2. Akcionáři společnosti k 31. prosinci 2005

Akcionáři společnosti k 31. prosinci 2005 jsou:

- | | |
|--|-------|
| - Prague Real Estate, Fountain Plaza, Belgistraat 7, Zaventem, Belgium | 59,9% |
| - ANJOU ENTERPRISES LIMITED, Akropoleos, Nicosia, CY - 2012 | 40,0% |
| - Československá obchodní banka, a.s., Na Příkopě 854/14, Praha, Česká republika | 0,1% |

Společnost byla založena Československou obchodní bankou, a.s. , která až do 3. listopadu 2005 byla jediným akcionářem společnosti. 3. listopadu 2005 Československá obchodní banka, a.s. prodala 99,9% akcií společnosti Prague Real Estate, Fountain Plaza, Belgistraat 7, Zaventem, Belgie a ponechala si ve společnosti podíl ve výši 0,1%.

Prague Real Estate, Fountain Plaza, Belgistraat 7, Zaventem, Belgie prodala 21. listopadu 2005 svůj 40% podíl ve společnosti ANJOU ENTERPRISES LIMITED, Akropoleos, Nicosia, CY -2012.

Změny ve vlastnické struktuře uvedené výše nebyly k 31. prosinci 2005 zapsané v obchodním rejstříku. Návrh na zápis od obchodního rejstříku byl podán 10. února 2006.

1.3. Popis organizační struktury účetní jednotky:

Společnost Real Estate Administration, a.s. nemá žádné zaměstnance.

1.4. Členové statutárních a dozorčích orgánů

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2005:

Členové představenstva

Ing. Ondřej Sobek (předseda)
Marc August Valentijn Schuermans (místopředseda)
Ing. Martin Kodeš (člen)

Členové dozorčí rady

Gustaaf Maurits Karel Buelens (předseda)
Mgr. Jakub Synek (místopředseda)
Kim Creten (člen)

Real Estate Administration, a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2005
(v tisících Kč)

V roce 2005 byly provedeny následující změny v představenstvu a dozorčí radě společnosti:

14. listopadu 2005 byli odvoláni předseda představenstva ing. Martin Kala, člen představenstva ing. Vojtěch Kačena, předsedkyně dozorčí rady JUDr. Dagmar Michálková, člen dozorčí rady Patric Daems. Nově zvoleni byli ing. Ondřej Sobek předsedou představenstva, Marc August Valentijs Schuermans místopředsedou představenstva, ing. Martin Kodeš členem představenstva, Gustaaf Maurits Karel Buelens předsedou dozorčí rady, Mgr. Jakub Synek místopředsedou dozorčí rady, Kim Creten členem dozorčí rady.

Výše uvedené změny v představenstvu a dozorčí radě společnosti byly zapsány do obchodního rejstříku 28. ledna 2006.

2. ÚDAJE O OSOBNÍCH NÁKLADECH A ODMĚNÁCH

Společnost v roce 2005 nezaměstnávala žádné stálé zaměstnance. Na období od 1. prosince 2005 do 31. prosince 2006 byla uzavřena jedna dohoda o provedení práce a náhrady z ní plynoucí jsou vykázány ve výkazu zisků a ztrát k 31. prosinci 2005 ve výši 4 tis. Kč.

3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY

Příložená účetní závěrka byla sestavena ve smyslu zákona č. 563/91 Sb., o účetnictví, v platném znění, a navazujících předpisů pro účetnictví podnikatelů, především vyhlášky č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví a Českých účetních standardů pro podnikatele.

Účetní závěrka byla vypracována na principu historických cen.

3.1 Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek

Majetek vložený do společnosti je oceněn na základě znaleckého posudku z roku 2004.

Majetek nakoupený společností je oceněn v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení, náklady na dopravu a další náklady s pořízením související. Dlouhodobý hmotný majetek v pořizovací ceně do 40 tis. Kč a dlouhodobý nehmotný majetek v ceně do 60 tis. Kč není vykazován v rozvaze a je účtován do nákladů v roce jeho pořízení.

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

Odpisování:

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek se odpisuje na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti (viz tabulka). Odpisy jsou rovnoměrné měsíční, první odpis se uplatňuje v měsíci následujícím po datu zařazení do používání.

Předpokládaná životnost je stanovena takto:

	Počet let
Hmotný majetek	
Budovy, haly, stavby	50
Nehmotný majetek	
Zřizovací výdaje	60 měsíců

Pozemky, umělecká díla a nedokončený dlouhodobý majetek se neodpisují.

Real Estate Administration, a.s.

Příloha účetní závěrky (neconsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2005

(v tisících Kč)

3.2. Pohledávky

Pohledávky se účtují ve své nominální hodnotě. K datu sestavení účetní závěrky se dočasné snížení hodnoty pochybných pohledávek účtuje pomocí tvorby opravných položek účtovaných na vrub nákladů, které jsou v rozvaze vykazovány ve sloupci korekce. Společnost stanoví opravné položky k pochybným pohledávkám na základě vlastní analýzy platební schopnosti svých zákazníků.

3.3. Devizové operace

Společnost používá pro přepočet aktiv a pasiv v cizí měně na Kč aktuální kursy ČNB v okamžiku pořízení majetku či vzniku závazku.

Realizované kursové zisky a ztráty se účtují do výnosů nebo nákladů běžného roku. K datu sestavení účetní závěrky byly aktiva a pasiva společnosti v cizí měně přepočteny kursem ČNB a veškeré kursové rozdíly byly zaúčtovány na účty finančních výnosů nebo nákladů.

3.4. Účtování nákladů a výnosů

Náklady a výnosy se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž časově i věcně souvisejí. V souladu s principem opatrnosti 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.

3.5. Daň z příjmů

- **Splatná daň z příjmů** se počítá za pomoci platné daňové sazby platné v poslední den účetního období 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) v členění na daň z činnosti běžné a mimořádné.

- **Odložená daň z příjmů** vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze tehdy, jestli pravděpodobně, že bude v následujících účetních obdobích uplatněna. Odložená daň k datu vkladu majetku je účtována do výsledku hospodaření minulých let.

Real Estate Administration, a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2005

(v tisících Kč)

4. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ROZVAZE

4.1. Dlouhodobý nehmotný majetek

	Zřizovací výdaje
Pořizovací cena:	
Stav k 2.3.2005	134
Přírůstky	-
Úbytky	-
Stav k 31.12.2005	134
Oprávk:	
Stav k 2.3.2005	-
Roční odpis	20
Zařazení, vyřazení majetku	-
Opravné položky k nab.maj.	-
Stav k 31.12.2005	20
Účetní zůstatkové hodnoty:	
Stav k 2.3.2005	134
Stav k 31.12.2005	114

4.2. Dlouhodobý hmotný majetek

	Pozemky	Budovy	Nedokončený Majetek	Celkem DHM
Pořizovací cena:				
Stav k 2.3.2005	-	-	-	-
Přírůstky	115 900	276 500	1 360	393 760
Úbytky	-	-	-	-
Stav k 31.12.2005	115 900	276 500	1 360	393 760
Oprávk:				
Stav k 2.3.2005	-	-	-	-
Roční odpis	-	4 148	-	4 148
Zařazení, vyřazení majetku	-	-	-	-
Opravné položky k nab.maj.	-	-	-	-
Stav k 31.12.2005	-	4 148	-	4 148
Účetní zůstatkové hodnoty:				
Stav k 2.3.2005	-	-	-	-
Stav k 31.12.2005	115 900	272 352	1 360	389 612

Pozemky a budovy byly oceněny na základě znaleckého posudku a vloženy do společnosti Československou obchodní bankou, a.s. Zápis do katastru nemovitostí byl proveden dne 11. března 2005.

Real Estate Administration, a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2005

(v tisících Kč)

4.3. Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů

Krátkodobé pohledávky k 31. prosinci 2005 činí 276 tis. Kč. Obvyklá doba splatnosti pohledávek dle smluv je 14 dnů. Pohledávky po lhůtě splatnosti představují 0 tis. Kč

4.4. Krátkodobý finanční majetek

Stav devizových prostředků společnosti přepočtený platným kurzem ČNB k 31. prosinci 2005 činí 31 908 tis. Kč. Rozpis podle jednotlivých měn:

Měna	tis. Kč
CZK	117
EUR	31 787
Pokladna	4
Celkem	31 908

4.5. Vlastní kapitál

4.5.1. Základní kapitál

Základní kapitál společnosti se skládá z 1 000 ks akcií na jméno, plně splacených, v nominální hodnotě 392 400 Kč.

Základní kapitál společnosti byl splacen nepeněžitým vkladem – administrativní budova č.p. 976 na Senovážném náměstí v Praze, na pozemku p.č. 527, parkoviště na pozemku p.č. 2330/2 a pozemky p.č. 527 a 2330/2. Jejich ocenění bylo stanoveno na základě znaleckého posudku. Vložený majetek byl zapsán do katastru nemovitostí s právními účinky vkladu práva ke dni 11. března 2005. Z tohoto důvodu, byla v zahajovací rozvaze k 2. březnu 2005 vykázána pohledávka za upsaný základní kapitál ve výši 392 400 tis. Kč. Přehled o změnách vlastního kapitálu je uveden v příloze č. 1.

4.5.2. Zákonný rezervní fond

Při vzniku společnosti bylo akcionářem vloženo 300 tis. Kč na bankovní účet společnosti. Tento vklad je k 31. prosinci 2005 vykázán v rámci zákonného rezervního fondu.

Rezervnímu fondu je přidělováno každoročně při dosažení zisku nejméně 20% ze zisku po zdanění, avšak ne více než 10% z hodnoty základního kapitálu. Tento fond se ročně doplňuje o 5% z čistého zisku vykazaného v řádné účetní závěrce až do dosažení výše rezervního fondu 20% základního kapitálu.

4.5.3. Plánované rozdělení zisku vytvořeného v běžném období

K datu účetní závěrky valná hromada nerozhodla o rozdělení zisku vytvořeného v běžném období. Společnost předpokládá, že po povinné přidělu do rezervního fondu bude zisk převeden do nerozděleného zisku minulých let.

4.6. Rezervy

Společnost k 31. prosinci 2005 vytvořila rezervu na daň z příjmů ve výši 6 718 tis. Kč.

4.7. Krátkodobé závazky z obchodních vztahů

Krátkodobé závazky z obchodních vztahů činí 1 508 tis. Kč, ze kterých 0 tis. Kč představuje závazky po lhůtě splatnosti.

Real Estate Administration, a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2005

(v tisících Kč)

4.9. Daň z příjmů

4.9.1. Daň splatná

Výpočet odhadované splatné daně z příjmů :

	tis. Kč
Zisk (ztráta) před zdaněním	27 489
Připočitatelné položky (+)	-
Odpočitatelné položky (-)	1 648
Základ daně (daňová ztráta)	25 841
Odpočet daňové ztráty (-) podle § 34 odst. 1 zákona o daních z příjmu	-
Odpočet 10% HIM podle § 34 odst. 3 zákona o daních z příjmu	-
Odpočet ostatních položek (-)	-
Základ daně z příjmů	25 841
Sazba daně	26%
Daň z příjmů	6 718

Odpočitatelné položky představují zejména rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy budovy a parkoviště.

Daň z příjmů byla zaúčtována na základě odhadu jako rezerva na daň z příjmů.

4.9.2. Daň odložená

Společnost vypočetla odloženou daň na základě souhrnu dočasných rozdílů účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv. Částka odložené daňové pohledávky k 31. prosinci 2005 činí 1 654 tis. Kč a je vypočtena z dočasného rozdílu mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého hmotného majetku. Odložená daňová pohledávka ve výši 2 052 tis. Kč, která vznikla k datu vkladu dlouhodobého majetku do společnosti, byla účtována proti nerozdělenému zisku minulých let.

V souladu s účetními postupy uvedenými v bodě 3.5 byla pro výpočet odložené daně použita daňová sazba 24%.

4.10. Výnosy běžného roku

Hlavním předmětem činnosti společnosti je pronájem budovy a parkoviště na Senovážném nám. 976/32, 110 00 Praha 1, které má společnost ve vlastnictví. Celá nemovitost je pronajata společností Československá obchodní banka, a.s., T-Mobile, a.s. a Oskar Mobil, a.s. Nájemné je fakturováno dopředu čtvrtletně, vždy k 1. dni daného čtvrtletí, na které je nájemné určeno.

Real Estate Administration, a.s.

Příloha účetní závěrky (neconsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2005

(v tisících Kč)

4.11. Informace o spřízněných osobách

a) Výnosy a náklady

Spřízněná strana	Popis	Tržby	Náklady
ČSOB, a.s.	Tržby za pronájem	32 340	-
Celkem		32 340	-

b) Pohledávky a závazky

V pohledávkách a závazcích z obchodních vztahů popsaných v bodě 4.3 a 4.7. jsou obsaženy následující zůstatky se vztahů ke spřízněným osobám

	Pohledávky	Závazky
1. Prague Real Estate	-	1 368
2. ČSOB, a.s.	1	-
Celkem	1	1 368

Real Estate Administration, a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2005
(v tisících Kč)

Přehled o změnách vlastního kapitálu společnosti (v tis. Kč)

tabulka č. I

Položka vlastního kapitálu	Počáteční zůstatek		Zvýšení		Snížení		Konečný zůstatek		Vyplacené dividendy	
	běžné období	minulé období	běžné období	minulé období	běžné období	minulé období	běžné období	minulé období	běžné období	minulé období
Základní kapitál zapsaný v OR	392 400						392 400			
Základní kapitál nezapsaný v OR										
Vlasní akcie										
Součet	392 400						392 400			
Emisní ážio										
Kapitálové fondy										
Rozdíl z přecenění nezhodované do HV										
Rezervní fond	300						300			
Ostatní fondy ze zisku										
Zisk minulých účetních období			2 052				2 052			
Ztráta minulých účetních období										
Zisk/ztráta za běžné účetní období po zdanění			20 373				20 373			
Vlastní kapitál celkem	392 700		22 425				415 125			