

**FS Hotel Prague, s.r.o.**

Účetní závěrka a zpráva auditora k 31. prosinci 2006

 **ERNST & YOUNG**



## VÝROK AUDITORA

Jednatelům společnosti FS Hotel Prague, s.r.o.:

Ověřili jsme přiloženou účetní závěrku společnosti FS Hotel Prague, s.r.o. sestavenou k 31. prosinci 2006 za období od 1. ledna 2006 do 31. prosince 2006, tj. rozvahu, výkaz zisku a ztráty, přehled o peněžních tocích a přílohu, včetně popisu používaných významných účetních metod. Údaje o společnosti FS Hotel Prague, s.r.o. jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

### *Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku*

Za sestavení účetní závěrky v souladu s účetními předpisy platnými v České republice a za věrné zobrazení skutečností v ní odpovídá statutární orgán společnosti FS Hotel Prague, s.r.o. Jeho odpovědností je navrhnout, zavést a zajistit vnitřní kontroly nad sestavováním účetní závěrky a věrným zobrazením skutečností v ní tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou, zvolit a uplatňovat vhodné účetní metody a provádět účetní odhady, které jsou s ohledem na danou situaci přiměřené.

### *Odpovědnost auditora*

Naším úkolem je vydat na základě provedeného auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické normy a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat důkazní informace o částkách a skutečnostech uvedených v účetní závěrce. Výběr auditorských postupů závisí na úsudku auditora, včetně toho, jak auditor posoudí rizika, že účetní závěrka obsahuje významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou. Při posuzování těchto rizik auditor přihlédne k vnitřním kontrolám, které jsou relevantní pro sestavení účetní závěrky a věrné zobrazení skutečností v ní. Cílem posouzení vnitřních kontrol je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřních kontrol. Audit zahrnuje též posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením společnosti i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Domníváme se, že získané důkazní informace jsou dostatečné a vhodné a jsou přiměřeným základem pro vyjádření výroku auditora.

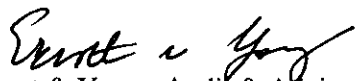
### *Výrok auditora*

Podle našeho názoru účetní závěrka ve všech významných souvislostech věrně a poctivě zobrazuje aktiva, pasiva a finanční situaci společnosti FS Hotel Prague, s.r.o. k 31. prosinci 2006 a výsledky jejího hospodaření a peněžní toky za období od 1. ledna 2006 do 31. prosince 2006 v souladu s účetními předpisy platnými v České republice.

*Zdůraznění skutečností*

Ničivé povodně na území České republiky v srpnu 2002 měly za následek uzavření hotelu a znemožnily jeho provozování. Společnost znovu otevřela hotel v červnu 2003. V důsledku povodně došlo ke zničení veškerých originálních dokumentů týkajících se hmotného majetku, které společnost přijala během roku 2000 a 2001. Nicméně předchozí auditoři byli schopni ověřit údaje prokazující existenci, ocenění a vlastnická práva vztahující se k hmotnému majetku s ohledem na významnost vykazovaných skutečností.

Jak je blíže uvedeno v odstavci 22, účetní závěrka byla připravena na základě předpokladu, že společnost bude pokračovat ve svém působení i v následujícím roce. Společnost vykazuje záporný vlastní kapitál ve výši 87 322 tis. Kč a existuje významná nejistota, že společnost nemusí být schopna dostát svým závazkům v období do dvanácti měsíců od data přiložené účetní závěrky a pokračovat ve své činnosti. Další existence společnosti tak závisí na podpoře bank a úspěchu dalšího podnikání. Účetní závěrka neobsahuje žádné úpravy, které by mohly vyplývat z této nejistoty.



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



Magdalena Souček  
partner



Irena Liškařová  
auditor, osvědčení č. 1146

23. května 2007  
Praha, Česká republika

FS Hotel Prague, s.r.o. k 31. prosince 2006  
Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

**ROZVAHA V PLNÉM ROZSAHU**

|           |                                                                  | Běžné<br>účetní období |                 |                  | Minulé<br>úč. období 2005 |
|-----------|------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------|------------------|---------------------------|
|           |                                                                  | Brutto                 | Korekce         | Netto            | Netto                     |
|           | <b>AKTIVA CELKEM</b>                                             | <b>2 168 127</b>       | <b>-388 372</b> | <b>1 778 755</b> | <b>1 788 798</b>          |
| <b>A.</b> | <b>POHLEDÁVKY ZA UPSANY ZÁKLADNÍ KAPITÁL</b>                     |                        |                 |                  |                           |
| <b>B.</b> | <b>DLOUHODOBÝ MAJETEK</b>                                        | <b>1 955 013</b>       | <b>-386 157</b> | <b>1 568 856</b> | <b>1 621 481</b>          |
| B. I.     | Dlouhodobý nehmotný majetek                                      | 25 446                 | -22 797         | 2 649            | 814                       |
| B. I. 1   | Zřizovací výdaje                                                 | 2 954                  | -2 954          | 0                |                           |
| 2         | Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje                               |                        |                 |                  |                           |
| 3         | Software                                                         | 18 492                 | -18 008         | 484              | 744                       |
| 4         | Ocenitelná práva                                                 | 150                    | -150            | 0                | 12                        |
| 5         | Goodwill                                                         |                        |                 |                  |                           |
| 6         | Jiný dlouhodobý nehmotný majetek                                 | 2 084                  | -1 685          | 399              | 58                        |
| 7         | Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek                          | 1 766                  |                 | 1 766            |                           |
| 8         | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek                 |                        |                 |                  |                           |
| B. II.    | Dlouhodobý hmotný majetek                                        | 1 929 567              | -363 360        | 1 566 207        | 1 620 667                 |
| B. II. 1  | Pozemky                                                          |                        |                 |                  |                           |
| 2         | Stavby                                                           | 1 755 759              | -258 214        | 1 497 545        | 1 540 572                 |
| 3         | Samostatné movité věci a soubory movitých věcí                   | 147 917                | -105 146        | 42 771           | 57 733                    |
| 4         | Pěstičské celky trvalých porostů                                 |                        |                 |                  |                           |
| 5         | Základní stádo a tažná zvířata                                   |                        |                 |                  |                           |
| 6         | Jiný dlouhodobý hmotný majetek                                   | 20 431                 |                 | 20 431           | 20 431                    |
| 7         | Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek                            | 1 931                  |                 | 1 931            | 1 931                     |
| 8         | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek                   | 3 529                  |                 | 3 529            |                           |
| 9         | Oceňovací rozdíl k nabytému majetku                              |                        |                 |                  |                           |
| B. III.   | Dlouhodobý finanční majetek                                      | 0                      | 0               | 0                | 0                         |
| B. III. 1 | Podíly v ovládaných a řízených osobách                           |                        |                 |                  |                           |
| 2         | Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem               |                        |                 |                  |                           |
| 3         | Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly                         |                        |                 |                  |                           |
| 4         | Půjčky a úvěry - ovládající a řídicí osoba, podstatný vliv       |                        |                 |                  |                           |
| 5         | Jiný dlouhodobý finanční majetek                                 |                        |                 |                  |                           |
| 6         | Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek                           |                        |                 |                  |                           |
| 7         | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek                 |                        |                 |                  |                           |
| <b>C.</b> | <b>OBĚŽNÁ AKTIVA</b>                                             | <b>166 262</b>         | <b>-215</b>     | <b>166 047</b>   | <b>124 784</b>            |
| C. I.     | Zásoby                                                           | 12 751                 | 0               | 12 751           | 14 581                    |
| C. I. 1   | Materiál                                                         | 12 239                 |                 | 12 239           | 14 045                    |
| 2         | Nedokončená výroba a polotovary                                  |                        |                 |                  |                           |
| 3         | Výrobky                                                          |                        |                 |                  |                           |
| 4         | Zvířata                                                          |                        |                 |                  |                           |
| 5         | Zboží                                                            | 512                    |                 | 512              | 536                       |
| 6         | Poskytnuté zálohy na zásoby                                      |                        |                 |                  |                           |
| C. II.    | Dlouhodobé pohledávky                                            | 416                    | 0               | 416              | 381                       |
| C. II. 1  | Pohledávky z obchodních vztahů                                   |                        |                 |                  |                           |
| 2         | Pohledávky - ovládající a řídicí osoba                           |                        |                 |                  |                           |
| 3         | Pohledávky - podstatný vliv                                      |                        |                 |                  |                           |
|           | Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení |                        |                 |                  |                           |
| 4         | Dlouhodobé poskytnuté zálohy                                     |                        |                 |                  |                           |
| 6         | Odhadné účty aktivní (nevýtakturované výnosy)                    |                        |                 |                  |                           |
| 7         | Jiné pohledávky                                                  | 416                    |                 | 416              | 381                       |
| 8         | Odožčená daňová pohledávka                                       |                        |                 |                  |                           |

## ROZVAHA V PLNÉM ROZSAHU

|           |                                                                  | Běžné<br>účetní období |         |         | Minulé<br>úč. období 2005 |
|-----------|------------------------------------------------------------------|------------------------|---------|---------|---------------------------|
|           |                                                                  | Brutto                 | Korekce | Netto   | Netto                     |
| C. III.   | Krátkodobé pohledávky                                            | 19 441                 | -215    | 19 226  | 15 041                    |
| C. III. 1 | Pohledávky z obchodních vztahů                                   | 15 958                 | -215    | 15 741  | 13 238                    |
| 2         | Pohledávky - ovládací a řídicí osoba                             |                        |         |         |                           |
| 3         | Pohledávky - podstatný vliv                                      |                        |         |         |                           |
| 4         | Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení |                        |         |         |                           |
| 5         | Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění                       |                        |         |         |                           |
| 6         | Stát - daňové pohledávky                                         |                        |         |         |                           |
| 7         | Krátkodobé poskytnuté zálohy                                     | 3 470                  |         | 3 470   | 1 591                     |
| 8         | Dohadné účty aktivní (nevyfakturované výnosy)                    |                        |         |         | 209                       |
| 9         | Jiné pohledávky                                                  | 15                     |         | 15      | 3                         |
| C. IV.    | Krátkodobý finanční majetek                                      | 133 654                | 0       | 133 654 | 94 781                    |
| C. IV. 1  | Peníze                                                           | 1 997                  |         | 1 997   | 2 074                     |
| 2         | Účty v bankách                                                   | 131 657                |         | 131 657 | 92 707                    |
| 3         | Krátkodobé cenné papíry a podíly                                 |                        |         | 0       |                           |
| 4         | Požizovaný krátkodobý finanční majetek                           |                        |         |         |                           |
| D.        | OSTATNÍ AKTIVA - PŘECHODNÉ ÚČTY AKTIV                            | 43 852                 | 0       | 43 852  | 42 533                    |
| D. I.     | Časové rozlišení                                                 | 43 852                 | 0       | 43 852  | 42 533                    |
| D. I. 1   | Náklady příštích období                                          | 32 588                 |         | 32 588  | 35 237                    |
| 2         | Komplexní náklady příštích období                                |                        |         |         |                           |
| 3         | Příjmy příštích období                                           | 11 264                 |         | 11 264  | 7 296                     |

## ROZVAHA V PLNÉM ROZSAHU

|           |                                                                 | Stav v běžném<br>účetním období | Stav v minulém<br>účetním období 2005 |
|-----------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|
|           | <b>PASIVA CELKEM</b>                                            | <b>1 778 755</b>                | <b>1 788 798</b>                      |
| <b>A.</b> | <b>VLASTNÍ KAPITÁL</b>                                          | <b>-87 322</b>                  | <b>-165 605</b>                       |
| A. I.     | Základní kapitál                                                | 1 000                           | 1 000                                 |
| A. I. 1   | Základní kapitál                                                | 1 000                           | 1 000                                 |
| 2         | Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)                     |                                 |                                       |
| 3         | Změny základního kapitálu                                       |                                 |                                       |
| A. II.    | Kapitálové fondy                                                | 2 561                           | -7 203                                |
| A. II. 1  | Emisní ážio                                                     |                                 |                                       |
| 2         | Ostatní kapitálové fondy                                        | 2 561                           | 2 561                                 |
| 3         | Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků                 |                                 | -9 764                                |
| 4         | Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách                     |                                 |                                       |
| A. III.   | Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku                         | 100                             | 100                                   |
| A. III. 1 | Zákonný rezervní fond                                           | 100                             | 100                                   |
| 2         | Statutární a ostatní fondy                                      |                                 |                                       |
| A. IV.    | Výsledek hospodaření minulých let                               | -159 501                        | -238 359                              |
| IV. 1     | Nerozdělený zisk minulých let                                   |                                 |                                       |
| 2         | Neuhrazená ztráta minulých let                                  | -159 501                        | -238 359                              |
| A. V.     | Výsledek hospodaření běžného účetního období (+ / -)            | 68 518                          | 78 857                                |
| <b>B.</b> | <b>CIZÍ ZDROJE</b>                                              | <b>1 863 092</b>                | <b>1 951 974</b>                      |
| B. I.     | Rezervy                                                         | 900                             | 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                                                 | 900                             |                                       |
| B. II.    | Dlouhodobé závazky                                              | 216 341                         | 192 942                               |
| B. II. 1  | Závazky z obchodních vztahů                                     |                                 |                                       |
| 2         | Závazky - ovládalci 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                                                    | 159 983                         | 175 362                               |
| 10        | Odložený daňový závazek                                         | 56 358                          | 17 580                                |
| B. III.   | Krátkodobé závazky                                              | 123 423                         | 120 896                               |
| B. III. 1 | Závazky z obchodních vztahů                                     | 13 121                          | 14 381                                |
| 2         | Závazky - ovládalci a řídicí osoba                              |                                 |                                       |
| 3         | Závazky - podstatný vliv                                        |                                 |                                       |
| 4         | Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení |                                 |                                       |
| 5         | Závazky k zaměstnancům                                          | 6 759                           | 6 263                                 |
| 6         | Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění       | 4 159                           | 3 639                                 |
| 7         | Stát - daňové závazky a dotace                                  | 10 250                          | 4 503                                 |
| 8         | Přijaté zálohy                                                  | 10 992                          | 13 593                                |
| 9         | Vydané dluhopisy                                                |                                 |                                       |
| 10        | Dohadné účty pasivní (nevyfakturované dodávky)                  | 78 142                          | 65 669                                |
| 11        | Jiné závazky                                                    |                                 | 12 848                                |
| B. IV.    | Bankovní úvěry a výpomoci                                       | 1 522 428                       | 1 638 136                             |
| B. IV. 1  | Bankovní úvěry dlouhodobé                                       | 1 490 455                       | 1 606 724                             |
| 2         | Krátkodobé bankovní úvěry                                       | 31 973                          | 31 412                                |
| 3         | Krátkodobé finanční výpomoci                                    |                                 |                                       |
| <b>C.</b> | <b>OSTATNÍ PASIVA - PŘECHODNÉ ÚČTY PASIV</b>                    | <b>2 985</b>                    | <b>2 429</b>                          |
| C. I.     | Časové rozlišení                                                | 2 985                           | 2 429                                 |
| C. I. 1   | Výdaje příštích období                                          | 2 985                           | 2 429                                 |
| 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): |
| 23.05.2007     | Rene Beauchamp                                                            | Gerardo Kalaw                                   | Sylvie Cabica                                       |
|                |                                                                           |                                                 | tel. 221 426 957                                    |

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

FS Hotel Prague, s.r.o. k 31. prosince 2006

Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY V PLNÉM ROZSAHU**

|                                        |                                                                                                 | Stav v běžném<br>účetním období | Stav v minulém<br>účetním období 2005 |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|
| I.                                     | 1 Tržby za prodej zboží                                                                         | 4 085                           | 2 793                                 |
| A.                                     | 2 Náklady vynaložené na prodané zboží                                                           | 1 884                           | 1 618                                 |
| <b>+</b> Obchodní marže                |                                                                                                 | <b>2 201</b>                    | <b>1 175</b>                          |
| II.                                    | Výkony                                                                                          | 668 304                         | 648 975                               |
| II.                                    | 1 Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb                                                    | 668 304                         | 648 975                               |
|                                        | 2 Změna stavu zásob vlastní činnosti                                                            |                                 |                                       |
|                                        | 3 Aktivace                                                                                      |                                 |                                       |
| B.                                     | Výkonová spotřeba                                                                               | 294 864                         | 281 003                               |
| B.                                     | 1 Spotřeba materiálu a energie                                                                  | 95 021                          | 91 493                                |
| B.                                     | 2 Služby                                                                                        | 199 843                         | 189 510                               |
| <b>+</b> Přidaná hodnota               |                                                                                                 | <b>375 641</b>                  | <b>369 147</b>                        |
| C.                                     | Osobní náklady                                                                                  | 141 143                         | 131 618                               |
| C.                                     | 1 Mzdové náklady                                                                                | 104 625                         | 96 660                                |
| C.                                     | 2 Odměny členům orgánů společnosti a družstva                                                   | 73                              | 78                                    |
| C.                                     | 3 Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění                                         | 36 761                          | 34 832                                |
| C.                                     | 4 Sociální náklady                                                                              | -316                            | 48                                    |
| D.                                     | Daně a poplatky                                                                                 | 1 090                           | 1 238                                 |
| E.                                     | Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku                                               | 60 418                          | 62 514                                |
| III.                                   | Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu                                                | 33                              | 16                                    |
| III.                                   | 1 Tržby z prodeje dlouhodobého majetku                                                          | 33                              | 16                                    |
|                                        | 2 Tržby z prodeje materiálu                                                                     |                                 |                                       |
| F.                                     | Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu                                      | 8                               | 12                                    |
| F.                                     | 1 Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku                                                | 8                               | 12                                    |
| F.                                     | 2 Prodaný materiál                                                                              |                                 |                                       |
| G.                                     | Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období | 940                             | 121                                   |
| IV.                                    | 2 Ostatní provozní výnosy                                                                       |                                 |                                       |
| H.                                     | 1 Ostatní provozní náklady                                                                      | 10 632                          | 10 659                                |
| V.                                     | 2 Převod provozních výnosů                                                                      |                                 |                                       |
| I.                                     | 1 Převod provozních nákladů                                                                     |                                 |                                       |
| <b>*</b> Provozní výsledek hospodaření |                                                                                                 | <b>161 443</b>                  | <b>163 001</b>                        |
| VI.                                    | 1 Tržby z prodeje cenných papírů a podílů                                                       |                                 |                                       |
| J.                                     | 1 Prodané cenné papíry a podíly                                                                 |                                 |                                       |
| VII.                                   | Výnosy z dlouhodobého finančního majetku                                                        | 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                                       |                                 |                                       |
|                                        | 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                                                                                | 2 288                           | 1 105                                 |
| N.                                     | 2 Nákladové úroky                                                                               | 134 357                         | 142 561                               |
| XI.                                    | 1 Ostatní finanční výnosy                                                                       | 127 411                         | 101 407                               |
| O.                                     | 2 Ostatní finanční náklady                                                                      | 47 031                          | 23 287                                |
| XII.                                   | 1 Převod finančních výnosů                                                                      |                                 |                                       |
| P.                                     | 2 Převod finančních nákladů                                                                     |                                 |                                       |
| <b>*</b> Finanční výsledek hospodaření |                                                                                                 | <b>-51 689</b>                  | <b>-63 336</b>                        |

FS Hotel Prague, s.r.o. k 31. prosince 2006  
Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY V PLNÉM ROZSAHU**

|                                                        |                                                         | Stav v běžném<br>účetním období | Stav v minulém<br>účetním období 2005 |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|
| Q.                                                     | Daň z příjmů za běžnou činnost                          | 41 238                          | 20 664                                |
| Q. 1                                                   | - splatná                                               | 5 542                           |                                       |
| Q. 2                                                   | - odložená                                              | 35 694                          | 20 664                                |
| <b>** Výsledek hospodaření za běžnou činnost</b>       |                                                         | <b>68 518</b>                   | <b>79 001</b>                         |
| XIII. 1                                                | Mimořádné výnosy                                        |                                 |                                       |
| R. 2                                                   | Mimořádné náklady                                       |                                 | 144                                   |
| S. 1                                                   | Daň z příjmů z mimořádné činnosti                       | 0                               | 0                                     |
| S. 1                                                   | - splatná                                               |                                 |                                       |
| S. 2                                                   | - odložená                                              |                                 |                                       |
| <b>* Mimořádný výsledek hospodaření</b>                |                                                         | <b>0</b>                        | <b>-144</b>                           |
| 1                                                      | Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-) |                                 |                                       |
| <b>*** Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)</b> |                                                         | <b>68 518</b>                   | <b>78 857</b>                         |
| <b>**** Výsledek hospodaření před zdaněním</b>         |                                                         | <b>109 754</b>                  | <b>99 521</b>                         |

|                   |                                                                                 |                                                       |                                                           |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Sestaveno<br>dne: | Podpis statutárního orgánu nebo<br>fyzické osoby, která je<br>účetní jednotkou: | Osoba odpovědná za<br>účetnictví (jméno a<br>podpis): | Osoba odpovědná<br>za účetní závěrku<br>(jméno a podpis): |
| 23.05.2007        | Rene Beauchamp                                                                  | Gerardo Kalaw                                         | Sylvie Cabicarová<br>tel.221 426 957                      |

FS Hotel Prague, s.r.o.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2006

## **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 2006 nebyly provedeny žádné významné změny v zápisu do obchodního rejstříku.

Jediným společníkem společnosti je Peter Donnelly.

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2006:

| Jednatelé |                |
|-----------|----------------|
| Jednatel  | Ivan Chadima   |
| Jednatel  | Peter Donnelly |

## **2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

Přiložená účetní závěrka byla připravena podle zákona o účetnictví a prováděcí vyhlášky k němu ve znění platném pro rok 2006 a 2005.

## **3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY**

Způsoby oceňování, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2006 a 2005 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.

### **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.

### Odpisování

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

#### **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 i 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 bodě 18.

#### **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.

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

|                                            | Počáteční<br>zůstatek | Přírůstky    | Vyřazení    | Konečný<br>zůstatek |
|--------------------------------------------|-----------------------|--------------|-------------|---------------------|
| Zřizovací výdaje                           | 2 954                 | -            | -           | 2 954               |
| Software                                   | 18 357                | 135          | -           | 18 492              |
| Ocenitelná práva                           | 150                   | -            | -           | 150                 |
| Ostatní                                    | 1 151                 | 933          | -           | 2 084               |
| Nedokončený dlouhodobý<br>nehmotný majetek | -                     | 1 766        | -           | 1 766               |
| <b>Celkem 2006</b>                         | <b>22 612</b>         | <b>2 834</b> | <b>-</b>    | <b>25 446</b>       |
| <b>Celkem 2005</b>                         | <b>21 054</b>         | <b>1 796</b> | <b>-238</b> | <b>22 612</b>       |

**OPRÁVKY**

|                                            | Počáteční<br>zůstatek | Odpisy        | Vyřazení   | Konečný<br>zůstatek | Účetní<br>hodnota |
|--------------------------------------------|-----------------------|---------------|------------|---------------------|-------------------|
| Zřizovací výdaje                           | -2 954                | -             | -          | -2 954              | -                 |
| Software                                   | -17 613               | -395          | -          | -18 008             | 484               |
| Ocenitelná práva                           | -138                  | -12           | -          | -150                | -                 |
| Ostatní                                    | -1 093                | -592          | -          | -1 685              | 399               |
| Nedokončený dlouhodobý<br>nehmotný majetek | -                     | -             | -          | -                   | 1 766             |
| <b>Celkem 2006</b>                         | <b>-21 798</b>        | <b>-999</b>   | <b>-</b>   | <b>-22 797</b>      | <b>2 649</b>      |
| <b>Celkem 2005</b>                         | <b>-20 484</b>        | <b>-1 552</b> | <b>238</b> | <b>-21 798</b>      | <b>814</b>        |

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

|                                                | Počáteční zůstatek | Přírůstky    | Vyřazení    | Konečný zůstatek |
|------------------------------------------------|--------------------|--------------|-------------|------------------|
| Stavby                                         | 1 754 724          | 1 035        | -           | 1 755 759        |
| Hardware                                       | 12 771             | 111          | -146        | 12 736           |
| Inventář                                       | 135 560            | 374          | -753        | 135 181          |
| Umělecká díla                                  | 20 431             | -            | -           | 20 431           |
| Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek          | 1 931              | -            | -           | 1 931            |
| Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek | -                  | 3 529        | -           | 3 529            |
| <b>Celkem 2006</b>                             | <b>1 925 417</b>   | <b>5 049</b> | <b>-899</b> | <b>1 929 567</b> |
| <b>Celkem 2005</b>                             | <b>1 920 997</b>   | <b>5 247</b> | <b>-827</b> | <b>1 925 417</b> |

**OPRÁVKY**

|                                                | Počáteční zůstatek | Odpisy         | Prodeje, likvidace | Vyřazení   | Konečný zůstatek | Účetní hodnota   |
|------------------------------------------------|--------------------|----------------|--------------------|------------|------------------|------------------|
| Stavby                                         | -214 152           | -44 062        | -                  | -          | -258 214         | 1 497 545        |
| Hardware                                       | -9 461             | -1 276         | -                  | 146        | -10 591          | 2 145            |
| Inventář                                       | -81 137            | -14 081        | -90                | 753        | -94 555          | 40 626           |
| Umělecká díla                                  | -                  | -              | -                  | -          | -                | 20 431           |
| Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek          | -                  | -              | -                  | -          | -                | 1 931            |
| Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek | -                  | -              | -                  | -          | -                | 3 529            |
| <b>Celkem 2006</b>                             | <b>-304 750</b>    | <b>-59 419</b> | <b>-90</b>         | <b>899</b> | <b>363 360</b>   | <b>1 566 207</b> |
| <b>Celkem 2005</b>                             | <b>-244 458</b>    | <b>-60 962</b> | <b>-102</b>        | <b>772</b> | <b>-304 750</b>  | <b>1 620 667</b> |

Budova hotelu č.p. 1098 v pořizovací ceně 961 195 tis. Kč (2005: 960 254 tis. Kč) a zůstatkové hodnotě 820 004 tis. Kč (2005: 843 085 tis. Kč) je k 31. 12. 2006 a 2005 zastavena na krytí úvěru u Anglo Irish Bank (viz bod 13).

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 pronajatou 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 2006 zaplatila společnost nájemné ve výši 391 140 EUR (cca 11 mil. Kč), (viz bod 18).

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 bod 18). V roce 2006 výše nájemného činila 17 404 tis. Kč.

## 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 bod 7).

## 6. POHLEDÁVKY

Na nesplacené pohledávky, které jsou považovány za pochybné, byly v roce 2006 a 2005 vytvořeny opravné položky na základě analýzy předpokládaného vývoje stáří pohledávek (viz bod 7).

K 31. 12. 2006 a 31. 12. 2005 měla společnost dlouhodobé pohledávky ve výši 416 tis. Kč a 381 tis. Kč týkající se převážně poskytnutých kaucí, bezpečnostních a vratných záloh.

Pohledávky za spřízněnými osobami (viz bod 21).

## 7. OPRAVNÉ POLOŽKY

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

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

| Opravné položky k:    | Zůstatek k 31. 12. 2004 | Tvorba opravné položky | Zúčtování opravné položky | Zůstatek k 31. 12. 2005 | Tvorba opravné položky | Zúčtování opravné položky | Zůstatek k 31. 12. 2006 |
|-----------------------|-------------------------|------------------------|---------------------------|-------------------------|------------------------|---------------------------|-------------------------|
| zásobám               | -                       | 57                     | -                         | 57                      | -                      | -57                       | -                       |
| pohledávkám - ostatní | 75                      | 72                     | -                         | 147                     | 68                     | -                         | 215                     |

## 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 a časově přísluší.

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

**9. VLASTNÍ KAPITÁL**

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

V roce 2006 a 2005 došlo k následujícím změnám účtů vlastního kapitálu (v tis. Kč):

|                                          | Zůstatek<br>k 31. 12. 2004 | Zvýšení | Snížení | Zůstatek<br>k 31. 12. 2005 | Zvýšení | Snížení | Zůstatek<br>k 31. 12. 2006 |
|------------------------------------------|----------------------------|---------|---------|----------------------------|---------|---------|----------------------------|
| Základní kapitál                         | 1 000                      | -       | -       | 1 000                      | -       | -       | 1 000                      |
| Ostatní kapitálové fondy                 | 2 561                      | -       | -       | 2 561                      | -       | -       | 2 561                      |
| Rozdíly z přecenění<br>majetku a závazků | -29 874                    | 20 110  | -       | -9 764                     | 12 848  | -3 084  | -                          |
| Zákonný rezervní fond                    | 50                         | 50      | -       | 100                        | -       | -       | 100                        |

Rozdíly z přecenění majetku a závazků vznikly z důvodu přecenění úrokových swapových kontraktů (viz bod 15). Zůstatek k 31. 12. 2005 zahrnoval přecenění úrokových swapových kontraktů k 31. 12. 2005 ve výši -12 848 tis. Kč (viz bod 15) a odloženou daň ve výši 3 084 tis. Kč (viz bod 16). Swapové kontrakty byly v roce 2006 ukončeny.

Na základě rozhodnutí valných hromad společnosti konaných dne 21. 11. 2006 a 30. 11. 2005 bylo schváleno následující rozdělení zisku za rok 2005 a 2004 (v tis. Kč):

|                                  |          |                                  |          |
|----------------------------------|----------|----------------------------------|----------|
| Zisk roku 2004                   | 124 100  | Zisk roku 2005                   | 78 857   |
| Příděl do –                      |          | Příděl do –                      |          |
| rezervního fondu                 | 50       | rezervního fondu                 | -        |
| neuhrazené ztráty                | 124 050  | neuhrazené ztráty                | 78 857   |
| Nerozdělený zisk k 31. 12. 2005  | -        | Nerozdělený zisk k 31. 12. 2006  | -        |
| Zaokrouhlení                     | -        | Zaokrouhlení                     | 1        |
| Neuhrazená ztráta k 31. 12. 2005 | -238 359 | Neuhrazená ztráta k 31. 12. 2006 | -159 501 |

**10. REZERVY**

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

| Rezervy | Tvorba<br>rezerv | Zúčtování<br>rezerv | Zůstatek<br>k 31. 12. 2005 | Tvorba<br>rezerv | Zúčtování<br>rezerv | Zůstatek<br>k 31. 12. 2006 |
|---------|------------------|---------------------|----------------------------|------------------|---------------------|----------------------------|
| ostatní | -                | -                   | -                          | 900              | -                   | 900                        |

Ostatní rezerva byla vytvořena za účelem krytí podnikatelského rizika.

**11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY**

Ostatní dlouhodobé závazky společnosti k 31. 12. 2006 a 2005:

| Věřitel                                                 | Termín splatnosti | 2006    | 2005    |
|---------------------------------------------------------|-------------------|---------|---------|
| Four Seasons Hotels and Resorts B.V.<br>(Geneva branch) | 30. 9. 2021       | 159 983 | 175 362 |

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 2006 a 2005 8 284 tis. Kč a 7 605 tis. Kč. Úvěr je krytý biankosměnkou.

**12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY**

K 31. 12. 2006 a 31. 12. 2005 měla společnost krátkodobé závazky po lhůtě splatnosti více než 180 dní v částce 8 tis. Kč a 2 tis. Kč.

Společnost eviduje k 31. 12. 2006 4 159 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 bod 21).

**13. BANKOVNÍ ÚVĚRY**

|                             |           |               |                             | 2006                 |                     | 2005                 |                     |
|-----------------------------|-----------|---------------|-----------------------------|----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
| Banka                       | Splatnost | Úroková sazba | Celkový limit<br>v tis. EUR | Částka<br>v tis. EUR | Částka<br>v tis. Kč | Částka<br>v tis. EUR | Částka<br>v tis. Kč |
| <b>Bankovní úvěry</b>       |           |               |                             |                      |                     |                      |                     |
| Irish Life Assurance Plc    | 31.7.2022 | 10%           | 25 300                      | 25 300               | 695 624             | 25 300               | 733 826             |
| Anglo Irish Bank            | 31.7.2011 | EURIBOR + 2%  | 34 000                      | 30 071               | 826 804             | 31 178               | 904 310             |
| Celkem                      |           |               | 59 300                      | 55 371               | 1 522 428           | 56 478               | 1 638 136           |
| Splátka v následujícím roce |           |               |                             | -1 163               | -31 977             | -1 083               | -31 412             |
| Splátky v dalších letech    |           |               |                             | 54 208               | 1 490 451           | 55 395               | 1 606 724           |

Náklady na úroky vztahující se k bankovním úvěrům za rok 2006 a 2005 činily 113 407 tis. Kč a 116 204 tis. Kč.

Bankovní úvěr od Anglo Irish Bank je zastaven budovou hotelu č.p. 1098 (viz bod 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. 2006 společnost tyto podmínky dodržovala.

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

|             | Bankovní úvěry |
|-------------|----------------|
| 2007        | 31 973         |
| 2008        | 34 333         |
| 2009        | 36 867         |
| 2010        | 39 589         |
| 2011 a dále | 1 379 666      |

#### 14. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období zahrnují především manažerské poplatky (bod 18) a odměny managementu a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

#### 15. DERIVÁTY

Společnost měla uzavřenou smlouvu o derivátu, který byl derivátem zajišťovacím. V průběhu roku 2006 tato smlouva byla ukončena.

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

|                                | 2006                  |                |         | 2005                  |                |         |
|--------------------------------|-----------------------|----------------|---------|-----------------------|----------------|---------|
| (tis. Kč)                      | Smluvní/<br>Nominální | Reálná hodnota |         | Smluvní/<br>Nominální | Reálná hodnota |         |
|                                |                       | Kladná         | Záporná |                       | Kladná         | Záporná |
| Swap 1002086                   | -                     | -              | -       | 856 335               | -              | 12 848  |
| Deriváty<br>zajišťovací celkem | -                     | -              | -       | 856 335               | -              | 12 848  |

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 2006 a 2005 činily 12 108 tis. Kč a 18 152 tis. Kč.

**16. DAŇ Z PŘÍJMŮ**

|                                                        | 2006<br>v tis. Kč | 2005<br>v tis. Kč |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Zisk před zdaněním                                     | 109 754           | 99 521            |
| Nezdanitelné výnosy                                    | -1 427            | -1 479            |
| Rozdíly mezi účetními a daňovými odpisy                | -43 794           | -44 442           |
| Neodečitatelné náklady                                 |                   |                   |
| Tvorba opravných položek                               | 67                | 121               |
| Ostatní (např. náklady na reprezentaci, manka a škody) | 26 001            | 25 899            |
| Investiční úleva 10% dlouhodobý hmotný majetek         | -                 | -793              |
| Daňové ztráty z minulých let uplatněné                 | -66 082           | -78 086           |
|                                                        | -286              | -                 |
| Dary                                                   | 24 053            | -                 |
| Zdanitelný příjem                                      |                   | 741               |
| Sazba daně z příjmu                                    | 24 %              | 26 %              |
| Daň                                                    | 5 773             | 192               |
| Úprava daně minulých let                               | -                 | -192              |
| Dary                                                   | -231              | -                 |
| Splatná daň                                            | 5 542             | -                 |

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

|                                                                           | 2006                             |                               | 2005                             |                               |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| Položky odložené daně                                                     | Odložená<br>daňová<br>pohledávka | Odložený<br>daňový<br>závazek | Odložená<br>daňová<br>pohledávka | Odložený<br>daňový<br>závazek |
| Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku       | -                                | -57 398                       | -                                | -36 829                       |
| Ostatní přechodné rozdíly:                                                |                                  |                               |                                  |                               |
| OP k pohledávkám                                                          | 52                               | -                             | 49                               | -                             |
| Rezerva , úroky                                                           | 793                              | -                             |                                  |                               |
| Rozdíly z přecenění majetku a závazků                                     | 0                                | -                             | 3 084                            | -                             |
| Dohadné položky na sociál. a zdrav. poj. a k bonusům a nevybrané dovolené | 195                              | -                             | 164                              | -                             |
| Daňová ztráta z minulých let                                              | -                                | -                             | 15 952                           | -                             |
| Celkem                                                                    | 1 040                            | -57 398                       | 19 249                           | -36 829                       |
| Netto                                                                     |                                  | -56 358                       |                                  | -17 580                       |

V roce 2006 a 2005 společnost zaúčtovala odložený daňový závazek ve výši 56 358 tis. Kč a 17 580 tis. Kč.

FS Hotel Prague, s.r.o.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2006

## 17. LEASING

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

Majetek najatý společností formou operačního leasingu k 31. 12. 2006 a 2005 (v tis. Kč):

| Popis                    | Termíny/Podmínky                        | Výše nájemného<br>v roce 2006 | Výše nájemného<br>v roce 2005 | Požizovací cena<br>u majitele |
|--------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Kopírovací stroj         | Pronájem na 36 měsíců od<br>26. 7. 2004 | 103                           | 104                           | 320                           |
| Frankovací stroj s váhou | Pronájem na 36 měsíců od<br>15. 8. 2006 | 7                             | -                             | 42                            |

## 18. 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 2006 a 2005 činila 558 tis. Kč a 600 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. 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 2006 a 2005 činily 49 422 tis. Kč a 47 343 tis. Kč.

Společnost dále v letech 1998 a 2001 uzavřela 2 nájemní smlouvy na budovy a pozemky hotelu na dobu 25 let (viz bod 4b).

## 19. VÝNOSY

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

|                   | 2006    |            | 2005    |            |
|-------------------|---------|------------|---------|------------|
|                   | Domácí  | Zahraniční | Domácí  | Zahraniční |
| Ubytovací služby  | 433 399 | -          | 434 801 | -          |
| Stravovací služby | 169 364 | -          | 155 223 | -          |
| Ostatní           | 69 626  | -          | 61 744  | -          |
| Výnosy celkem     | 672 389 | -          | 651 768 | -          |

## 20. OSOBNÍ NÁKLADY

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

|                                            | 2006                      |                         | 2005                      |                         |
|--------------------------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------------|
|                                            | Celkový počet zaměstnanců | Členové řídicích orgánů | Celkový počet zaměstnanců | Členové řídicích orgánů |
| Průměrný počet zaměstnanců                 | 276                       | -                       | 277                       | -                       |
| Mzdy                                       | 104 625                   | -                       | 96 660                    | -                       |
| Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění | 36 761                    | -                       | 34 832                    | -                       |
| Ostatní sociální náklady                   | -316                      | -                       | 48                        | -                       |
| Osobní náklady celkem                      | 141 070                   | -                       | 131 540                   | -                       |

V roce 2006 a 2005 obdrželi členové a bývalí členové statutárních a dozorčích orgánů odměny v celkové výši 73 tis. Kč a 60 tis. Kč.

Od roku 2004 jsou řídící 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.

Ostatní sociální náklady představují opravu dohadných položek vytvořených v minulých letech.

## 21. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

V roce 2006 a 2005 neobdrželi členové statutárních orgánů žádné půjčky, přiznané záruky, zálohy a jiné výhody.

Jedinou spřízněnou osobou je společník Peter Donnelly. Mezi spřízněnou osobou a společností v roce 2006 resp. 2005, nebyly uskutečněny žádné nákupy ani prodeje služeb a rovněž nebyly poskytovány žádné půjčky ani zálohy.

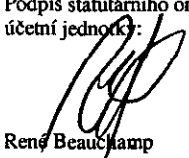
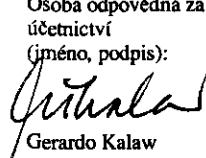
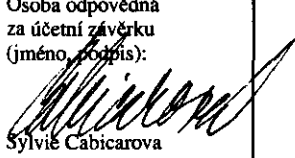
## **22. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ**

Společnost vykazuje záporný vlastní kapitál ve výši 87 322 tis. Kč. V důsledku toho není jisté, zda společnost bude moci i nadále působit jako podnik s neomezenou dobou trvání a společnost nemusí být schopna v rámci běžného podnikání realizovat svá aktiva nebo dostát svým závazkům. Neomezení trvání je závislé na podpoře bank a budoucího rozvoje obchodní činnosti. Účetní závěrka k 31. prosinci 2006 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 BOD 9)**

|                 |                                                                                                       |                                                                                                       |                                                                                                            |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sestaveno dne:  | Podpis statutárního orgánu<br>účetní jednotky:                                                        | Osoba odpovědná za<br>účetnictví<br>(jméno, podpis):                                                  | Osoba odpovědná<br>za účetní závěrku<br>(jméno, podpis):                                                   |
| 23. května 2007 | <br>René Beauchamp | <br>Gerardo Kalaw | <br>Sylvie Cabicarova |

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

k 31. prosince 2006

|                                           |                                                                                                                                  | Stav v běžném období | Stav v minulém období 2006 |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------|
| <b>Peněžní toky z provozní činnosti</b>   |                                                                                                                                  |                      |                            |
| <b>Z.</b>                                 | <b>Výsledek hospodaření za běžnou činnost bez zdanění (+/-)</b>                                                                  | <b>109 754</b>       | <b>99 665</b>              |
| A. 1.                                     | Úpravy o nepeněžní operace                                                                                                       | 193 418              | 221 267                    |
| A. 1. 1.                                  | Odpisy stálých aktiv, pohledávek a opravné položky k nabytému majetku                                                            | 60 484               | 62 668                     |
| A. 1. 2.                                  | Změna stavu opravných položek                                                                                                    | -11                  | 121                        |
| A. 1. 3.                                  | Změna stavu rezerv                                                                                                               | 900                  |                            |
| A. 1. 4.                                  | Kurzové rozdíly                                                                                                                  |                      |                            |
| A. 1. 5.                                  | (Zisk) / ztráta z prodeje stálých aktiv                                                                                          | -25                  | -4                         |
| A. 1. 6.                                  | Úrokové náklady a výnosy                                                                                                         | 132 069              | 141 456                    |
| A. 1. 7.                                  | Ostatní nepeněžní operace (např. přecenění na reálnou hodnotu do HV, přijaté dividendy)                                          |                      | 17 026                     |
| <b>A *</b>                                | <b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu, placenými úroky a mimořádnými položkami</b> | <b>303 172</b>       | <b>320 932</b>             |
| A. 2.                                     | Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu                                                                               | -7 968               | -17 757                    |
| A. 2. 1.                                  | Změna stavu zásob                                                                                                                | 1 773                | -703                       |
| A. 2. 2.                                  | Změna stavu obchodních pohledávek                                                                                                | -2 435               | 6 051                      |
| A. 2. 3.                                  | Změna stavu ostatních pohledávek a přechodných účtů aktiv                                                                        | -3 036               | -1 449                     |
| A. 2. 4.                                  | Změna stavu obchodních závazků                                                                                                   | -1 260               | -4 192                     |
| A. 2. 5.                                  | Změna stavu ostatních závazků, krátkodobých úvěrů a přechodných účtů pasiv                                                       | -3 010               | -17 464                    |
| <b>A **</b>                               | <b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, placenými úroky a mimořádnými položkami</b>                              | <b>295 203</b>       | <b>303 175</b>             |
| A. 3. 1.                                  | Placené úroky                                                                                                                    | -132 546             | -144 719                   |
| A. 4. 1                                   | Placené daně                                                                                                                     | 3 064                |                            |
| A. 5. 1                                   | Příjmy a výdaje spojené s mimořádnými položkami                                                                                  |                      | -144                       |
| <b>A ***</b>                              | <b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>                                                                                     | <b>165 741</b>       | <b>158 312</b>             |
| <b>Peněžní toky z investiční činnosti</b> |                                                                                                                                  |                      |                            |
| B. 1. 1                                   | Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv                                                                                         | -7 867               | -7 044                     |
| B. 2. 1                                   | Příjmy z prodeje stálých aktiv                                                                                                   | 33                   | 16                         |
| B. 3. 1.                                  | Poskytnuté půjčky a úvěry                                                                                                        |                      |                            |
| B. 4. 1                                   | Přijaté úroky                                                                                                                    | 2 288                | 1 105                      |
| B. 5. 1                                   | Přijaté dividendy                                                                                                                |                      |                            |
| <b>B ***</b>                              | <b>Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti</b>                                                                     | <b>-5 548</b>        | <b>-5 923</b>              |
| <b>Peněžní toky z finanční činnosti</b>   |                                                                                                                                  |                      |                            |
| C. 1.                                     | Změna stavu dlouhodobých závazků a dlouhodobých, příp. krátkodobých, úvěrů                                                       | -131 087             | -128 532                   |
| 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                                                                    | 9 765                |                            |
| <b>C ***</b>                              | <b>Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti</b>                                                                       | <b>-121 322</b>      | <b>-128 532</b>            |
| <b>F.</b>                                 | <b>Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků</b>                                                                         | <b>38 873</b>        | <b>23 857</b>              |
| <b>P.</b>                                 | <b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období</b>                                              | <b>94 781</b>        | <b>70 924</b>              |
| <b>R.</b>                                 | <b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období</b>                                                | <b>133 654</b>       | <b>94 781</b>              |

|                |                             |                                |                                       |
|----------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|
| Sestaveno dne: | Podpis statutárního orgánu: | Osoba odpovědná za účetnictví: | Osoba odpovědná za účetní závěrku:    |
| 23.05.2007     | Rene Beauchamp              | Gerardo Kalaw                  | Sylvie Cabicarová<br>tel. 221 426 957 |

