

# **Výroční zpráva**

společnosti

Trianon Building Prague s.r.o.

za rok 2016



## OBSAH

<b>OBSAH</b> .....	<b>2</b>
<b>1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE</b> .....	<b>3</b>
<b>2. NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY V ČLENĚNÍ DLE § 21 Odst. 2 ZÁKONA Č. 563/1991 SB.</b> .....	<b>4</b>
2.1. <i>Informace o významných skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni</i> .....	4
2.2. <i>Informace o uplynulém a předpokládaném vývoji činnosti účetní jednotky</i> .....	4
2.3. <i>Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje</i> .....	5
2.4. <i>Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů</i> .....	5
2.5. <i>Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích</i> .....	5
2.6. <i>Informace o tom, zda účetní jednotka má organizační složku podniku v zahraničí</i> .....	5
<b>2. ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI</b> .....	<b>6</b>
<b>3. ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA</b> .....	<b>7</b>
<b>4. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. 12. 2016</b> .....	<b>13</b>
<b>5. ZPRÁVA JEDNATELŮ SPOLEČNOSTI O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI ZA OBDOBÍ 1. 1. 2016 -31. 12. 2016</b> .....	<b>38</b>
I. PROPOJENÉ OSOBY.....	38
II. VZTAHY MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU .....	39
II. ROZHODNÉ OBDOBÍ .....	40
IV. SMLOUVY PLATNÉ V ROCE 2016.....	40
V. JINÉ PRÁVNÍ JEDNÁNÍ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI V ROZHODNÉM OBDOBÍ.....	40
VI. OPATŘENÍ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI .....	41
VII. ZÁVĚR.....	41

## 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

**Obchodní společnost:** Trianon Building Prague s.r.o.

**IČO:** 265 04 006

**Sídlo:** Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 86315

**Den zápisu:** 9. ledna 2002

**Základní kapitál:** 150 000 tis. Kč

**Společníci:** REICO investiční společnost České spořitelny, a.s., jednající na účet ČS nemovitostního fondu, otevřeného podílového fondu REICO, investiční společnosti České spořitelny, a.s., Praha 4, Antala Staška 2027/79, PSČ 140 00, IČ: 275 67 117

**Obchodní podíl:** 100%

**Jednatelé:** Ing. Filip Kubricht od 27. března 2013

Wolfgang Guido Lunardon Dipl.-Ing. Imm.-Oek. (ebs) od 16. září 2013 do 16. června 2016

Ing. Jaromír Kohout, MBA od 16. června 2016

Tomáš Jandík, CFA, MRICS od 16. června 2016

**Předmět podnikání:** pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Společnost Trianon Building Prague s.r.o. má ve vlastnictví tuto budovu:

**Administrativní budova Trianon**, která se nachází na adrese Budějovická 1518/13a, Praha 4 - Michle, PSČ 140 00, na rohu ulic Budějovická a Vyskočilova. Kód katastrálního území: 727750 Michle; Okres: CZ0100 Hlavní město Praha; Obec: 554782 Praha; List vlastnictví: 438

Administrativní budova Trianon se nachází v městské části Prahy 4 – Michle/Budějovická. Jednou z domén nemovitosti je její strategická poloha v rámci Hlavního města Prahy v bezprostřední blízkosti stanice metra C – Budějovická. Výborná dopravní dostupnost je dále podpořena přítomností několika

autobusových linek a blízkostí Pražského okruhu („Jižní spojka“) na jihu a ul. 5. května (“Magistrála“) na severu, jakožto i výpadovky ze středu města směrem na Brno. Budova, jejíž výstavbu realizovala renomovaná developerská společnost Hochtief, byla zkolaudována a uvedena do provozu v roce 2009. Je tvořena třemi podzemními a osmi nadzemními patry. Ve třech podzemních podlažích je nájemcům budovy k dispozici 298 parkovacích míst a kromě přízemí, ve kterém se nachází maloobchodní plochy, tvoří zbývající část budovy výhradně kancelářské prostory. Svým nájemníkům Trianon nabízí nadstandardní zázemí s možností flexibilního uspořádání vnitřního prostoru. Nejvýznamnějším nájemníkem je Česká spořitelna, a.s. Správa nemovitosti je od 1. dubna 2015 zajištěna společností SB PROPERTY SERVICES a.s., IČO: 290 04 110, se sídlem Krakovská 1366/25, Praha 1, PSČ 110 00.

Společnost jako emitent cenných papírů přijatých k obchodování na Burze Cenných Papírů Praha, a. s. účtuje od 1. 1. 2014 dle Mezinárodních účetních standardů (IFRS).

## 2. NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY V ČLENĚNÍ DLE § 21 Odst. 2 ZÁKONA Č. 563/1991 SB.

### 2.1. INFORMACE O VÝZNAMNÝCH SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným významným skutečnostem.

### 2.2. INFORMACE O UPLYNULÉM A PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI ÚČETNÍ JEDNOTKY

Činností společnosti je výhradně pronájem nemovitostí a poskytování s tím souvisejících služeb.

Společnost za rok 2016 vykázala zisk ve výši 125 150 tis. Kč. Výnosy z nájmu a souvisejících služeb činily 132 790 tis. Kč.

Společnost je emitentem zajištěných dluhopisů s pevným úrokovým výnosem 2,964 % p.a. ve jmenovité hodnotě emise do 849 000 tis. Kč splatné v roce 2018, ISIN CZ0003511107. Tyto dluhopisy jsou přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a. s.

Společnost je plně schopna plnit své smluvní závazky, zejména pak závazky z emitovaných dluhopisů.

Budova je ve velmi dobrém technickém stavu. V roce 2017 jsou plánovány výdaje na technické úpravy exteriéru i interiéru budovy s cílem dalšího zvýšení kvality budovy.

Ke konci roku 2016 činila neobsazenost budovy dle obvyklé hodnoty nájemného 0%.

V roce 2017 bude společnost pokračovat ve správě budovy v jejím majetku s cílem zajistit plnou spokojenost nájemníků a optimální příjmy společnosti z pronájmu budovy. V roce 2017 předpokládá společnost ziskové hospodaření na úrovni roku 2016.

---

### 2.3. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Společnost v současné době nevyvíjí žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

---

### 2.4. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Společnost nenabyla žádný vlastní podíl. Jediným společníkem společnosti s obchodním podílem 100 % je od 9. dubna 2013 REICO investiční společnost České spořitelny, a.s., jednající na účet ČS nemovitostního fondu, otevřeného podílového fondu REICO, investiční společnosti České spořitelny, a.s., IČ: 275 67 117, Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4.

---

### 2.5. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAZÍCH

Činnost společnosti nemá zvláštní dopady na životní prostředí, nevyvíjí tedy v této oblasti žádné zvláštní aktivity.

Společnost nemá uzavřeny žádné smluvní vztahy dle pracovního práva, nevyvíjí tedy žádné aktivity v oblasti pracovněprávních vztahů.

---

### 2.6. INFORMACE O TOM, ZDA ÚČETNÍ JEDNOTKA MÁ ORGANIZAČNÍ SLOŽKU PODNIKU V ZAHRANIČÍ

Společnost nemá žádnou organizační složku v zahraničí.

## 2. ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI

Účetní výkazy společnosti sestavené k 31. prosinci 2016 jsou součástí této výroční zprávy. Investiční majetek společnosti k 31. prosinci 2016 činil 1 770 000 tis. Kč a byl tvořen zejména dlouhodobým hmotným majetkem v hodnotě 1 770 000 tis. Kč. Zbývající část aktiv tvoří peněžní prostředky ve výši 309 939 tis. Kč, časové rozlišení ve výši 6 013 tis. Kč, ostatní aktiva ve výši 769 tis. Kč a pohledávky z obchodních vztahů ve výši 360 tis. Kč.

Vlastní kapitál společnosti ke konci roku 2016 dosáhl hodnoty 996 936 tis. Kč.

Výsledek hospodaření za rok 2016 skončil ziskem ve výši 125 150 tis. Kč. V provozní oblasti bylo hospodaření společnosti ziskové (183 366 tis. Kč), ztráta byla způsobena ve finanční oblasti, kde byla dosažena ztráta ve výši 28 860 tis. Kč.

V Praze dne 27. dubna 2017



Filip Kubricht, jednatel



Jaromír Kohout, jednatel



Tomáš Jandík, jednatel

### 3. ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA



**KPMG Česká republika Audit, s.r.o.**

Pobřežní 1a  
186 00 Praha 8  
Česká republika  
+420 222 123 111  
www.kpmg.cz

## **Zpráva nezávislého auditora pro společníka společnosti Trianon Building Prague s.r.o.**

### ***Výrok auditora***

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Trianon Building Prague s.r.o. (dále také „Společnost“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční pozici k 31. prosinci 2016, výkazu o úplném výsledku hospodaření, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. prosincem 2016 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Společnosti k 31. prosinci 2016 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. prosincem 2016 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

### ***Základ pro výrok***

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.





### **Hlavní záležitosti auditu**

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

Investiční majetek k 31. prosinci 2016 ve výši 1 770 000 tis. Kč  
Viz body přílohy 3 (Účetní postupy a metody) a 7.1 (Investiční majetek).

<b>Hlavní záležitost auditu</b>	<b>Jak byla daná záležitost auditu řešena</b>
<b>Investiční majetek představuje administrativní budova v Praze, kterou společnost vlastní a pronajímá svým nájemcům.</b>	V této oblasti naše auditorské postupy zahrnovaly zejména následující procedury:  Diskutovali jsme s vedením Společnosti a kriticky zhodnotili hlavní předpoklady a odhady použité při stanovení reálné hodnoty investičního majetku.
<b>Investiční majetek je vykazován v reálné hodnotě, která je stanovena na základě ocenění nezávislým znalcem v oblasti oceňování nemovitostí pomocí výnosové metody.</b>	Dále jsme využili našeho vlastního specialistu na oceňování nemovitostí k posouzení přiměřenosti použitých předpokladů a metod. Porovnali jsme předpoklady Společnosti s externě získanými daty a našimi vlastními odhady, pokud jde o klíčové vstupní údaje, jako je např. odhadovaná budoucí výše nájmu, výnosová/kapitalizační míra, nákladové položky, apod.
<b>Reálná hodnota závisí mimo jiné na stanovení několika předpokladů a odhadů, např. odhadované budoucí výši nájmu (tzv. Estimated Rental Value (ERV), výnosové/kapitalizační míře (tzv. „yield“), apod.</b>	Dále jsme provedli odsouhlasení hlavních vstupů ocenění se skutečností, a to zejména aktuální míru obsazenosti budovy a výnosů z nájmu.

### **Ostatní informace**

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán Společnosti.

Naš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními



předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

#### ***Odповідnost statutárního orgánu Společnosti za účetní závěrku***

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

#### ***Odповідnost auditora za audit účetní závěrky***

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou

(materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat osoby pověřené správou a řízením mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Naší povinností je rovněž poskytnout osobám pověřeným správou a řízením prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat je o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali osoby pověřené správou a řízením Společnosti, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.




**Statutární auditor odpovědný za zakázku**

Ing. Jindřich Vašina je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky společnosti Trianon Building Prague s.r.o. k 31. prosinci 2016, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 27. dubna 2017

*KPMG Česká republika Audit*  
KPMG Česká republika Audit, s.r.o.  
Evidenční číslo 71

  
Ing. Jindřich Vašina  
Partner  
Evidenční číslo 2059

*Trianon Building Prague s.r.o.*

## **Účetní závěrka**

k 31. prosinci 2016

*Trianon Building Prague s.r.o.*  
Antala Staška 2027/79, Praha 4 - Krč, 140 00  
IČ: 265 04 006  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
Předmět činnosti: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor  
Datum účetní závěrky: 31. prosince 2016  
Datum zpracování účetní závěrky: 31.3.2017

## OBSAH

<b>A.</b>	<b>VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI .....</b>	<b>3</b>
<b>B.</b>	<b>VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ .....</b>	<b>5</b>
<b>C.</b>	<b>VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH .....</b>	<b>6</b>
<b>D.</b>	<b>VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU .....</b>	<b>7</b>
<b>E.</b>	<b>PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE .....</b>	<b>8</b>
1.	CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI .....	8
1.1.	Popis účetní jednotky .....	8
1.2.	Založení a vznik společnosti .....	8
1.3.	Členové statutárních orgánů v průběhu účetního období .....	8
1.4.	Zaměstnanci .....	8
1.5.	Vlastnická struktura .....	8
2.	ÚČETNÍ ZÁSADY .....	9
3.	ÚČETNÍ POSTUPY A METODY .....	9
4.	INVESTIČNÍ CÍL A INVESTIČNÍ POLITIKA .....	14
5.	ZÁSADY HOSPODAŘENÍ S MAJETKEM SPOLEČNOSTI .....	14
6.	INFORMACE O RIZICÍCH, RIZIKOVÝ PROFIL .....	14
7.	DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI .....	17
7.1.	Investiční majetek .....	17
7.2.	Pohledávky z obchodních vztahů .....	18
7.3.	Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty .....	18
7.4.	Časové rozlišení aktiv .....	19
7.5.	Ostatní aktiva .....	19
7.6.	Základní kapitál .....	19
7.7.	Ostatní fondy ze zisku .....	19
7.8.	Nerozdělený zisk .....	19
7.9.	Ostatní dlouhodobé závazky .....	19
7.10.	Vydané dluhopisy .....	20
7.11.	Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky .....	20
7.12.	Daňové závazky .....	20
7.13.	Ostatní pasiva .....	21
7.14.	Finanční nástroje .....	21

8.	DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ .....	22
8.1.	Výnosy z pronájmu a přefakturovaných provozních nákladů .....	22
8.2.	Provozní náklady.....	22
8.3.	Ostatní provozní náklady .....	22
8.4.	Nepřímé náklady.....	23
8.5.	Ostatní finanční výnosy.....	23
8.6.	Úrokové náklady.....	23
8.7.	Ostatní finanční náklady .....	23
8.8.	Kurzové zisky / ztráty .....	23
8.9.	Daň z příjmu.....	23
9.	INFORMACE O SEGMENTECH .....	24
10.	SPŘÍZNĚNÉ OSOBY .....	24
11.	INFORMACE K ROZDĚLENÍ ZISKU .....	24
12.	NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI .....	24

A. VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI

<i>Za rok končící 31. prosincem</i>			
<i>V tis. Kč</i>	<b>Příloha</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
<b>Aktiva</b>			
<b>Dlouhodobá aktiva</b>		<b>1 770 000</b>	<b>1 680 000</b>
Investiční majetek	7.1	1 770 000	1 680 000
<b>Krátkodobá aktiva</b>		<b>317 081</b>	<b>259 317</b>
Pohledávky z obchodních vztahů	7.2	360	0
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	7.3	309 939	249 928
Časové rozlišení aktiv	7.4	6 013	8 657
Ostatní aktiva	7.5	769	732
<b>Aktiva celkem</b>		<b>2 087 081</b>	<b>1 939 317</b>



VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI - POKRAČOVÁNÍ

<i>Za rok končící 31. prosincem</i>			
<i>V tis. Kč</i>	<b>Příloha</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
<b>Vlastní kapitál</b>			
Základní kapitál	7.6	150 000	150 000
Rezervní fond	7.7	2 367	2 367
Nerozdělený zisk	7.8	844 569	719 419
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>996 936</b>	<b>871 786</b>
<b>Závazky</b>			
<b>Dlouhodobé závazky</b>		<b>1 064 913</b>	<b>1 041 999</b>
Ostatní dlouhodobé závazky	7.9	37 739	37 746
Vydané dluhopisy	7.10	842 612	839 422
Odložený daňový závazek	7.12	184 562	164 831
<b>Krátkodobé závazky</b>		<b>25 232</b>	<b>25 532</b>
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	7.11	2 570	13 388
Závazek ze splatné daně	7.12	4 296	6 589
Ostatní pasiva	7.13	18 366	5 555
<b>Závazky celkem</b>		<b>1 090 145</b>	<b>1 067 531</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>2 087 081</b>	<b>1 939 317</b>

## B. VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ

Za rok končící 31. prosincem			
V tis. Kč	Příloha	2016	2015
Výnosy z pronájmu	8.1	110 205	106 766
Výnosy z provozních nákladů přefakturovaných nájemníkům	8.1	22 585	23 215
Provozní náklady	8.2	-23 492	-24 499
<b>Čistý provozní výsledek hospodaření</b>		<b>109 298</b>	<b>105 482</b>
Ostatní provozní náklady	8.3	-254	-165
Kurzové zisky / ztráty	8.8	-14	-1 008
Nepřímé náklady	8.4	-1 321	-1 477
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>		<b>107 709</b>	<b>102 832</b>
Přecenění investičního majetku	7.1	75 657	60 000
<b>Provozní výsledek hospodaření po přecenění</b>		<b>183 366</b>	<b>162 832</b>
Ostatní finanční výnosy	8.5	90	78
Úrokové náklady	8.6	-28 868	-28 868
Ostatní finanční náklady	8.7	-82	-21
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>		<b>-28 860</b>	<b>-28 811</b>
<b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>		<b>154 506</b>	<b>134 021</b>
Daň z příjmů	8.9	-29 356	-25 463
<b>Výsledek hospodaření za účetní období</b>		<b>125 150</b>	<b>108 558</b>
<b>Ostatní úplný výsledek hospodaření za účetní období</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Úplný výsledek hospodaření za účetní období</b>		<b>125 150</b>	<b>108 558</b>

### C. VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

*Za rok končící 31. prosincem*

*v tis. Kč*

	2016	2015
<b>Přehled o peněžních tocích z provozní činnosti</b>		
Výsledek hospodaření před zdaněním	154 506	134 021
Úpravy o nepeněžní operace:		
(Zisky) / ztráty z přecenění investičního majetku	-75 657	-60 000
Úrokové náklady	28 868	28 868
Ostatní nepeněžní toky	-2 678	-3 485
Úpravy o změny pracovního kapitálu:		
Snížení/Zvýšení pohledávek z obchodních vztahů, ostatních pohledávek a časového rozlišení	2 247	3 120
Snížení/Zvýšení závazků z obchodních vztahů, ostatních závazků a časového rozlišení	-1 986	-971
Zaplacená daň z příjmů	-5 328	-1 356
<b>Čistý peněžní tok z/(použitý v) provozní činnosti</b>	<b>99 972</b>	<b>100 197</b>
<b>Přehled o peněžních tocích z investiční činnosti</b>		
Akvizice investičního majetku	-14 352	0
Vyřazení investičního majetku	0	0
<b>Čistý peněžní tok z/(použitý v) investiční činnosti</b>	<b>-14 352</b>	<b>0</b>
<b>Přehled o peněžních tocích z finanční činnosti</b>		
Uhrazené úroky	-25 609	-24 898
<b>Čistý peněžní tok z / (použitý v) finanční činnosti</b>	<b>-25 609</b>	<b>-24 898</b>
<b>Čistý (úbytek) / přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>	<b>60 011</b>	<b>75 299</b>
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 1. lednu	249 928	174 629
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 31. prosinci</b>	<b>309 939</b>	<b>249 928</b>

D. VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

<i>V tis. Kč</i>	Základní kapitál	Rezervní fond	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál celkem
<b>Počáteční zůstatek k 1. lednu 2015</b>	<b>150 000</b>	<b>2 367</b>	<b>610 861</b>	<b>763 228</b>
Výsledek hospodaření po zdanění	0	0	108 558	108 558
<b>Konečný zůstatek k 31. prosinci 2015</b>	<b>150 000</b>	<b>2 367</b>	<b>719 419</b>	<b>871 786</b>
<b>Počáteční zůstatek k 1. lednu 2016</b>	<b>150 000</b>	<b>2 367</b>	<b>719 419</b>	<b>871 786</b>
Výsledek hospodaření po zdanění	0	0	125 150	125 150
<b>Konečný zůstatek k 31. prosinci 2016</b>	<b>150 000</b>	<b>2 367</b>	<b>844 569</b>	<b>996 936</b>

## E. PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

### 1. CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI

#### 1.1. **Popis účetní jednotky**

Společnost:	Trianon Building Prague s.r.o. („Společnost“)
IČ:	265 04 006
Datum založení:	Společenská smlouva byla podepsána dne 17. prosince 2001
Datum vzniku:	Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 9. ledna 2002
Sídlo společnosti:	Antala Staška 2027/79, Praha 4 – Krč, 140 00
Právní forma:	společnost s ručením omezeným
Předmět činnosti:	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Spisová značka:	C 86315 vedená u Městského soudu v Praze
Země působnosti:	Česká republika
Účetní období:	1. ledna 2016– 31. prosince 2016

#### 1.2. **Založení a vznik společnosti**

Společnost byla založena dne 17. prosince 2001 společenskou smlouvou. Zápis do obchodního rejstříku proběhl dne 9. ledna 2002.

#### 1.3. **Členové statutárních orgánů v průběhu účetního období**

Jméno	Funkce	Od (datum)	Do (datum)
Filip Kubricht	jednatel	1. 1. 2016	31. 12. 2016
Wolfgang Guido Lunardon	jednatel	1. 1. 2016	16. 6. 2016
Tomáš Jandík	jednatel	16. 6. 2016	31. 12. 2016
Jaromír Kohout	jednatel	16. 6. 2016	31. 12. 2016

#### 1.4. **Zaměstnanci**

Společnost nemá žádné zaměstnance. Veškeré činnosti Společnosti jsou zajišťovány dodavatelsky.

#### 1.5. **Vlastnická struktura**

Vlastnická struktura Společnosti k 31. prosinci 2016 je následující:

Společník	Podíl na základním kapitálu		Vztah ke společnosti
	31.12.2016	31.12.2015	
REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. jednající na účet ČS nemovitostního fondu, otevřeného podílového fondu REICO, investiční společnosti České spořitelny, a.s.	100%	100%	Mateřská společnost
Celkem	100%	100%	

## 2. ÚČETNÍ ZÁSADY

Individuální účetní závěrka Společnosti byla sestavena v souladu s ustanoveními Mezinárodních účetních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém EU („IFRS“). Mezinárodní standardy účetního výkaznictví jsou povinně platné pro všechny účetní jednotky, které jsou emitentem cenných papírů registrovaných na regulovaném trhu cenných papírů. Společnost v roce 2013 vydala dluhopisy, které jsou registrované na Burze cenných papírů Praha. Z tohoto důvodu je Společnost povinna sestavovat účetní závěrku dle IFRS.

Dne 3. září 2014 bylo dle § 12 zákona č. 90/2012 Sb. přijato rozhodnutí o podřízení Společnosti zákonu č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích – dále též jen „ZOK“) jako celku postupem dle §777 odst. 5 ZOK a na základě toho rozhoduje o změně zakladatelské listiny.

Účetní výkazy jsou prezentovány v tisících korunách českých (zaokrouhleny podle obecně platných metod).

## 3. ÚČETNÍ POSTUPY A METODY

### Obchodní transakce v cizí měně

Funkční měnou společnosti je česká koruna (Kč). Společnost účtuje o transakcích v cizí měně kurzem dne dané transakce. Výsledné kurzové zisky a ztráty jsou vykázány ve výsledku hospodaření daného účetního období.

Přepočtení cizích měn z obchodních operací (transakcí) byl proveden dle aktuálních kurzů. Kurzy použité ke dni účetní závěrky byly následující:

Kurz EUR	množství	k 31.12.2016	k 31.12.2015
EUR	1	27,02	27,025

Pro přepočtení cizí měny (EUR) u obchodních transakcí uzavřených před rokem 2014 ve vztahu s nájemníkem Česká spořitelna, a.s. je používán následující pevný kurz:

Kurz EUR	množství	k 28.2.2014
EUR	1	27,34

### Investiční majetek – klasifikace

Položka „Investiční majetek“ obsahuje nemovitosti za účelem investice a nemovitosti ve výstavbě, které nejsou drženy ani za účelem užití pro vlastní potřeby ani za účelem prodeje v rámci běžného obchodního styku, ale za účelem generování výnosů z pronájmu a zvýšení hodnoty majetku.

### Investiční majetek – ocenění

Veškerý investiční majetek je oceněn znaleckým posudkem na základě modelu reálné hodnoty stanovené jako jedna z možností podle IAS 40. Na základě tohoto modelu je investiční majetek oceněn v reálné hodnotě platné k rozvahovému dni. Rozdíly vzniklé z rozdílu mezi účetní hodnotou a účetní hodnotou před přeceněním (tj. reálná hodnota předchozího období plus následné/dodatečné pořízení nemovitosti) jsou uvedeny ve výkazu o úplném výsledku hospodaření v položce "Přecenění investičního majetku".

### Určení reálné hodnoty

Príslušná reálná hodnota investičního majetku je stanovena, pokud není hodnota označena ve vazbě na dohodu o koupi dle závazných kupních smluv, za použití vykázané oceňovací metody (úroveň 3 hierarchie reálné hodnoty). Ocenění je provedeno nezávislými znalci pro nemovitosti v souladu s §265 a násl. zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech v platném znění.

### Pohledávky a ostatní finanční aktiva

Pohledávky z obchodních vztahů za poskytnuté služby, ostatní pohledávky a ostatní finanční aktiva jsou oceněny prvotně v reálné hodnotě a následně v amortizované hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry upravené o snížení hodnoty.

### **Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty**

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují hotovost a depozita u bank splatná do tří měsíců. Bankovní zůstatky s likviditou delší než 3 měsíce jsou vykázány jako pohledávky a ostatní aktiva.

### **Úrokové náklady**

Úrokové náklady jsou nákladem období, s nímž časově a věcně souvisí. Úrokové náklady zahrnují úroky a ostatní náklady, které vznikly v souvislosti se zapůjčením finančních prostředků.

### **Ostatní finanční závazky**

Ostatní finanční závazky, jako závazky vůči obchodním věřitelům, jsou prvotně oceněny v reálné hodnotě, a následně v zůstatkové pořizovací ceně.

### **Úročené závazky a vydané dluhopisy**

Všechny půjčky jsou prvotně vykázány v reálné hodnotě snížené o přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním vykázání jsou půjčky oceněny v amortizované hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry.

### **Snížení hodnoty aktiv**

V souladu s IAS 36 provádí Společnost testování na snížení hodnoty v okamžiku, kdy existují náznaky snížení hodnoty aktiva. Společnost stanovuje zpětně získatelnou částku, která je stanovena jako částka větší z reálné hodnoty snížené o náklady na prodej (čistá realizovatelná hodnota) a hodnoty z užívání. Pokud účetní hodnota aktiva převyšuje zpětně získatelnou částku, rozdíl je vykázán jako snížení hodnoty. Pokud existují náznaky, že důvody pro snížení hodnoty již nepřetrvávají nebo se snížily, snížení hodnoty bude zrušeno na úroveň účetní hodnoty příslušného aktiva.

### **Ostatní rezervy a podmíněné závazky**

Ostatní rezervy jsou vykázány v případě, že Společnost eviduje právní nebo současný závazek vůči třetím osobám, který je důsledkem minulých událostí, a jejíž vypořádání způsobí odtok prostředků Společnosti. Takové rezervy jsou uvedeny v hodnotě, která je stanovena nejlepším možným odhadem v okamžiku, kdy je účetní závěrka sestavována. Pokud se současná hodnota rezervy, stanovená na základě převládajících tržních úrokových sazeb, podstatně liší od nominální hodnoty, závazek je uveden v současné hodnotě.

### **Daně**

Daň z příjmů právnických osob za účetní období je vypočtena ze základu daně za použití daňové sazby přijaté a používané v České republice. Daňové pohledávky a závazky jsou oceněny ve výši, která je očekávána, že bude přijata nebo zaplacená příslušnému finančnímu úřadu.

### **Odložené daně**

Odložené daně jsou vykázány ke všem dočasným rozdílům mezi daňovou zůstatkovou cenou aktiv a závazků a jejich účetní hodnotou uvedenou v účetní závěrce. Odložená daňová pohledávka je vykázána pouze do té míry, kdy je pravděpodobné, že bude aktivum využíváno.

Odložená daň je vypočtena na základě přijaté daňové sazby, o které se předpokládá, že bude použita pro rok, v němž bude daná pohledávka nebo závazek vypořádán.

### **Rozpoznání výnosů**

Výnosy z pronájmu jsou vykázány lineárně po dobu pronájmu. Smluvní pobídky, jako jsou jednorázové poplatky, nejsou aplikovány. Ostatní smluvní pobídky jako je „rent-free“ nebo snížené nájemné po určité období jsou aplikovány pro některé nájemníky v souladu s nájemními smlouvami.

### **Úsudky a dohady**

Při sestavování účetní závěrky provádí vedení společnosti úsudky a dohady. Tyto úsudky a dohady mají vliv na vykázání a hodnotu aktiv, závazků, výnosů, nákladů a informací uvedených v příloze.

Úsudky a dohady reálné hodnoty investičního majetku s sebou nesou riziko, že mohou vést k významným úpravám v jeho hodnotě. Reálná hodnota investičního majetku je stanovena na základě kvalifikovaného odhadu určeného nezávislým znalcem. Kvalifikované odhady jsou stanoveny na základě modelu diskontovaných peněžních toků. Příprava tohoto odhadu zahrnuje využití předpokladů, jako jsou výnosová míra a očekávané peněžní toky z pronájmu. Změna v těchto předpokladech může vést ke zvýšení nebo snížení hodnoty investičního majetku.

**Přijaté IFRS standardy a interpretace, které dosud nenabýly účinnosti**

Následující změny nebo revize IFRS standardů a interpretací byly přijaty EU k rozvahovému dni, ale dosud nenabýly účinnosti a proto nejsou aplikovány:

Standard/Interpretace [IAS 8.31 (a), 8.31(c)]	Povaha bližící se změny v účetních pravidlech [IAS 8.31 (b)]	Eventuální dopad na účetní výkazy [IAS 8.31 (e)]
<p><b>IFRS 9 Finanční nástroje</b>                      (Účinný pro roční účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později; použije se retrospektivně s některými výjimkami. Úprava minulých období není vyžadována a je povolena, pouze pokud jsou k dispozici informace bez použití zpětného pohledu. Dřívější použití je povoleno.)</p>	<p>Tento standard nahrazuje IAS 39 <i>Finanční nástroje: účtování a oceňování</i> s tím, že nadále platí výjimka dle IAS 39 pro zajištění reálné hodnoty úrokové angažovanosti účetní jednotky v portfoliu finančních aktiv nebo finančních závazků a že si účetní jednotky mohou zvolit, zda budou o všech zajištěních účtovat podle požadavků IFRS 9 nebo nadále podle stávajících požadavků obsažených v IAS 39.</p> <p>Ačkoliv se přípustné oceňovací základny u finančních aktiv – zůstatková hodnota, reálná hodnota vykázaná do ostatního úplného výsledku a reálná hodnota vykázaná do zisku nebo ztráty – podobají IAS 39, značně se liší kritéria klasifikace do příslušné kategorie ocenění.</p> <p>Finanční aktivum se ocení zůstatkovou hodnotou, pokud jsou splněny následující dvě podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet aktiva za účelem inkasování smluvních peněžních toků, a</li> <li>jeho smluvní podmínky dávají v konkrétních datech vzniknout peněžním tokům, které jsou výhradně platbami jistiny a úroku z nesplacené jistiny.</li> </ul> <p>V případě neobchodovaného kapitálového nástroje má společnost dále možnost nezvratně vykázat následné změny reálné hodnoty (včetně kurzových zisků a ztrát) do ostatního úplného výsledku. Ty za žádných okolností nelze reklasifikovat do výsledku hospodaření.</p> <p>V případě dluhových nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou vykázanou do ostatního úplného výsledku se úrokové výnosy, očekávané úvěrové ztráty a kurzové zisky a ztráty účtují do výsledku hospodaření stejným způsobem jako v případě aktiv oceňovaných zůstatkovou hodnotou. Ostatní zisky a ztráty se účtují do ostatního úplného výsledku, přičemž se při odúčtování reklasifikují do výsledku hospodaření.</p> <p>Model snížení hodnoty v IFRS 9 nahrazuje model „vzniklé ztráty“ v IAS 39 modelem „očekávané úvěrové ztráty“, což znamená, že již nebude nutné, aby ztrátová událost nastala předtím, než se zaúčtuje opravná položka na snížení</p>	<p>Společnost (nebankovní subjekt) očekává, že standard IFRS 9 nebude mít významný dopad na účetní závěrku. Vzhledem k povaze činnosti Společnosti a druhům finančních nástrojů, které drží, se nepředpokládá, že dle IFRS 9 dojde ke změně klasifikace a ocenění finančních nástrojů Společnosti. Společnost se však domnívá, že u aktiv, na něž se bude vztahovat model očekávané úvěrové ztráty, pravděpodobně dojde ke zvýšení ztrát ze snížení hodnoty a větší volatilitě těchto ztrát. Společnost zatím nedokončila přípravu metodologie snížení hodnoty, kterou bude dle IFRS 9 používat.</p>



Standard/Interpretace [IAS 8.31 (a), 8.31(c)]	Povaha blížící se změny v účetních pravidlech [IAS 8.31 (b)]	Eventuální dopad na účetní výkazy [IAS 8.31 (e)]
	<p>hodnoty.</p> <p>IFRS 9 obsahuje nový obecný model zajišťovacího účetnictví, který zajišťuje větší provázanost zajišťovacího účetnictví s řízením rizik. Druhy zajišťovacích vztahů – reálná hodnota, peněžní tok a čistá investice do zahraniční jednotky – zůstávají nezměněny, avšak bude vyžadován dodatečný úsudek.</p> <p>Standard obsahuje nové požadavky na dosažení, udržení a ukončení aplikace zajišťovacího účetnictví a umožňuje, aby jako zajištěné položky byly určeny i další rizikové pozice.</p> <p>Je vyžadováno zveřejnění rozsáhlých dodatečných informací o činnostech účetní jednotky v oblasti řízení rizik a zajištění.</p>	
<p><b>IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky</b></p> <p>(Účinný pro roční účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později. Dřívější použití je povoleno.)</p> <p>Objasnění standardu IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky není dosud schváleno EU, avšak samotný standard IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky, včetně jeho data účinnosti, již EU schválila.</p>	<p>Tento nový standard poskytuje rámec, který nahrazuje stávající úpravu vykazování výnosů v IFRS. Účetní jednotky zavedou pětikrokový model s cílem určit v jaký okamžik a v jaké výši výnosy vykázat. Nový model stanoví, že výnos by měl být zaúčtován v okamžiku, kdy účetní jednotka převede kontrolu nad zbožím nebo službami na zákazníka, a to ve výši, na jakou bude mít účetní jednotka dle svého vlastního očekávání nárok. V závislosti na splnění určitých kritérií se výnos vykáže:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- v průběhu času, a to způsobem, který odráží plnění účetní jednotky, nebo</li> <li>- v okamžiku, kdy kontrola nad zbožím nebo službami přejde na zákazníka.</li> </ul> <p>IFRS 15 rovněž stanovuje zásady, které účetní jednotka uplatní s cílem poskytnout uživatelům účetní závěrky užitečné kvalitativní a kvantitativní informace o povaze, výši, načasování a nejistotě výnosů a peněžních toků plynoucích ze smlouvy se zákazníkem.</p>	<p>Přestože vedení Společnosti dosud zcela nedokončilo prvotní posouzení potenciálního dopadu IFRS 15 na účetní závěrku Společnosti, neočekává, že by tento nový standard měl při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku. Vzhledem k povaze činnosti účetní jednotky a druhům výnosů, které jí plynou, se nepředpokládá, že dle IFRS 15 dojde ke změně načasování a ocenění výnosů Společnosti.</p>
<p>IFRS 16 Leasingy</p> <p>(Účinný pro roční účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo později. Dřívější použití je povoleno, pokud účetní jednotka rovněž aplikuje standard IFRS 15.)</p> <p>Toto ustanovení není dosud schváleno EU.</p>	<p>IFRS 16 nahrazuje standard IAS 17 <i>Leasingy</i> a související interpretace. Standard ruší současný dvojitý účetní model pro nájemce a místo toho vyžaduje, aby společnosti většinu nájemních smluv vykazovaly v rozvaze podle jednoho modelu, což eliminuje rozdíl mezi operativním a finančním leasingem.</p> <p>Podle IFRS 16 se smlouva považuje za leasingovou, pokud dává právo rozhodovat o použití daného aktiva v časovém období výměnou za protihodnotu. V případě takových smluv nový model požaduje, aby nájemce</p>	<p>Společnost očekává, že tento nový standard nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku, neboť účetní jednotka není smluvní stranou žádného ujednání, které by spadalo pod IFRS 16.</p>

Standard/Interpretace [IAS 8.31 (a), 8.31(c)]	Povaha bližší se změny v účetních pravidlech [IAS 8.31 (b)]	Eventuální dopad na účetní výkazy [IAS 8.31 (e)]
	<p>vykázal užívané aktivum a závazek z leasingu. Užívané aktivum je odepisováno a související závazek z leasingu je úročen. To se u většiny leasingů projevuje postupně se snižujícím objemem účtovaných nákladů z leasingu po dobu trvání leasingové smlouvy, a to i v případě, kdy nájemce platí konstantní leasingové splátky.</p> <p>Nový standard zavádí pro nájemce několik výjimek z rozsahu působnosti, které se týkají:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• leasingů s dobou pronájmu 12 měsíců nebo méně bez možnosti odkupu na konci pronájmu a</li> <li>• leasingů, kde podkladové aktivum má nízkou hodnotu.</li> </ul> <p>Účetní zachycení leasingu na straně pronajímatele zůstává i po zavedení nového standardu do značné míry neovlivněno a rozdíl mezi operativním a finančním leasingem bude zachován.</p>	
<p>Novelizace IAS 7</p> <p>(Účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2017 nebo později; použije se prospektivně. Dřívější použití je povoleno.)</p> <p>Toto ustanovení není dosud schváleno EU.</p>	<p>Tato novelizace vyžaduje zveřejnění dalších informací, které uživateli pomohou posoudit změny závazků vyplývajících z financování, včetně změn peněžních toků a nepeněžních změn (např. dopadu kurzových zisků či ztrát, změn vyplývajících ze získání či pozbytí kontroly nad dceřinými společnostmi, změn reálné hodnoty).</p>	<p>Společnost očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na prezentaci účetní závěrky Společnosti.</p>
<p>IFRIC 22 <i>Transakce v cizích měnách a cizoměnové zálohy</i></p> <p>(Účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později.)</p> <p>Toto ustanovení není dosud schváleno EU.</p>	<p>Tato interpretace objasňuje jak určit datum transakce pro účely stanovení měnového kurzu, který se použije při prvotním zaúčtování příslušného aktiva, nákladu nebo výnosu (nebo jeho části), při odúčtování nepeněžního aktiva nebo nepeněžního závazku z titulu platby nebo přijetí cizoměnové zálohy. Za těchto okolností je datem transakce datum, kdy účetní jednotka prvotně zaúčtuje nepeněžní aktivum nebo nepeněžní závazek z titulu platby nebo přijetí zálohy.</p>	<p>Společnost očekává, že tato interpretace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku, neboť Společnost při prvotním zaúčtování nepeněžního aktiva nebo nepeněžního závazku z titulu platby nebo přijetí zálohy používá měnový kurs k datu transakce.</p>

#### 4. INVESTIČNÍ CÍL A INVESTIČNÍ POLITIKA

Cílem Společnosti je dosahovat v dlouhodobém horizontu zhodnocení obhospodařovaného majetku, investováním do likvidních aktiv s nižším rizikem, kterými jsou zejména vklady u bank, nástroje peněžního trhu a dluhopisy.

Výnosy z investic bude Společnost reinvestovat v souladu s investičními cíli.

O prodeji investičního majetku Společnost neuvažuje. Náklady související s případným prodejem investičního majetku by byly nevýznamné (přibližně ve výši 3 000 tis. Kč).

#### 5. ZÁSADY HOSPODAŘENÍ S MAJETKEM SPOLEČNOSTI

Majetek a závazky z investiční činnosti Společnosti se oceňují reálnou hodnotou. Způsob stanovení reálné hodnoty majetku a závazků Společnosti upravuje standard IFRS 13.

Reálná hodnota vyjadřuje hodnotu, jež by byla zaplácena při prodeji aktiva nebo zaplácena za přenesení závazku v řádné transakci mezi účastníky trhu k datu ocenění.

Nemovitosti v majetku Společnosti jsou oceňovány v souladu se zákonem pravidelně dvakrát ročně, a to k 31. březnu a k 30. září. Hodnota k 30. září 2016 je použita pro přecenění k 31. prosinci 2016.

Účetní závěrka Společnosti podléhá schválení valné hromady v souladu se společenskou smlouvou. Účetní závěrka podléhá povinnému auditu.

#### 6. INFORMACE O RIZICÍCH, RIZIKOVÝ PROFIL

##### Úvěrové riziko

Úvěrové riziko je riziko, že emitent nebo protistrana nesplní závazek a v důsledku toho vznikne Společnosti finanční ztráta. Úvěrové riziko by mělo být založeno především na neschopnosti subjektů plnit svoje závazky vůči Společnosti.

Společnost minimalizuje tato rizika zejména prověřováním emitentů, stanovováním limitů množství pohledávek splatných od jednotlivých dlužníků a odběratelů a pomocí vhodných smluvních opatření.

Maximální úvěrové riziko představují údaje uvedené v aktivech v rozvaze.

Následující tabulka ukazuje vystavení Společnosti vůči úvěrovému riziku:

Úvěrové riziko	Pohledávky z obchodních vztahů		Peněžní prostředky a ekvivalenty	
	2016	2015	2016	2015
Do splatnosti, bez opravných položek	360	0	309 939	249 928
Po lhůtě splatnosti bez opravných položek	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>360</b>	<b>0</b>	<b>309 939</b>	<b>249 928</b>

##### Riziko likvidity

Riziko likvidity představuje riziko, že nebudou finanční závazky vyrovnány v okamžiku jejich splatnosti. Důležitým aspektem řízení rizika likvidity je zajištění potřebných peněžních prostředků k vypořádání závazků Společnosti v okamžiku, kdy se stanou splatnými. Společnost udržuje peněžní prostředky a likvidní depozita na potřebné úrovni pravidelným sledováním očekávaných a reálných příjmů a výdajů. Dodatečně udržuje Společnost hotovost a likvidní depozita pro případ nečekaných požadavků.

Následující tabulka ukazuje budoucí smluvní nediskontované toky z finančních závazků:

Riziko likvidity	Do 1 roku		1 - 5 let		Nad 5 let		Celkem	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Vydané dluhopisy	25 164	25 164	874 165	899 329	0	0	899 329	924 493
Ostatní dlouhodobé závazky	0	0	37 726	37 733	13	13	37 739	37 746
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	2 570	13 388	0	0	0	0	2 570	13 388
Ostatní pasiva	18 366	5 555	0	0	0	0	18 366	5 555
<b>Celkem</b>	<b>46 100</b>	<b>44 107</b>	<b>911 891</b>	<b>937 062</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>958 004</b>	<b>981 182</b>

### Měnové riziko

Měnové riziko je podskupina tržního rizika, kdy hodnota aktiv a závazků je denominována v cizí měně a může být ovlivněna změnami ve směnných kurzech.

Příjmy z pronájmu Společnosti jsou denominovány v EUR. Vydané dluhopisy, tok z poplatků za služby spojené s pronájmem (service charges) a relevantní náklady ke službám jsou denominovány v Kč. Náklady Společnosti jsou hrazeny částečně v Kč a částečně v EUR.

Společnost eliminuje měnové riziko zejména uzavřením dodatku k nájemní smlouvě s majoritním nájemníkem, ve kterém stanovila pevný kurz Kč vůči EUR pro fakturaci nájemného.

Následující tabulka vyjadřuje vystavení Společnosti vůči měnovému riziku:

Měnové riziko (v tis. Kč)	Aktiva		Pasiva		Čistá expozice	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
EUR	89 956	86 148	37 726	46 393	52 230	39 755
<b>Celkem</b>	<b>89 956</b>	<b>86 148</b>	<b>37 726</b>	<b>46 393</b>	<b>52 230</b>	<b>39 755</b>

### Tržní riziko a rizikový profil Společnosti

Hodnota investice může klesat i stoupat a není zaručena návratnost původně investované částky. Vzhledem k možným nepředvídatelným výkyvům na finančních trzích a trzích nemovitostí nemůže Společnost zaručit dosažení stanovených cílů. Předchozí výkonnost Společnosti nezaručuje stejnou výkonnost v budoucím období.

Riziko nestálé aktuální hodnoty cenného papíru vydaného Společností v důsledku složení majetku nebo způsobu obhospodařování majetku Společnosti - V případě kolísání trhu nemovitostí a jiných likvidních aktiv může dojít i ke kolísání hodnoty Společnosti.

Tržní riziko vyplývající z vlivu změn vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Společnosti - Vývoj směnných kursů, úrokových sazeb, popř. dalších tržních indikátorů, má vždy vliv na hodnotu aktiv obecně. Míra tohoto vlivu závisí na expozici majetku Společnosti vůči těmto rizikům (např. platba nájemného v Eurech, změna tržní hodnoty dluhopisu při změně úrokové sazby apod.).

Riziko vypořádání - Toto riziko je představováno zejména selháním protistrany v okamžiku vypořádání transakce. Tato rizika jsou minimalizována zejména výběrem kredibilních protistran, vypořádáváním transakcí s investičními instrumenty v rámci spolehlivých vypořádacích systémů a v případě transakcí s nemovitostními aktivy ošetřením kvalitními právními instituty.

Měnové riziko spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu - Měnové riziko je podмноžinou rizik tržních, která jsou popsána výše.

Riziko koncentrace – Vzhledem k tomu, že významná část tržeb Společnosti je generována od jednoho majoritního nájemce a veškerý majetek je užíván stejným způsobem (pronájem investičního majetku), je Společnost vystavena riziku koncentrace. Riziko je snižováno s ohledem na skutečnost, že aktivem Společnosti je pouze budova v dobře udržovaném stavu ve velmi dobré lokaci.

Rizika spojená se stavebními vadami - Nemovitosti mohou být dotčeny stavebními vadami, které mohou být např. vadami skrytými nebo vadami, které vyvstanou až po delším časovém období. Toto riziko lze snížit zajištěním kvalitního stavebního dozoru a smluvní odpovědností za vady. Důsledkem těchto vad může být snížení hodnoty nemovitosti a zvýšené náklady na opravy apod.

Rizika spojená s vadami věcí movitých - Věci movité mohou být postiženy vadami, a to např. vadami skrytými nebo vadami, které vyvstanou až po delším časovém období. V případě vady věci movité, která je součástí souboru generujícího pravidelný zisk, může dojít k narušení výkonnosti celého souboru věcí movitých. Toto riziko lze snížit smluvní odpovědností za vady a zajištěním kvalitního záručního a pozáručního servisu. Důsledkem těchto vad může být snížení hodnoty věcí movitých a jejich souborů a zvýšené náklady na opravy apod.

### **Rizika spojená s vydáním dluhopisů**

Závislost Společnosti na pronájmu nemovitostí – Společnost podniká výhradně v oblasti pronájmu nemovitostí a její hospodářské výsledky jsou závislé na trvalé existenci nájemců ochotných a schopných hradit nájem za pronájem budovy (či její části). Pokud by došlo k ukončení nájemních smluv (jejich uplynutím či jinak) nebo k významné ztrátě nájemců, mohla by tato skutečnost negativně ovlivnit hospodářskou a finanční situaci Společnosti. Toto platí zejména ve vztahu k České spořitelně, a.s., se sídlem Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1171, IČ 45244782, která je hlavním nájemcem budovy.

Závislost Společnosti na platbách nájemného - Společnost je závislá na včasné a řádné placení nájemného a dalších plateb ze strany nájemců. Budoucí výnosy Společnosti závisí do značné míry na době zbývajících do ukončení nájemních smluv s nájemci a na solventnosti nájemců. Pokud by došlo k neplnění závazků nájemců (současných nebo budoucích) vůči Společnosti, mohla by mít tato skutečnost negativní vliv na schopnost Společnosti dostát svým závazkům z dluhopisů.

Riziko ukončení nájemní smlouvy - Nájemní smlouvy uzavírané mezi Společností a jednotlivými nájemci obsahují řadu ustanovení pro případ porušení smlouvy a některé nájemní smlouvy uzavírané mezi Společností a jednotlivými nájemci mohou obsahovat ustanovení o jejich předčasném ukončení. Případné předčasné ukončení smlouvy ze strany nájemce nebo většího počtu nájemců by mohlo mít podstatný dopad na hospodářské výsledky Společnosti. To by platilo zejména v případě výpovědi ze strany České spořitelny, a.s., která je dominantním nájemcem nemovitostí. Riziko předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany současných či budoucích nájemců představuje riziko, že Společnost (jako pronajímatel) nebude v případě předčasného ukončení nájemní smlouvy schopen okamžitě nalézt jiného nájemce ochotného uzavřít nájemní smlouvu za srovnatelných podmínek, což by mohlo negativně ovlivnit podnikání Společnosti, její hospodářské výsledky a finanční situaci.

Riziko koncentrace příjmů z nájemních smluv - Česká spořitelna, a.s. je dominantním nájemcem nemovitostí, který si k datu vydání prospektu dluhopisů (20. prosince 2013) celkově pronajímá přibližně 56,96% plochy nemovitostí. Společnost je tedy vysoce závislá na příjmech od tohoto nájemce a je vystavena zvýšeným rizikům na straně České spořitelny, a.s., jako nájemce, a riziku předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany České spořitelny, a.s. Tato skutečnost by mohla mít negativní vliv na schopnost Společnosti dostát svým závazkům z dluhopisů. Ke dni účetní závěrky (31. prosince 2016) činila celková pronajatá plocha Českou spořitelnou přibližně 96,23 %. Doba trvání nájmu je v souladu s platnou nájemní smlouvou stanovena na dobu určitou do února 2019 s možností prodloužení.

## 7. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI

### 7.1. Investiční majetek

Reálná hodnota investičního majetku je každoročně stanovena na základě ocenění nezávislými znalci pro oceňování nemovitostí. Ocenění jsou založena na metodě diskontovaných peněžních toků.

Míra obsazenosti portfolia je 100 %. Celková pronajimatelná plocha nemovitosti činí 20 802 m<sup>2</sup>.

Průběh vývoje reálné hodnoty investičního majetku je uveden níže:

Investiční majetek	Celkem
Stav k 1. lednu 2015	1 620 000
Přecenění	60 000
Stav k 31. prosinci 2015	1 680 000
Pořízení investičního majetku	14 352
Vyřazení investičního majetku	- 9
Přecenění	75 657
Stav k 31. prosinci 2016	1 770 000

Investiční nemovitost je k 31. prosinci 2016 zatížena zástavním právem ve prospěch společnosti Česká spořitelna, a.s.

### Citlivostní analýza

Nemovitost Trianon ve vlastnictví Trianon Building Prague s.r.o. je oceňována dvakrát ročně reálnou tržní hodnotou externími znalci. Hodnota stanovená těmito experty je silně závislá na výchozích předpokladech. Změna v těchto předpokladech proto může vést k výkyvům v hodnotě nemovitosti.

Následující tabulka ilustruje citlivost hodnoty nemovitosti na změny v odhadovaných budoucích nájmech (tzv. ERV) a ve výnosové míře (yield). Při konstantní výnosové míře a zvýšení odhadovaných budoucích příjmech z nájmu o 2,5% resp. 5% dojde ke zvýšení hodnoty nemovitosti o 44 250 tis. Kč respektive 88 500 tis. Kč. Naopak při poklesu odhadovaných budoucích příjmech z nájmu by došlo ke shodnému poklesu hodnoty aktiv.

V případě zvýšení výnosové míry (yieldu) o 0,25% resp. 0,50% a setrvání konstantního odhadovaného budoucího příjmu z nájmu dojde k poklesu hodnoty nemovitosti o 69 052 tis. Kč respektive 132 918 tis. Kč. Snížení výnosové míry by mělo opačný efekt a to s v souladu s vyšší hodnotou aktiv.

Kombinace změn v příjmech z pronájmu zároveň s výnosovou mírou jsou naznačeny v následující tabulce.

	ERV	103 551	ERV	106 276	ERV	109 001	ERV	111 726	ERV	114 451
	-5.00 %	<b>(Relativní)</b>	-2.50 %	<b>(Relativní)</b>	0.00 %	<b>(Relativní)</b>	2.50%	<b>(Relativní)</b>	5.00 %	<b>(Relativní)</b>
Výnosová míra (Absolutní) -0.50 %	1 830 088		1 878 249		1 926 409		1 974 569		2 022 729	
Výnosová míra (Absolutní) -0.25 %	1 752 651		1 798 773		1 844 895		1 891 018		1 937 140	
Výnosová míra (Absolutní) 0.00 %	1 681 500		1 725 750		1 770 000		1 814 250		1 858 500	
Výnosová míra (Absolutní) 0.25 %	1 615 901		1 658 425		1 700 948		1 743 472		1 785 996	
Výnosová míra (Absolutní) 0.50 %	1 555 228		1 596 155		1 637 082		1 678 009		1 718 936	

ERV = odhadovaná budoucí výše nájmu (tzv. Estimated Rental Value)

### 7.2. Pohledávky z obchodních vztahů

Společnost eviduje k 31. prosinci 2016 pohledávky z obchodních vztahů ve výši 360 tis. Kč, k 31. prosinci 2015 Společnost neevidovala žádné pohledávky z obchodních vztahů.

#### Pohledávky z obchodních vztahů podle splatnosti k 31. prosinci

Splatnost	2016		2015	
	Požizovací cena celkem	Úprava ocenění	Požizovací cena celkem	Úprava ocenění
Před splatností	360	0	0	0
1 - 30 dnů po splatnosti	0	0	0	0
31 - 180 dnů po splatnosti	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>360</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 7.3. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují depozita na bankovních účtech ve výši 309 939 tis. Kč k 31. prosinci 2016, resp. 249 928 tis. Kč k 31. prosinci 2015. Společnost nedrží žádné peněžní prostředky v hotovosti.

#### 7.4. **Časové rozlišení aktiv**

<b>Časové rozlišení aktiv</b>	31.12.2016	31.12.2015
Náklady příštích období	1 852	2 576
Příjmy příštích období	4 161	6 081
<b>Celkem</b>	<b>6 013</b>	<b>8 657</b>

Náklady příštích období jsou tvořeny zejména předplaceným pojištěním a provizí za zprostředkování nájemného.

Příjmy příštích období tvoří slevy z nájmu (rent free): dle uzavřených nájemních smluv je nájemné ve vybraných měsících sníženo. Rozdíl mezi plným a sníženým nájemným z těchto měsíců Společnost časově rozlišuje jako příjmy příštích období. Částka příjmů příštích období je časově rozpouštěna oproti výnosům po dobu nájmu.

#### 7.5. **Ostatní aktiva**

Ostatní aktiva k 31. prosinci 2016 ve výši 769 tis. Kč (31. prosince 2015: 732 tis. Kč) představují pohledávku za Českou spořitelnou a.s., která jakožto agent pro zajištění dluhopisů zprostředkuje odvod srážkové daně z vyplacených úroků z dluhopisů.

#### 7.6. **Základní kapitál**

<b>Základní kapitál</b>	31.12.2016	31.12.2015	<b>Nominální hodnota</b>	<b>Splaceno</b>
registrovaný	150 000	150 000	<b>Kč</b>	100%

K 31. prosinci 2016 činil základní kapitál Společnosti zapsaný v obchodním rejstříku celkem 150 000 tis. Kč. Během účetního období nedošlo ke změnám základního kapitálu.

#### 7.7. **Rezervní fond**

Společnost eviduje rezervní fond k 31. prosinci 2016 ve výši 2 367 tis. Kč (31. prosince 2015: 2 367 tis. Kč).

#### 7.8. **Nerozdělený zisk**

Společnost eviduje nerozdělený zisk ve výši 844 569 tis. Kč k 31. prosinci 2016, resp. 719 419 tis. Kč k 31. prosinci 2015.

#### 7.9. **Ostatní dlouhodobé závazky**

Ostatní dlouhodobé závazky k 31. prosinci 2016 představují přijaté kauce od nájemníků ve výši 37 726 tis. Kč (31. prosince 2015: 37 733 tis. Kč) a zádržné ve výši 13 tis. Kč (31. prosince 2015: 13 tis. Kč).



### 7.10. **Vydané dluhopisy**

Společnost vydala dluhopisy zajištěné ve prospěch agenta pro zajištění v celkové jmenovité hodnotě emise 849 000 tis. Kč s pevným úrokovým výnosem 2,964%. Dluhopisy byly emitovány dne 20. prosince 2013. Den výplaty úroku je jednou ročně a to k 20. prosinci.

Pokud nedojde k předčasnému splacení dluhopisů nebo k odkoupení dluhopisů Společností a k jejich zániku, bude jmenovitá hodnota dluhopisů splacena jednorázově k 20. prosinci 2018.

Dluhopisy mají podobu zaknihovaného cenného papíru a jsou ve formě na doručitele. Jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu je 3 000 tis. Kč. Centrální depozitář cenných papírů, a.s. přidělil dluhopisům kód ISIN CZ0003511107. Agentem pro zajištění je Česká spořitelna, a.s.

<b>Vydané dluhopisy</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Nominální hodnota dluhopisů	849 000	849 000
Úrok z dluhopisů	769	1 213
Časové rozlišení nákladů spojených s emisí	-7 157	-10 791
<b>Celkem</b>	<b>842 612</b>	<b>839 422</b>

### 7.11. **Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky**

Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky zahrnují k 31. prosinci 2016 závazky z obchodních vztahů ve výši 2 570 tis. Kč (31. prosince 2015: 2 679 tis. Kč) a přijaté zálohy ve výši 0 Kč (31. prosince 2015: 10 709 tis. Kč).

Přijaté zálohy k 31. prosinci 2015 představují předem obdržené finanční prostředky za nájemné a služby spojené s nájemným za leden 2016. Pokles přijatých záloh k 31. prosinci 2016 je způsoben změnou způsobu fakturace nájemného za pronajaté prostory a služeb spojených s nájemným. Od roku 2016 nájemné a s tím spojené služby za následující měsíc (tj. k 31. prosinci 2016 za leden 2017) jsou časově rozlišeny a vykázány jako výnosy příštích období v položce Ostatní pasiva. Viz bod 7.13.

#### Struktura závazků podle splatnosti

<b>Struktura podle splatnosti</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Před datem splatnosti	2 570	13 388
< 30 dní	0	0
<60 dní	0	0
<180 dní	0	0
180 - 360 dní	0	0
<b>Celkem</b>	<b>2 570</b>	<b>13 388</b>

### 7.12. **Daňové závazky**

<b>Daňové závazky</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Závazek ze splatné daně	4 296	6 589
Odložený daňový závazek	184 562	164 831
<b>Celkem</b>	<b>188 858</b>	<b>171 420</b>

Závazek ze splatné daně k 31. prosinci 2016 ve výši 4 296 tis. Kč (k 31.12.2015: 6 589 tis. Kč) představuje odhad splatné daně za rok 2016 ve výši 9 625 tis. Kč (2015: 7 945 tis. Kč) snížený o zaplacené zálohy na daň ve výši 5 329 tis. Kč (31.12.2015: 1 356 tis. Kč).

Dočasné rozdíly mezi hodnotami v účetní závěrce sestavené podle IFRS a odpovídajícími hodnotami pro daňové účely měly následující vliv na odloženou daň uvedenou ve výkazu o finanční pozici.

Přehled odložené daně	31.12.2016		31.12.2015	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Investiční majetek	0	184 562	0	164 831
<b>Odložený daňový závazek / pohledávka</b>	0	184 562	0	164 831

### 7.13. Ostatní pasiva

Ostatní pasiva	31.12.2016	31.12.2015
Výnosy příštích období	11 448	6
Dohadné účty pasivní	5 239	4 211
Daň z přidané hodnoty	910	636
Srážková daň	769	702
<b>Celkem</b>	<b>18 366</b>	<b>5 555</b>

Výnosy příštích období představují časové rozlišení výnosů za nájemné a za služby spojené s nájemným za leden 2017. Meziroční nárůst je způsoben změnou způsobu fakturace nájemného za pronajaté prostory a služeb spojených s nájemným. Přijaté zálohy k 31. prosinci 2015 na nájemné a na služby spojené s nájemným za leden 2016 jsou vykázány v položce Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky ve výši 10 709 tis. Kč. Viz bod 7.11.

### 7.14. Finanční nástroje

Hodnoty finančních aktiv a závazků jsou následující:

Finanční nástroje	31.12.2016		31.12.2015	
	účetní hodnota	reálná hodnota	účetní hodnota	reálná hodnota
<b>Finanční aktiva:</b>				
Pohledávky z obch. vztahů	360	360	0	0
Ostatní aktiva	769	769	732	732
Peněžní prostředky a peněž. ekvivalenty	309 939	309 939	249 928	249 928
<b>Celkem</b>	<b>311 068</b>	<b>311 068</b>	<b>250 690</b>	<b>250 690</b>
<b>Finanční závazky:</b>				
Vydané dluhopisy	842 612	860 791	839 422	860 757
Závazky z obch. vztahů a ostatní závazky	2 570	2 570	13 388	13 388
Ostatní dlouhodobé závazky	37 739	37 739	37 746	37 746
Ostatní pasiva	18 366	18 366	5 555	5 555
<b>Celkem</b>	<b>901 287</b>	<b>919 466</b>	<b>896 111</b>	<b>919 782</b>

Reálná hodnota vydaných dluhopisů je stanovena metodou diskontovaných budoucích peněžních toků, což odpovídá úrovni 3 (level 3) dle IFRS 13 (Oceňování reálnou hodnotou). Výpočet reálné hodnoty závisí zejména na budoucích peněžních tocích z vydaných dluhopisů, bezrizikové úrokové sazbě a kreditní rizikové přírážce.

Reálné hodnoty všech ostatních finančních aktiv a finančních závazků jsou stanoveny ve výši jejich účetních hodnot z důvodu jejich krátkodobé likvidity a splatnosti.

## 8. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ

### 8.1. Výnosy z pronájmu a přefakturovaných provozních nákladů

Společnost vytváří výnosy z pronájmu a výnosy z provozních nákladů přefakturovaných nájemníkům v souvislosti s investicí do nemovitosti:

Výnos	2016	2015
Výnosy z pronájmu	110 205	106 766
Výnosy z provozních nákladů přefakturovaných nájemníkům	22 585	23 215
<b>Celkem</b>	<b>132 790</b>	<b>129 981</b>

Společnost uzavřela smlouvy o operativním pronájmu s nájemníky na pronájem svého investičního majetku, převážně kancelářských prostor. Budoucí minimální výše výnosu z pronájmu v rámci smluv o operativním pronájmu bez možnosti předčasného ukončení k 31. prosinci jsou následující:

Budoucí minimální výnosy z pronájmu	2016	2015
kratší než 1 rok	110 862	108 159
mezi 1. a 5. rokem	129 339	236 365
delší než 5 let	0	0

### 8.2. Provozní náklady

Provozní náklady představují přímé provozní náklady na investiční majetek a jsou většinou přefakturovány na nájemníky.

Provozní náklady	2016	2015
Spotřeba energie	11 247	12 433
Opravy	4 940	4 363
Zprostředkování a zastupování	640	851
Správa majetku a aktiv	1 380	1 500
Pojištění	690	888
Daň z nemovitosti	75	75
Zabezpečení	3 186	3 186
Ostatní	1 334	1 203
<b>Celkem</b>	<b>23 492</b>	<b>24 499</b>

### 8.3. Ostatní provozní náklady

Ostatní provozní náklady představují především neuplatněný nárok na odpočet DPH z titulu koeficientu ve výši 245 tis. Kč za rok 2016 (2015: 165 tis. Kč) a dále náklady na prodaný dlouhodobý majetek ve výši 9 tis. Kč.

#### 8.4. **Nepřímé náklady**

Nepřímé náklady	2016	2015
Ekonomické poradenství	815	921
Auditorské služby	390	384
Právní služby	64	136
Ostatní služby	52	36
<b>Celkem</b>	<b>1 321</b>	<b>1 477</b>

#### 8.5. **Ostatní finanční výnosy**

Ostatní finanční výnosy tvoří zejména pojistné plnění a kreditní úroky z běžného účtu.

#### 8.6. **Úrokové náklady**

Úrokové náklady tvoří úroky z dluhopisů ve výši 25 164 tis. Kč za rok 2016 (2015: 25 164 tis. Kč) a časové rozlišení úrokových nákladů vyplývajících z rozdílu mezi jmenovitou hodnotou dluhopisů a čistým výtěžkem emise ve výši 1 698 tis. Kč za rok 2016 (2015: 1 698 tis. Kč). Dále zahrnují časové rozlišení odměny vedoucího manažera za umístění dluhopisů, které v roce 2016 činí 2 006 tis. Kč (2015: 2 006 tis. Kč).

#### 8.7. **Ostatní finanční náklady**

Ostatní finanční náklady tvoří zejména bankovní poplatky a haléřové vyrovnání.

#### 8.8. **Kurzové zisky / ztráty**

Kurzová ztráta v roce 2016 činí 14 tis. Kč. V roce 2015 Společnost vykázala kurzovou ztrátu ve výši 1 008 tis. Kč.

#### 8.9. **Daň z příjmu**

Následující tabulka zobrazuje podrobnější členění nákladů na daň z příjmů:

Daň z příjmů	2016	2015
Daň z příjmu - splatná	9 625	7 945
Daň z příjmu - odložená	19 731	17 518
<b>Celkem</b>	<b>29 356</b>	<b>25 463</b>

Následující tabulka vysvětluje vztah mezi účetním ziskem a daňovým nákladem:

Daň z příjmů	2016	2015
Výsledek hospodaření před zdaněním	154 506	134 021
Sazba daně z příjmů právnických osob v %	19%	19%
Očekávaná daň z příjmu	29 356	25 464
Ostatní úpravy	0	-1
<b>Daň z příjmu</b>	<b>29 356</b>	<b>25 463</b>
<b>Efektivní sazba daně v %</b>	<b>19%</b>	<b>19%</b>

#### 9. INFORMACE O SEGMENTECH

Vzhledem k tomu, že Společnost drží přímé investice výhradně v jedné kancelářské budově a na generované výnosy není možné použít žádné členění, proto v souladu s IFRS 8 nejsou uvedeny žádné informace o segmentech za vykazované období.

#### 10. SPŘÍZNĚNÉ OSOBY

V průběhu účetního období Společnost neuskutečnila žádné transakce se spřízněnými osobami.

#### 11. INFORMACE K ROZDĚLENÍ ZISKU

Pokud hospodaření Společnosti za účetní období skončí ziskem, může se použít k reinvesticím směřujícím ke zvýšení a zhodnocení majetku Společnosti v rámci hospodaření Společnosti.

Pokud Společnost vykáže za účetní období ztrátu, může rozhodnout valná hromada při schvalování účetní závěrky za účetní období, ve kterém ztráta vznikla, o její úhradě ze zdrojů Společnosti.

#### 12. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným významným skutečnostem, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2016.

27. dubna 2017

Filip Kubricht  
(jednatel)

Jaromír Kohout  
(jednatel)

## 5. ZPRÁVA JEDNATELŮ SPOLEČNOSTI O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI ZA OBDOBÍ 1. 1. 2016 -31. 12. 2016

podle ustanovení § 82 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích

### I. PROPOJENÉ OSOBY

#### 1. Ovládaná osoba

**Trianon Building Prague s.r.o.**, IČO: 26504006, Sídlo: Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 86315

#### 2. Ovládající osoba

REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. jednající na účet **ČS nemovitostního fondu, otevřeného podílového fondu REICO, investiční společnosti České spořitelny, a.s.**, se sídlem Antala Staška 2027/79, Praha 4, PSČ 140 00 IČ: 27567117, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 10850.

#### 3. Propojené osoby

- a) **JRA, s.r.o.**, se sídlem Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4, IČ: 60720824, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 224860.
- b) **REICO Investment GAMA, a.s.**, se sídlem Antala Staška 2027/79, Praha 4, PSČ 140 00, IČ: 26192896, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 6678.
- c) **REICO Investment ALFA, a.s.**, Praha 4, Antala Staška 2027/79, PSČ 14000, IČ: 27108619, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 21681.
- d) **Táborská 31 a.s.**, Praha 4, Antala Staška 2027/79, PSČ 14000, IČ: 02200848, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 21685.
- e) **REICO Investment BETA, s.r.o.**, se sídlem Laurinská 18, Bratislava, PSČ 811 01, Slovenská republika, IČ: 36856711, zapsaná v Obchodním rejstříku Okresního soudu Bratislava I, oddíl B, vložka 50354.

- f) **Qubix Building Prague s.r.o.**, se sídlem Antala Staška 2027/79, Krč, Praha 4, PSČ 140 00, IČ: 45795223, zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 11588.
- g) **FORUM BC I s.r.o.**, se sídlem Laurinská 18, Bratislava, 811 01, Slovenská republika, IČ: 3679643, zapsaná v Obchodním rejstříku Okresného soudu Bratislava I oddíl Sro, vložka 46658/B.
- h) **TOPAS REAL spol. s r.o.**, se sídlem Antala Staška 2027/79, Krč, Praha 4, PSČ 140 00, IČ: 60202653, zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 25356.
- i) **CITY TOWER, a.s.**, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, Praha 4, PSČ 140 78, IČ: 27103251, zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 17549.

## II. VZTAHY MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU

### 1. Způsob ovládní

ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond, REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s., obhospodařovaný REICO investiční společností České spořitelny, a.s., se sídlem Antala Staška 2027/79, Praha 4, PSČ 140 00 IČ: 27567117, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 10850, vlastní 100% obchodní podíl v ovládané osobě a tedy 100% základního kapitálu.

### 2. Personální propojení

Filip Kubricht, člen statutárního orgánu ovládané osoby (jednatel – Trianon Building Prague s.r.o.) je zároveň člen statutárního orgánu REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. (předseda představenstva).

Jaromír Kohout, člen statutárního orgánu ovládané osoby (jednatel – Trianon Building Prague, s.r.o.) je zároveň člen statutárního orgánu REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. (místopředseda představenstva).

Tomáš Jandík, člen statutárního orgánu ovládané osoby (jednatel – Trianon Building Prague, s.r.o.) je zároveň člen statutárního orgánu REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. (člen představenstva).

Všichni členové statutárního orgánu ovládané osoby jsou zároveň členy statutárního orgánu všech propojených osob uvedených v části I. 3. této zprávy.

### 3. Struktura propojení

ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond, REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. obhospodařovaný REICO investiční společností České spořitelny, a.s., která jedná na jeho účet, vlastní podíl na základním kapitálu:

JRA, s.r.o.	100,00 %
REICO Investment GAMA, a.s.	100,00 %
REICO Investment BETA, s.r.o.	100,00 %
REICO Investment ALFA, a.s.	100,00 %
Táborská 31 a.s.	100,00 %
Qubix Building Prague s.r.o.	100,00 %
FORUM BC I s.r.o.	100,00 %
TOPAS REAL spol. s r.o.	100,00 %
CITY TOWER, a.s.	100,00 %

## II. ROZHODNÉ OBDOBÍ

Tato zpráva je zpracována za období od 1. ledna 2016 do 31. prosince 2016.

## IV. SMLOUVY PLATNÉ V ROCE 2016

A. Smlouvy mezi Trianon Building Prague s.r.o. a ovládající osobou uzavřené v rozhodném období

Ve sledovaném období nebyly uzavřeny smlouvy mezi uvedenými subjekty.

B. Smlouvy mezi Trianon Building Prague s.r.o. a propojenými osobami

Ve sledovaném období nebyly uzavřeny smlouvy mezi uvedenými subjekty.

## V. JINÉ PRÁVNÍ JEDNÁNÍ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI V ROZHODNÉM OBDOBÍ

Mezi uvedenými osobami nebyla uskutečněna žádná jiná právní jednání.



## VI. OPATŘENÍ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Jednatelé společnosti Trianon Building Prague s.r.o. prohlašují, že společnost neposkytla ostatním propojeným osobám jiná plnění, nepřijala žádná opatření v zájmu nebo na popud propojených osob než ta, která jsou uvedena v této zprávě.

## VII. ZÁVĚR

Tato zpráva byla zpracována jednatelem ovládané osoby společnosti Trianon Building Prague s.r.o. dne 31. března 2017. Tato Zpráva bude součástí výroční zprávy ovládané osoby za rok 2016 jako její nedílná součást.

V Praze dne 31. března 2017



Filip Kubricht, jednatel



Jaromír Kohout, jednatel



Tomáš Jandík, jednatel