

# **Výroční zpráva**

společnosti

Trianon Building Prague s.r.o.

za rok 2017

## 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>5</b>
2.1. <i>Informace o významných skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni.....</i>	<i>5</i>
2.2. <i>Informace o uplynulém a předpokládaném vývoji činnosti účetní jednotky.....</i>	<i>5</i>
2.3. <i>Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje .....</i>	<i>5</i>
2.4. <i>Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů .....</i>	<i>5</i>
2.5. <i>Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích .....</i>	<i>6</i>
2.6. <i>Informace o tom, zda účetní jednotka má organizační složku podniku v zahraničí .....</i>	<i>6</i>
<b>3. ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI .....</b>	<b>7</b>
<b>4. ZPRÁVA VÝBORU PRO AUDIT.....</b>	<b>8</b>
<b>5. ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA .....</b>	<b>9</b>
<b>6. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. 12. 2017 .....</b>	<b>15</b>
<b>7. ZPRÁVA JEDNATELŮ SPOLEČNOSTI O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI ZA OBDOBÍ 1. 1. 2017 - 31. 12. 2017 .....</b>	<b>41</b>
I. PROPOJENÉ OSOBY .....	41
II. VZTAHY MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU.....	42
III. ROZHODNÉ OBDOBÍ .....	43
IV. SMLOUVY PLATNÉ V ROCE 2017 .....	43
V. JINÉ PRÁVNÍ JEDNÁNÍ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI V ROZHODNÉM OBDOBÍ .....	44
VI. OPATŘENÍ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI .....	44
VII. ZÁVĚR.....	44

## 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

Ing. Jaromír Kohout, MBA od 16. června 2016

Tomáš Jandík, CFA, MRICS od 16. června 2016

**Výbor pro audit:** Dne 7. září 2017 byl zřízen výbor pro audit. Jeho členy byli jmenováni: Ing. Bohuslav Poduška, CIA, CRMA - předseda, Ing. Jiří Medřický – člen, Ing. Tomáš Zouhar – člen.

**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 Savills s.r.o., IČO: 055 61 281 (dříve SB Property Services a.s.), se sídlem Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1.

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 2017 vykázala zisk ve výši 85 456 tis. Kč. Výnosy z nájmů a souvisejících služeb činily 133 369 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 a ke konci roku činila neobsazenost budovy dle obvyklé hodnoty nájemného 0%. Pro rok 2018 jsou při zachování plné obsazenosti plánované investice do budovy v obdobném rozsahu jako v roce 2017. V roce 2018 bude společnost pokračovat ve správě budovy ve svém majetku s cílem zajistit plnou spokojenost nájemců a optimalizovat provozní náklady. V roce 2018 tak společnost předpokládá ziskové hospodaření na úrovni roku 2017.

### 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.

### 3. ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI

Účetní výkazy společnosti sestavené k 31. prosinci 2017 jsou součástí této výroční zprávy. Investiční majetek společnosti k 31. prosinci 2017 činil 1 800 000 tis. Kč a byl tvořen zejména dlouhodobým hmotným majetkem v hodnotě 1 800 000 tis. Kč. Zbývající část aktiv tvoří peněžní prostředky ve výši 376 721 tis. Kč, časové rozlišení ve výši 3 395 tis. Kč, ostatní aktiva ve výši 494 tis. Kč a pohledávky z obchodních vztahů ve výši 342 tis. Kč.

Vlastní kapitál společnosti ke konci roku 2017 dosáhl hodnoty 1 082 392 tis. Kč.

Výsledek hospodaření za rok 2017 skončil ziskem ve výši 85 456 tis. Kč. V provozní oblasti dosáhla společnost zisku 134 593 tis. Kč, ve finanční oblasti byla dosažena ztráta ve výši -29 092 tis. Kč.

Podle našeho nejlepšího vědomí věříme, že tato výroční zpráva podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti za rok 2017 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledku hospodaření společnosti.

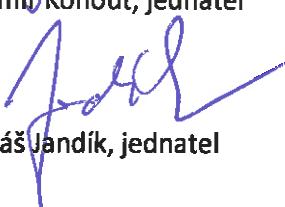
V Praze dne 25. dubna 2018



Filip Kubricht, jednatel



Jaromír Kohout, jednatel



Tomáš Jandík, jednatel

#### 4. ZPRÁVA VÝBORU PRO AUDIT

Výbor pro audit Trianon Building Prague s.r.o. byl v roce 2017 založen a pracoval jako samostatný orgán společnosti.

V souladu se zákonem č. 93/2009 Sb., o auditorech, sledoval výbor pro audit proces sestavování roční účetní závěrky, sledoval účinnost vnitřní kontroly společnosti, systému řízení rizik a interního auditu.

Rovněž sledoval proces povinného auditu účetní závěrky, posoudil nezávislost statutárního auditora a doporučil k provedení auditu roční účetní závěrky pro rok 2017 společnost KPMG Česká republika Audit, s.r.o.

Výbor pro audit projednal zprávy o zaměření a činnosti interního auditu a provedl vyhodnocení účinnosti a efektivnosti řídícího a kontrolního systému společnosti.

Předmětem zájmu výboru pro audit byl také systém řízení rizik.

**5. 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](http://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 2017, výkazu o úplném výsledku hospodaření, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. prosincem 2017 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitych 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 2017 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. prosincem 2017 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 předpisům 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 shromázdili, poskytuje 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.

### ***Ocenění investičního majetku***

#### ***Hlavní záležitost auditu***

Investiční majetek ve výši 1 800 000 tis. Kč k 31. prosinci 2017 představuje administrativní budovu v Praze, kterou společnost vlastní a pronajímá svým nájemcům.

Investiční majetek je vykazován v reálné hodnotě, která je stanovena na základě ocenění nezávislým znalcem v oblasti oceňování nemovitostí pomocí výnosové metody.

Reálná hodnota závisí mimo jiné na stanovení několika předpokladů a odhadů, např. odhadované budoucí výše nájmů (tzv. Estimated Rental Value (ERV), výnosové/kapitalizační míře (tzv. „yield“), apod.

Viz dále následující body přílohy účetní závěrky: 3 (Účetní postupy a metody) a 7.1 (Investiční majetek).

#### ***Jak byla daná záležitost auditu řešena***

Při řešení této hlavní záležitosti auditu jsme provedli, kromě jiného, následující auditorské postupy:

Diskutovali jsme s vedením Společnosti a kriticky zhodnotili hlavní předpoklady a odhady použité při stanovené reálné hodnoty investičního majetku.

Dále jsme využili našeho vlastního specialistu na oceňování nemovitostí k posouzení přiměřenosti použitych 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 nájmů, výnosová/kapitalizační míra, nákladové položky, apod.

Dále jsme provedli odsouhlasení hlavních vstupů ocenění se skutečností, a to zejména aktuální míru obsazenosti budovy a výnosů z nájmů.

Posoudili jsme dostatečnost údajů zveřejněných Společností o investičním majetku v příloze účetní závěrky.

## ***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.

Náš 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.

#### ***Odpovědnost statutárního orgánu a výboru pro audit 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.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá výbor pro audit.

#### ***Odpovědnost 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, navrhnut 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 navrhnut 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.



### **Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy**

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

#### *Určení auditora a délka provádění auditu*

Auditorem Společnosti jsme byli určeni dne 19. května 2017 na základě rozhodnutí jediného společníka Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 5 let.

#### *Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit*

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 25. 4. 2018 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

#### *Poskytování neauditorských služeb*

Prohlašujeme, že nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Společnosti a podnikům, které ovládá, jsme kromě povinného auditu neposkytli žádné jiné služby.

#### *Statutární auditor odpovědný za zakázku*

Ing. Veronika Strolená je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky společnosti Trianon Building Prague s.r.o. k 31. prosinci 2017, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 25. dubna 2018

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

*Veronika Strolená*  
Ing. Veronika Strolená  
Partner  
Evidenční číslo 2195

***Trianon Building Prague s.r.o.***

**Účetní závěrka**

**k 31. prosinci 2017**

**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 2017

Datum zpracování účetní závěrky: 25. dubna 2018

**OBSAH**

<b>A. VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI .....</b>	<b>18</b>
<b>B. VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ.....</b>	<b>20</b>
<b>C. VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH.....</b>	<b>21</b>
<b>D. VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU .....</b>	<b>22</b>
<b>E. PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE .....</b>	<b>23</b>
1. CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI .....	23
1.1. <i>Popis účetní jednotky</i> .....	23
1.2. <i>Založení a vznik společnosti</i> .....	23
1.3. <i>Členové statutárních orgánů v průběhu účetního období</i> .....	23
1.4. <i>Zaměstnanci</i> .....	23
1.5. <i>Vlastnická struktura</i> .....	23
2. ÚČETNÍ ZÁSADY .....	24
3. ÚČETNÍ POSTUPY A METODY .....	24
4. INVESTIČNÍ CÍL A INVESTIČNÍ POLITIKA.....	30
5. ZÁSADY HOSPODAŘENÍ S MAJETKEM SPOLEČNOSTI.....	30
6. INFORMACE O RIZICÍCH, RIZIKOVÝ PROFIL .....	30
7. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI .....	33
7.1. <i>Investiční majetek</i> .....	33
7.2. <i>Pohledávky z obchodních vztahů</i> .....	34
7.3. <i>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty</i> .....	34
7.4. <i>Časové rozlišení aktiv</i> .....	35
7.5. <i>Ostatní aktiva</i> .....	35
7.6. <i>Základní kapitál</i> .....	35
7.7. <i>Rezervní fond</i> .....	35
7.8. <i>Nerozdelený zisk</i> .....	35
7.9. <i>Ostatní dlouhodobé závazky</i> .....	35
7.10. <i>Vydané dluhopisy</i> .....	36
7.11. <i>Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky</i> .....	36
7.12. <i>Daňové závazky</i> .....	36
7.13. <i>Ostatní pasiva</i> .....	37
7.14. <i>Finanční nástroje</i> .....	37
8. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ .....	38
8.1. <i>Výnosy z pronájmu a přefakturovaných provozních nákladů</i> .....	38
8.2. <i>Provozní náklady</i> .....	38

**Trianon Building Prague s.r.o.**

Antala Staška 2027/79, Praha 4 – Krč, 140 00

Účetní závěrka k 31. prosinci 2017

8.3. <i>Ostatní provozní náklady</i> .....	38
8.4. <i>Nepřímé náklady</i> .....	39
8.5. <i>Ostatní finanční výnosy</i> .....	39
8.6. <i>Úrokové náklady</i> .....	39
8.7. <i>Ostatní finanční náklady</i> .....	39
8.8. <i>Kurzové zisky / ztráty</i> .....	39
8.9. <i>Daň z příjmu</i> .....	39
9. INFORMACE O SEGMENTECH .....	40
10. SPŘÍZNĚNÉ OSOBY.....	40
11. INFORMACE K ROZDĚLENÍ ZISKU.....	40
12. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI .....	40

**Trianon Building Prague s.r.o.**

Antala Staška 2027/79, Praha 4 – Krč, 140 00

Účetní závěrka k 31. prosinci 2017

**A. VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI**

<i>Za rok končící 31. prosincem</i> <i>V tis. Kč</i>	Příloha	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>Aktiva</b>			
<b>Dlouhodobá aktiva</b>		<b>1 800 000</b>	<b>1 770 000</b>
Investiční majetek	7.1	1 800 000	1 770 000
<b>Krátkodobá aktiva</b>		<b>380 952</b>	<b>317 081</b>
Pohledávky z obchodních vztahů	7.2	342	360
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	7.3	376 721	309 939
Časové rozlišení aktiv	7.4	3 395	6 013
Ostatní aktiva	7.5	494	769
<b>Aktiva celkem</b>		<b>2 180 952</b>	<b>2 087 081</b>

**Trianon Building Prague s.r.o.**

Antala Staška 2027/79, Praha 4 – Krč, 140 00

Účetní závěrka k 31. prosinci 2017

**VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI - POKRAČOVÁNÍ***Za rok končící 31. prosincem**V tis. Kč***Příloha****31.12.2017****31.12.2016**

<b>Vlastní kapitál</b>			
Základní kapitál	7.6	<b>150 000</b>	<b>150 000</b>
Rezervní fond	7.7	<b>2 367</b>	<b>2 367</b>
Nerozdělený zisk	7.8	<b>930 025</b>	<b>844 569</b>
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>1 082 392</b>	<b>996 936</b>
<b>Závazky</b>			
<b>Dlouhodobé závazky</b>		<b>1 077 075</b>	<b>1 064 913</b>
Ostatní dlouhodobé závazky	7.9	<b>35 609</b>	<b>37 739</b>
Vydané dluhopisy	7.10	<b>846 246</b>	<b>842 612</b>
Odložený daňový závazek	7.12	<b>195 220</b>	<b>184 562</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>		<b>21 485</b>	<b>25 232</b>
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	7.11	<b>3 567</b>	<b>2 570</b>
Závazek ze splatné daně	7.12	<b>603</b>	<b>4 296</b>
Ostatní pasiva	7.13	<b>17 315</b>	<b>18 366</b>
<b>Závazky celkem</b>		<b>1 098 560</b>	<b>1 090 145</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>2 180 952</b>	<b>2 087 081</b>

**B. VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ**

<i>Za rok končící 31. prosincem</i> <i>V tis. Kč</i>	<i>Příloha</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Výnosy z pronájmu</b>	8.1	<b>110 647</b>	<b>110 205</b>
<b>Výnosy z provozních nákladů přefakturovaných nájemníkům</b>	8.1	<b>22 722</b>	<b>22 585</b>
<b>Provozní náklady</b>	8.2	<b>-23 711</b>	<b>-23 492</b>
<b>Čistý provozní výsledek hospodaření</b>		<b>109 658</b>	<b>109 298</b>
 Ostatní provozní náklady	8.3	-206	-254
Kurzové zisky / ztráty	8.8	-2 811	-14
Nepřímé náklady	8.4	-1 271	-1 321
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>		<b>105 370</b>	<b>107 709</b>
 Přecenění investičního majetku	7.1	<b>29 223</b>	<b>75 657</b>
<b>Provozní výsledek hospodaření po přecenění</b>		<b>134 593</b>	<b>183 366</b>
 Ostatní finanční výnosy	8.5	<b>29</b>	<b>90</b>
Úrokové náklady	8.6	<b>-28 868</b>	<b>-28 868</b>
Ostatní finanční náklady	8.7	<b>-253</b>	<b>-82</b>
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>		<b>-29 092</b>	<b>-28 860</b>
 <b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>		<b>105 501</b>	<b>154 506</b>
 Daň z příjmů	8.9	<b>-20 045</b>	<b>-29 356</b>
<b>Výsledek hospodaření za účetní období</b>		<b>85 456</b>	<b>125 150</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>85 456</b>	<b>125 150</b>

**Trianon Building Prague s.r.o.**

Antala Staška 2027/79, Praha 4 – Krč, 140 00

Účetní závěrka k 31. prosinci 2017

C. VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Za rok končící 31. prosincem

v tis. Kč	Příloha	2017	2016
<b>Přehled o peněžních tocích z provozní činnosti</b>			
Výsledek hospodaření před zdaněním		<b>105 501</b>	<b>154 506</b>
Úpravy výsledku hospodaření před zdaněním:			
(Zisky) / ztráty z přecenění investičního majetku	7.1	<b>-29 223</b>	<b>-75 657</b>
Úrokové náklady	8.6	<b>28 868</b>	<b>28 868</b>
Ostatní nepeněžní toky		<b>-4 365</b>	<b>-2 678</b>
Úpravy o změny pracovního kapitálu:			
Snížení/Zvýšení pohledávek z obchodních vztahů, ostatních pohledávek a časového rozlišení	7.2, 7.4, 7.5	<b>2 911</b>	<b>2 247</b>
Snížení/Zvýšení závazků z obchodních vztahů, ostatních závazků a časového rozlišení	7.9, 7.11, 7.13	<b>-2 184</b>	<b>-1 986</b>
Zaplacená daň z příjmů	7.12	<b>-8 785</b>	<b>-5 328</b>
<b>Čistý peněžní tok z/(použitý v) provozní činnosti</b>		<b>92 723</b>	<b>99 972</b>
<b>Přehled o peněžních tocích z investiční činnosti</b>			
Akvizice investičního majetku	7.1	<b>-777</b>	<b>-14 352</b>
<b>Čistý peněžní tok z/(použitý v) investiční činnosti</b>		<b>-777</b>	<b>-14 352</b>
<b>Přehled o peněžních tocích z finanční činnosti</b>			
Uhrazené úroky	8.6	<b>-25 164</b>	<b>-25 609</b>
<b>Čistý peněžní tok z / (použitý v) finanční činnosti</b>		<b>-25 164</b>	<b>-25 609</b>
<b>Čistý (úbytek) / přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>		<b>66 782</b>	<b>60 011</b>
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 1. lednu		<b>309 939</b>	<b>249 928</b>
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 31. prosinci</b>		<b>376 721</b>	<b>309 939</b>

D. VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

V tis. Kč	Základní kapitál	Rezervní fond	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál celkem
<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>

<b>Počáteční zůstatek k 1. lednu 2017</b>	<b>150 000</b>	<b>2 367</b>	<b>844 569</b>	<b>996 936</b>
Výsledek hospodaření po zdanění	0	0	85 456	85 456
<b>Konečný zůstatek k 31. prosinci 2017</b>	<b>150 000</b>	<b>2 367</b>	<b>930 025</b>	<b>1 082 392</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 2017 – 31. prosince 2017

#### 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. 2017	31. 12. 2017
Tomáš Jandík	jednatel	1. 1. 2017	31. 12. 2017
Jaromír Kohout	jednatel	1. 1. 2017	31. 12. 2017

#### 1.4. Zaměstnanci

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

#### 1.5. Vlastnická struktura

Vlastnická struktura Společnosti k 31. prosinci 2017 je následující:

Společník	Podíl na základním kapitálu		Vztah ke společnosti
	31.12.2017	31.12.2016	
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
<b>Celkem</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	

## 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.

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

Kurz EUR	množství	k 31.12.2017	k 31.12.2016
EUR	1	25,54	27,02

Pro přepočet 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

Příslušná 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 prvořadě oceněny v reálné hodnotě, a následně v zůstatkové pořizovací ceně.

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

Všechny půjčky jsou prvořadě vykázány v reálné hodnotě snížené o přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvořadém 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 nepřetrhávají 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 zaplacena 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.

**Trianon Building Prague s.r.o.**

Antala Staška 2027/79, Praha 4 – Krč, 140 00

Účetní závěrka k 31. prosinci 2017

**Přijaté IFRS standardy a interpretace, které dosud nenabyly účinností**

Následující IFRS standardy nebo změny IFRS standardů a interpretací byly přijaty EU (s výjimkami uvedenými níže) k rozvahovému dni, ale dosud nenabyly účinnosti a proto nejsou aplikovány:

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 8.30 (b); 31 (e)]
<b>IFRS 9 Finanční nástroje (2014)</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>Tento standard nahrazuje IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování 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, dokud nenabyde účinnosti standard vyplývající z projektu IASB zaměřeného na makro zajišťovací účetnictví.</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 účtuji do výsledku hospodaření stejným způsobem jako v případě aktiv oceňovaných zůstatkovou hodnotou. Ostatní zisky a ztráty se účtuji 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 novým modelem „očekávané úvěrové</p>	<p>Společnost 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.</p>

**Trianon Building Prague s.r.o.**

Antala Staška 2027/79, Praha 4 – Krč, 140 00

Účetní závěrka k 31. prosinci 2017

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 8.30 (b); 31 (c)]
	<p>ztráty", což znamená, že již nebude nutné, aby ztrátová událost nastala předtím, než se zaúčtuje opravná položka na snížení hodnoty. Nový model snížení hodnoty se použije na finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou nebo reálnou hodnotou vykázanou do ostatního úplného výsledku (kromě investic do kapitálových nástrojů) a na smluvní aktiva.</p> <p>Dle IFRS 9 se opravné položky ocení na jednom z následujících dvou základů:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 12měsíční očekávané úvěrové ztráty: Jedná se o očekávané úvěrové ztráty, jež vznikají v důsledku možných nedodržení závazků během 12 měsíců od data vykázání.</li> <li>• Očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání: Jedná se o očekávané úvěrové ztráty, jež vznikají v důsledku všech možných nedodržení závazků během očekávané doby trvání finančního nástroje.</li> </ul> <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>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.</p> <p>Nový model stanoví, že výnos by měl být vykázán, jakmile účetní jednotka převede (tak jak účetní jednotka převádí) 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>• průběžně, a to způsobem, který odráží plnění účetní jednotky, nebo</li> </ul>	<p>Vzhledem k povaze činnosti účetní jednotky a druhům výnosů, které ji plynou, se nepředpokládá, že dle IFRS 15 dojde ke změně načasování a ocenění výnosů účetní jednotky.</p>

**Trianon Building Prague s.r.o.**

Antala Staška 2027/79, Praha 4 – Krč, 140 00

Účetní závěrka k 31. prosinci 2017

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 8.30 (b); 31 (e)]
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jednorázově, jakmile 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. Vysvětlení k IFRS 15 objasňují některé požadavky tohoto standardu a poskytují další přechodnou úlevu pro společnosti, které tento nový standard implementují.</p> <p>Novelizace tohoto standardu objasňuje jak:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• identifikovat závazek k plnění – příslib převést zboží nebo službu na zákazníka – ve smlouvě,</li> <li>• určit, zda je společnost odpovědným subjektem (poskytovatelem zboží nebo služby), nebo zástupcem (odpovědným za zajištění poskytnutí zboží nebo služby), a</li> <li>• určit, zda by výnos z poskytnutí licence měl být vykázán jednorázově, nebo průběžně.</li> </ul> <p>Novelizace tohoto standardu účetním jednotkám rovněž poskytuje dvě další praktická zjednodušení:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Účetní jednotka nemusí měnit vykázání smluv, které jsou dokončené na počátku nejdřívějšího vykazovaného období (týká se pouze účetních jednotek používajících plný retrospektivní přístup).</li> <li>• U smluv, které byly změněny před začátkem nejdřívějšího vykazovaného období, účetní jednotka nemusí retrospektivně měnit vykázání smlouvy, avšak místo toho zohlední celkový dopad všech změn, k nimž došlo před začátkem nejdřívějšího vykazovaného období (týká se rovněž účetních jednotek vykazujících kumulativní dopad prvotní aplikace tohoto standardu k datu prvotní aplikace).</li> </ul>	
<b>IFRS 16 Leasingy</b>  (Účinný pro roční účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo později. Dřívější použití je povoleno, pokud účetní jednotka rovněž aplikuje standard IFRS 15.)	IFRS 16 nahrazuje standard IAS 17 Leasingy a související interpretace. Standard ruší současný dvojí účetní model pro nájemce a místo toho výžaduje, aby společnosti většinu nájemních smluv vykazovaly v rozvaze podle jednoho modelu, což eliminuje rozdíl mezi operativním a finančním leasingem.	Účetní jednotka 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.

**Trianon Building Prague s.r.o.**

Antala Staška 2027/79, Praha 4 – Krč, 140 00

Účetní závěrka k 31. prosinci 2017

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 8.30 (b); 31 (e)]
	<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 vykázal užívané aktivum a závazek z leasingu. Užívané aktivum je odepisováno a související závazek z leasingu je úročen. To se u většiny leasingů projeví 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 však zůstává do značné míry nezměněno a rozdíl mezi operativním a finančním leasingem bude zachován.</p>	
<p><b>IFRIC 22 Transakce v cizích měnách a zálohy a cizoměnové zálohy</b></p> <p>(Účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později.)</p> <p>Toto ustanovení není dosud schváleno EU.</p>	<p>IFRIC 22 uvádí požadavky ohledně toho, jaký měnový kurz použít při vykazování transakcí v cizí měně (např. výnosových transakcí) v případech, kdy je platba poskytnuta či přijata předem, a objasňuje, že datem transakce je datum, kdy společnost prvotně zaúčtuje zálohovou platbu nebo výnos příštích období z titulu přijetí zálohy. U transakcí zahrnujících více poskytnutých či přijatých plateb vede každá poskytnutá či přijatá platba ke vzniku samostatného data transakce.</p>	<p>Účetní jednotka očekává, že tato interpretace nebude mít při první aplikaci významný dopad na účetní závěrku, neboť účetní jednotka při prvním zaúčtování nepeněžního aktiva nebo nepeněžního závazku z titulu platby nebo přijetí zálohy používá měnový kurz k datu transakce.</p>
<p><b>Dodatky k IAS 40 Investice do nemovitostí</b></p> <p>(Účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později.)</p> <p>Toto ustanovení není dosud schváleno EU.</p>	<p>Tato novelizace poskytuje vysvětlení ohledně převodů do nebo z investic do nemovitostí:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• převod do nebo z investic do nemovitostí by měl být proveden pouze tehdy, pokud došlo ke změně užívání nemovitosti, a</li> <li>• tato změna užívání by vyžadovala posouzení toho, zda nemovitost splňuje kritéria investice do nemovitosti.</li> </ul>	<p>Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít významný dopad na účetní závěrku, neboť účetní jednotka převádí nemovitostní aktiva do a z investic do nemovitostí, pouze pokud dojde ke skutečné změně užívání.</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 zaplacena při prodeji aktiva nebo zaplacena 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 2017 je použita pro přecenění k 31. prosinci 2017.

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	
	2017	2016	2017	2016
Do splatnosti, bez opravných položek	342	360	376 721	309 939
Po lhůtě splatnosti bez opravných položek	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>342</b>	<b>360</b>	<b>376 721</b>	<b>309 939</b>

### Riziko likvidity

Riziko likvidity představuje riziko, že nebudou finanční závazky vyrovnaný 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	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Vydané dluhopisy	873 395	25 164	0	874 165	0	0	873 395	899 329
Ostatní dlouhodobé závazky	0	0	35 596	37 726	13	13	35 609	37 739
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	3 567	2 570	0	0	0	0	3 567	2 570
Ostatní pasiva	17 315	18 366	0	0	0	0	17 315	18 366
<b>Celkem</b>	<b>894 277</b>	<b>46 100</b>	<b>35 596</b>	<b>911 891</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>929 886</b>	<b>958 004</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	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
EUR	88 518	89 956	35 513	37 726	53 205	52 230
<b>Celkem</b>	<b>88 518</b>	<b>89 956</b>	<b>35 513</b>	<b>37 726</b>	<b>53 205</b>	<b>52 230</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 témtu 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 podmnožinou 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 dobrém 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 věci movitých. Toto riziko lze snížit smluvní odpovědností za vady a zajištěním kvalitního záručního a pozáručního servisu. Důsledkem těchto vad může být snížení hodnoty věci movitých a jejich souborů a zvýšené náklady na opravy apod.

### **Rizika spojená s vydáním dluhopisů a pronájmem nemovitosti**

**Závislost Společnosti na pronájmu nemovitostí** – Společnost podniká výhradně v oblasti pronájmu nemovitostí a její hospodářské výsledky jsou závislé na trvající 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 spořitelné, 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 včasném a řádném placení nájemného a dalších plateb ze strany nájemců. Budoucí výnosy Společnosti závisí do značné míry na době zbývající 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 nemovitosti. Riziko předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany současných či budoucích nájemců představuje riziko, že Společnost (jako pronájmíatel) nebude v případě předčasného ukončení nájemní smlouvy schopna 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 pronajímal 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 2017) 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. Vedení společnosti je přesvědčeno o tom, že nájemní smlouva s Českou spořitelnou bude prodloužena.

**Trianon Building Prague s.r.o.**

Antala Staška 2027/79, Praha 4 – Krč, 140 00

Účetní závěrka k 31. prosinci 2017

**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. Ocení jsou založena na metodě diskontovaných peněžních toků.

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

Průběh vývoje reálné hodnoty investičního majetku je uveden níže:

Investiční majetek	Celkem
<b>Stav k 1. lednu 2016</b>	<b>1 680 000</b>
Pořízení investičního majetku	14 352
Vyřazení investičního majetku	- 9
Přecenění	75 657
<b>Stav k 31. prosinci 2016</b>	<b>1 770 000</b>
Pořízení investičního majetku	777
Přecenění	29 223
<b>Stav k 31. prosinci 2017</b>	<b>1 800 000</b>

Investiční nemovitost je k 31. prosinci 2017 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 45 000 tis. Kč respektive 90 000 tis Kč. Naopak při poklesu odhadovaných budoucích příjmech z nájmů 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 70 918 tis Kč respektive 136 460 tis. Kč. Snižení výnosové míry by mělo opačný efekt a to s v souladu s vyšší hodnotou aktiv.

**Trianon Building Prague s.r.o.**

Antala Staška 2027/79, Praha 4 – Krč, 140 00

Účetní závěrka k 31. prosinci 2017

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

	ERV -5,00 % (Relativní)	104 230	ERV -2,50 % (Relativní)	106 973	ERV 0,00 % (Relativní)	109 716	ERV 2,50 % (Relativní)	112 459	ERV 5,00 % (Relativní)	115 202
Výnosová míra (Absolutní) -0,50 %		1 862 806		1 911 827		1 960 848		2 009 869		2 058 891
Výnosová míra (Absolutní) -0,25 %		1 783 135		1 830 060		1 876 984		1 923 909		1 970 834
Výnosová míra (Absolutní) 0,00 %		1 710 000		1 755 000		1 800 000		1 845 000		1 890 000
Výnosová míra (Absolutní) 0,25 %		1 642 628		1 685 855		1 729 082		1 772 309		1 815 536
Výnosová míra (Absolutní) 0,50 %		1 580 363		1 621 952		1 663 540		1 705 129		1 746 717

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

## 7.2. Pohledávky z obchodních vztahů

Společnost eviduje k 31. prosinci 2017 pohledávky z obchodních vztahů ve výši 342 tis. Kč, k 31. prosinci 2016 Společnost evidovala pohledávky z obchodních vztahů ve výši 360 tis. Kč.

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

Splatnost	2017		2016	
	Pořizovací cena celkem	Uprava ocenění	Pořizovací cena celkem	Uprava ocenění
Před splatností	342	0	360	0
1 - 30 dnů po splatnosti	0	0	0	0
31 - 180 dnů po splatnosti	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>342</b>	<b>0</b>	<b>360</b>	<b>0</b>

## 7.3. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují depozita na bankovních účtech ve výši 376 721 tis. Kč k 31. prosinci 2017, resp. 309 939 tis. Kč k 31. prosinci 2016. Společnost nedrží žádné peněžní prostředky v hotovosti.

**Trianon Building Prague s.r.o.**

Antala Staška 2027/79, Praha 4 – Krč, 140 00

Účetní závěrka k 31. prosinci 2017

**7.4. Časové rozlišení aktiv**

Casové rozlišení aktiv	31.12.2017	31.12.2016
Náklady příštích období	1 155	1 852
Příjmy příštích období	2 240	4 161
<b>Celkem</b>	<b>3 395</b>	<b>6 013</b>

Náklady příštích období jsou tvořeny zejména provizí za zprostředkování nájemného a odměnou za emisi dluhopisů.

Příjmy příštích období tvoří slevy z nájmu (rent free): dle uzavřených nájemních smluv je nájemné ve vybraných měsících snížené. Rozdíl mezi plným a sníženým nájemným z těchto měsíců Společnost časově rozliší 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 2017 ve výši 494 tis. Kč (31. prosince 2016: 769 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**

Základní kapitál	31.12.2017	31.12.2016	Nominální hodnota	Splaceno
registrovaný	150 000	150 000	Kč	100%

K 31. prosinci 2017 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 2017 ve výši 2 367 tis. Kč (31. prosince 2016: 2 367 tis. Kč).

**7.8. Nerozdělený zisk**

Společnost eviduje nerozdělený zisk ve výši 930 025 tis. Kč k 31. prosinci 2017, resp. 844 569 tis. Kč k 31. prosinci 2016.

**7.9. Ostatní dlouhodobé závazky**

Ostatní dlouhodobé závazky k 31. prosinci 2017 představují přijaté kauce od nájemníků ve výši 35 596 tis. Kč (31. prosince 2016: 37 726 tis. Kč) a zádržné ve výši 13 tis. Kč (31. prosince 2016: 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 předčasnemu splacení dluhopisů nebo k odkoupení dluhopisů Společnosti a k jejich zániku, bude jmenovitá hodnota dluhopisů splacena jednorázově k 20. prosinci 2018. Vedení společnosti aktuálně jedná o přefinancování tohoto závazku, rozhodnuto by mělo být v polovině roku 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 ISINCZ0003511107. Agentem pro zajištění je Česká spořitelna, a.s.

Vydané dluhopisy	31.12.2017	31.12.2016
Nominální hodnota dluhopisů	849 000	849 000
Úrok z dluhopisů	769	769
Časové rozlišení nákladů spojených s emisí	-3 523	-7 157
<b>Celkem</b>	<b>846 246</b>	<b>842 612</b>

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

Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky zahrnují k 31. prosinci 2017 závazky z obchodních vztahů ve výši 3 567 tis. Kč (31. prosince 2016: 2 570 tis. Kč).

##### **Struktura závazků podle splatnosti**

Struktura podle splatnosti	31.12.2017	31.12.2016
Před datem splatnosti	3 567	2 570
< 30 dní	0	0
<60 dní	0	0
<180 dní	0	0
180 - 360 dní	0	0
<b>Celkem</b>	<b>3 567</b>	<b>2 570</b>

#### **7.12. Daňové závazky**

Daňové závazky	31.12.2017	31.12.2016
Závazek ze splatné daně	603	4 296
Odložený daňový závazek	195 220	184 562
<b>Celkem</b>	<b>195 823</b>	<b>188 858</b>

Závazek ze splatné daně k 31. prosinci 2017 ve výši 603 tis. Kč (k 31.12.2016: 4 296 tis. Kč) představuje odhad splatné daně za rok 2017 ve výši 9 388 tis. Kč (2016: 9 625 tis. Kč) snížený o zaplacené zálohy na daň ve výši 8 785 tis. Kč (31.12.2016: 5 329 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	31.12.2017		31.12.2016	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Investiční majetek	0	195 220	0	184 562
<b>Odložený daňový závazek / pohledávka</b>	<b>0</b>	<b>195 220</b>	<b>0</b>	<b>184 562</b>

#### 7.13. Ostatní pasiva

Ostatní pasiva	31.12.2017	31.12.2016
Výnosy příštích období	11 404	11 448
Dohadné účty pasivní	5 186	5 239
Daň z přidané hodnoty	204	910
Srážková daň	494	769
Výbor pro audit - závazky	27	0
<b>Celkem</b>	<b>17 315</b>	<b>18 366</b>

Výnosy příštích období představují časové rozlišení výnosů za nájemné a za služby spojené s nájemným za leden 2018, resp. za leden 2017.

#### 7.14. Finanční nástroje

Hodnoty finančních aktiv a závazků jsou následující:

Finanční nástroje	31.12.2017		31.12.2016	
	účetní hodnota	reálná hodnota	účetní hodnota	reálná hodnota
<b>Finanční aktiva:</b>				
Pohledávky z obch. vztahů	342	342	360	360
Ostatní aktiva	494	494	769	769
Peněžní prostředky a peněž. ekvivalenty	376 721	376 721	309 939	309 939
<b>Celkem</b>	<b>377 557</b>	<b>377 557</b>	<b>311 068</b>	<b>311 068</b>
<b>Finanční závazky:</b>				
Vydané dluhopisy	846 246	846 318	842 612	860 791
Závazky z obch. vztahů a ostatní závazky	3 567	3 567	2 570	2 570
Ostatní dlouhodobé závazky	35 609	35 609	37 739	37 739
Ostatní pasiva	17 315	17 315	18 366	18 366
<b>Celkem</b>	<b>902 737</b>	<b>902 809</b>	<b>901 287</b>	<b>919 466</b>

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

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

**Trianon Building Prague s.r.o.**

Antala Staška 2027/79, Praha 4 – Krč, 140 00

Účetní závěrka k 31. prosinci 2017

**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	2017	2016
Výnosy z pronájmu	110 647	110 205
Výnosy z provozních nákladů přefakturovaných nájemníkům	22 722	22 585
<b>Celkem</b>	<b>133 369</b>	<b>132 790</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	2017	2016
kratší než 1 rok	112 333	110 862
mezi 1. a 5. rokem	20 689	129 339
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	2017	2016
Spotřeba energie	11 256	11 247
Opravy	4 688	4 940
Zprostředkování a zastupování	621	640
Správa majetku a aktiv	1 380	1 380
Pojištění	630	690
Daň z nemovitosti	75	75
Zabezpečení	3 530	3 186
Ostatní	1 531	1 334
<b>Celkem</b>	<b>23 711</b>	<b>23 492</b>

**8.3. Ostatní provozní náklady**

Ostatní provozní náklady představují především neuplatněný nárok na odpočet DPH z titulu koeficientu ve výši 206 tis. Kč za rok 2017 (2016: 245 tis. Kč).

#### **8.4. Nepřímé náklady**

<b>Nepřímé náklady</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Ekonomické poradenství	849	855
Auditorské služby	350	350
Právní služby	18	64
Ostatní služby	54	52
<b>Celkem</b>	<b>1 271</b>	<b>1 321</b>

#### **8.5. Ostatní finanční výnosy**

Ostatní finanční výnosy tvoří nárok na pojistné plnění.

#### **8.6. Úrokové náklady**

Úrokové náklady tvoří úroky z dluhopisů ve výši 25 164 tis. Kč za rok 2017 (2016: 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 2017 (2016: 1 698 tis. Kč). Dále zahrnují časové rozlišení odměny vedoucího manažera za umístění dluhopisů, které v roce 2017 činí 2 006 tis. Kč (2016: 2 006 tis. Kč).

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

Ostatní finanční náklady tvoří zejména bankovní poplatky a haléřové vyrovnaní.

#### **8.8. Kurzové zisky / ztráty**

Kurzová ztráta v roce 2017 činí 2 811 tis. Kč. V roce 2016 Společnost vykázala kurzovou ztrátu ve výši 14 tis. Kč.

#### **8.9. Daň z příjmu**

Následující tabulka zobrazuje podrobnější členění nákladů na daň z příjmů:

<b>Daň z příjmu</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Daň z příjmu - splatná	9 388	9 625
Daň z příjmu - odložená	10 657	19 731
<b>Celkem</b>	<b>20 045</b>	<b>29 356</b>

Následující tabulka vysvětluje vztah mezi účetním ziskem a daňovým nákladem:

<b>Daň z příjmu</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Výsledek hospodaření před zdaněním	105 501	154 506
Sazba daně z příjmů právnických osob v %	19%	19%
Očekávaná daň z příjmu	20 045	29 356
Ostatní úpravy	0	0
<b>Daň z příjmu</b>	<b>20 045</b>	<b>29 356</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.

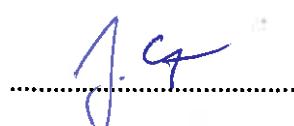
## 12. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným významným skutečnostem, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2017.

25. dubna 2018



Filip Kubricht  
(jednatel)



Jaromír Kohout  
(jednatel)

**7. ZPRÁVA JEDNATELŮ SPOLEČNOSTI O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAМИ ZA  
OBDOBÍ 1. 1. 2017 – 31. 12. 2017**

*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 Okresného súdu 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: 36796743, zapsaná v Obchodním rejstříku Okresného súdu 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 Antala Staška 2027/79, Krč, Praha 4, PSČ 140 00, IČ: 27103251, zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 17549.
- j) **Park One Bratislava, s.r.o.**, se sídlem Laurinská 18, Bratislava, 811 01, Slovenská republika, IČ: 36796298, zapsaná v Obchodním rejstříku Okresného súdu Bratislava I oddíl Sro, vložka 46635/B.
- k) **Proximo One Sp. o. o.**, se sídlem ul. Przykopowa 33, Warszawa, 01-208, Polsko, zapsaná ve vnitrostátním soudním rejstříku podnikatelů pod číslem KRS: 0000653758, REGON: 366179917, NIP: 7010646167.
- l) **Słoneczna Radom Sp. o. o.**, se sídlem ul. Grzybowska 5 A, Warszawa, 00-132, Polsko, zapsaná ve vnitrostátním rejstříku podnikatelů pod číslem KRS: 0000236449, REGON: 140145804, NIP: 5252347243.

## II. VZTAHY MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU

### 1. Způsob ovládání

ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond, REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s., obhospodařovaný 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, vlastní 100% obchodní podíl v ovládané osobě a tedy 100% základního kapitálu.

### 2. Personální propojení

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

Všichni členové statutárního orgánu ovládané osoby jsou zároveň členy statutárních orgánů 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 %
Trianon 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 %
Park One Bratislava, s.r.o.	100,00 %
Proximo One Sp. o. o.	100,00 %
Słoneczna Radom Sp. o. o.	100,00 %

### **III. ROZHODNÉ OBDOBÍ**

Tato zpráva je zpracována za období od 1. ledna 2017 do 31. prosince 2017.

### **IV. SMLOUVY PLATNÉ V ROCE 2017**

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.

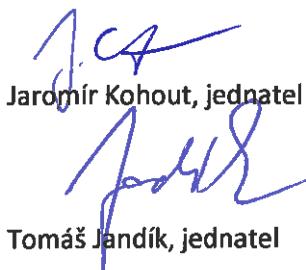
**VII. ZÁVĚR**

Tato zpráva byla zpracována jednateli ovládané osoby společnosti Trianon Building Prague s.r.o. dne 31. března 2018. Tato Zpráva bude součástí výroční zprávy ovládané osoby za rok 2017 jako její nedílná součást.

V Praze dne 31. března 2018



Filip Kubricht, jednatel



J. Kohout  
T. Jandík

Jaromír Kohout, jednatel  
Tomáš Jandík, jednatel