

## **Zpráva nezávislého auditora**

určená společníkům a statutárnímu orgánu  
účetní jednotky

### **TD GAMA s.r.o.**

o ověření řádné účetní závěrky a výroční zprávy  
k rozvahovému dni 31.12.2018  
za ověřované období od 1.1.2018 do 31.12.2018

**DŮVĚRA ZAVAZUJE**



## OBSAH ZPRÁVY

1. Vykonavatel auditu
2. Předmět a účel ověření
3. Příjemce zprávy
4. Právní rámec činnosti auditora
5. Auditorská zpráva

## PŘÍLOHY

Výroční zpráva  
Výkaz o finanční pozici  
Výkaz o úplném výsledku hospodaření  
Výkaz o změnách vlastního kapitálu  
Výkaz o peněžních tocích  
Příloha k účetní závěrce

### 1. Vykonavatel auditu

Ověření účetní závěrky provedla auditorská společnost **FSG Finaudit, s.r.o.**, se sídlem v Olomouci, zapsaná v seznamu vedeném Komorou auditorů České republiky s evidenčním číslem KAČR 154 a zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 12983, IČ: 61947407.

Ověření provedl tým pracovníků ve složení:

odpovědný auditor:                      Ing. Jakub Šteinfeld

### 2. Předmět a účel ověření

#### 2.1 Účetní jednotka

Předmět ověření:	Řádná účetní závěrka a výroční zpráva
za účetní období:	2018
provedena ke dni:	31.12.2018
společnosti:	TD GAMA s.r.o.
právní forma:	společnost s ručením omezeným
sídlo společnosti:	Václavské náměstí 795/40, 110 00 Praha 1 - Nové Město
IČ:	04015843
zapsaná:	Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 241416

#### 2.2 Předmět podnikání

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

#### 2.3 Předmět činnosti

- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb spojených s pronájemem

#### 2.4 Den vzniku společnosti

22.4.2015



**2.5 Statutární orgán**

Michal Kosáč                      jednatel

**2.6 Základní kapitál**

1.000 Kč

**3. Příjemce zprávy**

Statutární orgán společnosti TD GAMA s.r.o.

Příjemce zprávy je povinen o obsahu této zprávy informovat společníky společnosti.

**4. Právní rámec činnosti auditora**

- zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, mezinárodní standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií,
- zákon o auditorech a Komoře auditorů ČR, Mezinárodní auditorské standardy a související aplikační doložky Komory auditorů ČR.



## Zpráva nezávislého auditora určená společníkům

### Výrok auditora

Provedli jsme audit příložené účetní závěrky společnosti **TD GAMA s.r.o.**, IČ: 04015843, sídlem Václavské náměstí 795/40, 110 00 Praha 1 - Nové Město (dále jen "Společnost"), sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční pozici k 31.12.2018, výkazu o úplném výsledku hospodaření, výkazu o změnách vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2018 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Hlavním předmětem podnikání Společnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb spojených s pronájmem.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Společnosti k 31.12.2018 a finanční výkonnosti a peněžních toků za účetní období od 1.1.2018 do 31.12.2018 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 (KA ČR) 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.

### Investice do nemovitostí

Účetní jednotka vykazuje k 31.12.2018 investice do nemovitostí v celkové hodnotě 393.836 tis. Kč, což představuje 71 % celkové částky aktiv. Pro následné ocenění dle mezinárodního standardu účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií IAS 40 se účetní jednotka rozhodla použít model historické ceny. Z výše uvedených důvodů je ocenění těchto aktiv účetní jednotky pro náš audit důležité.

### Ocenění a výpočet ceny dluhopisů

Společnost emitovala dne 11.12.2018 emisi dluhopisů v celkové hodnotě 400.000 tis. Kč se splatností 11.12.2023 s možností navýšení od 50%. Úroková sazba z pololetního kuponu byla stanovena emisními podmínkami na 5,25% pa. Emise byla vydána za účelem refinancování stávajícího dluhu (úvěr CREDITAS, a.s.) a k financování plánované rekonstrukce nemovitostí.

Celkový stav emitovaných dluhopisů k datu 31.12.2018 činí, včetně alikvotně naběhlých úroků, 401 167 tis. Kč. Hodnota dluhopisů tak představuje 72% z celkové hodnoty aktiv společnosti.



Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky (KA ČR) 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 účetní jednotce 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.

### ***Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě***

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 představenstvo účetní jednotky.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením 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 ověřování 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 způsobitelné 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 účetní jednotce, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržovaných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

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

Statutární orgán účetní jednotky odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy 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 účetní jednotky povinen posoudit, zda je účetní jednotka 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 účetní jednotky nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

### ***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, 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 vedením.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem účetní jednotky relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán účetní jednotky 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 účetní jednotky trvat nepřetržitě. 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 účetní jednotky trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že účetní jednotka ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- 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 statutární orgán účetní jednotky 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 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 statutární orgán, 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

Naší povinností je informovat jednatele společnosti **TD GAMA s.r.o.** 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.

V Praze dne 16. května 2019



**FSG Finaudit, s.r.o.**  
 třída Svobody 645/2, Olomouc,  
 evidenční číslo společnosti KAČR č. 154  
**Ing. Jakub Šteinfeld**  
 auditor odpovědný za vypracování  
 zprávy jménem společnosti,  
 evidenční číslo KAČR č. 2014



**TD GAMA s.r.o.**  
**Výroční zpráva, účetní závěrka**  
**a zpráva auditora**  
**za rok 2018**



## Čestné prohlášení jednatele k výroční zprávě

Výroční zpráva společnosti TD GAMA s.r.o. dle mého nejlepšího vědomí podává věrný a poctivý obraz o její podnikatelské činnosti, finanční situaci a výsledcích hospodaření za rok 2018 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření a nebyly v ní zamlčeny žádné skutečnosti, které by měly dopad na význam výroční zprávy.

Jednatel nebyl odsouzen za podvodné trestné činy, nebyl soudně zbaven způsobilosti k výkonu funkce člena správních, řídicích nebo dozorčích orgánů jiné společnosti nebo funkce ve vedení nebo provádění činnosti jiné společnosti. Proti jednatele nebylo a není ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů vedeno úřední veřejné obvinění nebo sankce. V posledních pěti letech nebyl jednatel spojen s konkurzním řízením, správou nebo likvidací jiných společností.

Jednatel prohlašuje, že neexistuje střet zájmů v souvislosti s činnostmi vně společnosti TD GAMA s.r.o.

V Praze dne 16. května 2019

  
**Michal Kosáč**  
Jednatel





## Zpráva jednatele

Vážení přátelé,

Společnost TD GAMA s.r.o. vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 22.4.2015. Předmětem podnikání společnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb spojených s pronájmem. V průběhu roku 2016 pořídila investici do nemovitostí na adrese Vítězná 126/1, Praha 5.

Společnost se v roce 2018 věnovala plánovanému rozvoji a zkvalitňování nebytových prostor v této investici. Budova má dvě podzemní podlaží, kde se nachází 20 parkovacích míst, a pět nadzemních podlaží a půdní vestavbu. Objekt se nenachází v povodňové oblasti. Stáří současné Budovy je odhadováno na 100 let. Do roku 1994 byla Budova využívána jako bytový dům tzv. palácového typu a po tomto roku byla rekonstruována na administrativní budovu s podzemními garážemi. Společnost má v úmyslu Budovu kompletně zrekonstruovat a přebudovat na hotelový objekt s 53 pokoji, restaurací a provozním a technickým zázemím včetně wellnessu. Měl by vzniknout hotel nejvyššího standardu s moderním technickým vybavením. K 31. prosinci 2018 je budova plně obsazená, jediným nájemcem je Expobank CZ a.s.

Hlavní činností společnosti v tomto období byla údržba a technické zkvalitňování pronajímaných prostor a spolupráce se stávajícími nájemci na zabezpečení příjemného prostředí s vysokým standardem užívaných prostor a služeb.

V roce 2019 budeme dále pokračovat v údržbě a technickém zkvalitňování pronajímaných prostor.

  
**Michal Kosáč**  
Jednatel



# Základní informace o společnosti

## 1. Obecné údaje o společnosti

Společnost TD GAMA s.r.o. (dále také jen „Společnost“) vznikla zápisem do obchodního rejstříku u Městského soudu v Praze 1, oddíl C, vložka 241416. Společnost je založena na dobu neurčitou.

**Sídlo Společnosti:** Václavské náměstí 795/40, Nové Město, 110 00 Praha 1

**IČO:** 04015843

**LEI:** 315700P939B3OHI30K79

**Kontakt:** Michal Kosáč  
Internet: tdgama.com  
E-mail: michal.kosac@gmail.com

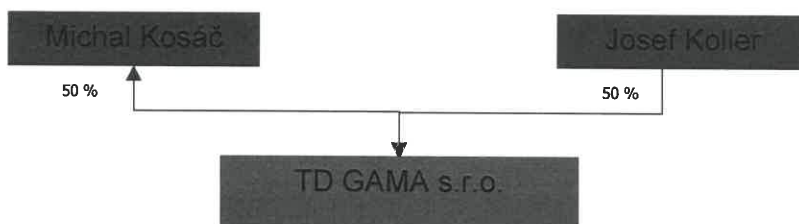
### **Předmět podnikání:**

Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb spojených s pronájemem.

Předmět podnikání Společnosti je vykonáván v souladu s českým právním řádem podle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

## 2. Vlastnická struktura

K 31.12.2018 byla struktura Společnosti tvořena následovně:



Vlastníkem Společnosti a osobami ovládajícími Společnost jsou:

- Michal Kosáč, narozen dne 19. října 1983, bytem Petra Jilemnického 5/4, 01851 Nová Dubnica, Slovenská republika, vlastníci kmenové listy č. 1-5, každý list ve jmenovité hodnotě 100 Kč, odpovídají vkladu 500 Kč do základního kapitálu, a tedy vlastníci základní podíl ve výši 50%;
- Josef Koller, narozen dne 10. října 1970, bytem U Besedy 320, Klánovice, 190 14 Praha 9, vlastníci kmenové listy č. 6-10, každý list ve jmenovité hodnotě 100 Kč, odpovídají vkladu 500 Kč do základního kapitálu, a tedy vlastníci základní podíl ve výši 50%.

### 3. Orgány společnosti

Společnost povinně nepřijala Kodex správy a řízení společností ČR vydaný Komisí pro cenné papíry, který je k dispozici na internetových stránkách České národní banky [www.cnb.cz](http://www.cnb.cz). Nicméně, správa a řízení společnosti je organizována v souladu se zásadami stanovenými v tomto dokumentu, jak jsou definovány ve stanovách Společnosti. Správa a řízení společností je plně v souladu s platnými právními předpisy.

Výše uvedený Kodex nebyl dobrovolně přijat, jelikož Společnost považuje stávající politiku řízení Společnosti vzhledem k její velikosti za adekvátní a funkční.

#### 3.1. Valná hromada

Valná hromada je nejvyšším orgánem společnosti. Má-li společnost jediného akcionáře, nekoná se valná hromada a její působnost v rozsahu stanoveném dále vykonává tento akcionář. Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou osobně nebo prostřednictvím zástupce přítomni všichni akcionáři.

Do působnosti valné hromady náleží zejména:

- rozhodování o změně stanov
- rozhodování o změně výše základního kapitálu a o pověření jednatele ke zvýšení základního kapitálu
- rozhodování o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči společnosti proti pohledávce na splacení emisního kursu
- volba a odvolání jednatele
- schválení řádné, mimořádné nebo účetní závěrky, popř. i mezitímní účetní závěrky
- rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů nebo o úhradě ztráty
- schválení převodu, pachtu nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti společnosti
- rozhodnutí o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy zahrnují do působnosti valné hromady

#### 3.2. Jednatel

Jednatel je statutárním orgánem společnosti

Jednatel je statutárním řídicím orgánem Společnosti. Je oprávněn jednat jménem Společnosti ve všech věcech a zastupuje Společnost vůči třetím osobám, při soudním jednání či vůči jiným orgánům. Jednatel vykonává obchodní vedení společnosti v záležitostech, které nejsou právními předpisy nebo zakladatelskou listinou svěřeny do působnosti valné hromady. Do působnosti jednatele patří například organizační zabezpečení průběhu či řádného vedení předepsaného účetnictví a jiné evidence, obchodních knih a ostatních dokladů společnosti. Také předkládá valnému hromadě na schválení řádnou individuální účetní závěrku a mimořádnou individuální účetní závěrku, návrh na rozdělení vytvořeného zisku, včetně určení jeho výše, vedení seznamu společníků a informování společníků o záležitostech společnosti. Jednatel také svolává valnou hromadu a zabezpečuje organizačně jeho průběh. Do působnosti jednatele tedy patří rozhodování o všech otázkách Společnosti, které nejsou podle zakladatelské listiny Společnosti, právních předpisů nebo rozhodnutí valné hromady vyhrazené valné hromadě Společnosti.



Jednatel jmenuje a odvolává valná hromada Společnosti z řad společníků nebo jiných fyzických osob. Funkční období jednatele platí do odvolání valnou hromadou. Jednatel může být jen fyzická osoba a zastupuje společnost ve všech věcech samostatně.

K 31.12.2018 Společnost zastupuje jeden jednatel.

### **Jednatel k 31.12.2018**

Jméno: Michal Kosáč

Funkce: jednatel

Den vzniku funkce: 16. prosince 2015

Datum narození: 19. října 1983

Funkční období: Funkční období jednatele platí do odvolání valnou hromadou

Michal Kosáč se především věnuje realizaci developerských projektů v Praze, nákupu a rekonstrukci objektů na Praze 1 (Kampa) a nákupu a managementu kancelářské budovy na Václavském náměstí. Michal Kosáč získal titul z Ekonomiky, Mezinárodních vztahů a také z Italského na Connecticut College, New London, Connecticut, USA.

V současné době působí pan Michal Kosáč dále jako společník a jednatel ve společnosti Astone Capital, s.r.o., jako společník a jednatel ve společnosti M.J.L. spol. s r.o., jako společník a jednatel ve společnosti FM Develop, s.r.o., jako společník a jednatel ve společnosti TD BETA s.r.o., jako společník a jednatel ve společnosti TD, s.r.o. a jako společník a jednatel ve společnosti Fraternity Capital, s.r.o. Michal Kosáč neprovádí žádné jiné činnosti, které by mohly být pro Emitenta významné.

Jediný jednatel neobdržel v průběhu účetního období žádné peněžité nebo nepeněžité příjmy. Principy odměňování osob s řídicí pravomocí nejsou určeny, neboť k žádnému takovému odměňování nedochází.

### **3.3. Dozorčí rada**

Společnost nemá zřízenou dozorčí radu

### **3.4. Výbor pro audit**

Výbor pro audit je organ s kontrolní funkcí, který sleduje zejména:

- Systém řízení rizik a kontrolní mechanismy Společnosti
- Tvorbu účetní závěrky
- Nezávislost statutárního auditora, postup statutárního auditu, vyloučení střetu zájmu

Výbor pro audit byl ve Společnosti zřízen.

## **4. Veřejná emise dluhopisů**

Společnost vydala dne 11.12.2018 dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 400 milionů Kč splatné v roce 2023 za účelem refinancování akvizice nemovitosti a financování zatraktivnění nemovitosti skrz rekonstrukci. Tyto dluhopisy jsou kótovány a obchodovány na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a.s.



Charakteristika	Popis
Forma	Zaknihovaný cenný papír
Status dluhů	Přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Společnosti
ISIN	CZ0003520520
LEI	315700P939B3OHI30K79
Jmenovitá hodnota dluhopisu	10.000 Kč
Počet	40.000 ks
Celková hodnota emise	400.000.000 Kč, může být navýšena až o 50%
Datum emise	11. 12. 2018
Splatnost emise	11. 12. 2023
Emisní kurz	100 % jmenovité hodnoty
Výnos	5,25 % p. a.
Výplata úroku	První výplata úrokových výnosů z Dluhopisů bude provedena ke dni 11. 6. 2020. V rámci druhé a další výplaty budou úrokové výnosy z Dluhopisů vypláceny půlročně zpětně, vždy ke dni 11. 12. a ke dni 11. 6. příslušného roku
Zajištění	Zástavním právem k nemovitosti ve vlastnictví Společnosti, zástavním právem k 100 % podílů na Společnosti (resp. ke kmenovým listům vydaných Společností) a zástavním právem k vázanému účtu zřízenému pro Společnost.

## 5. Informace o vlastním kapitálu

Základní kapitál Společnost činí 1 000 Kč. Společnost vydala 10 ks kmenových listů ve jmenovité hodnotě 100 Kč za 1 kmenový list. Společnost nevydala žádné zaměstnanecké akcie.

K 31.12.2018 činila hodnota vlastního kapitálu dle individuální závěrky Společnosti -10 433 tis. Kč:

Položka (tis. Kč)	Výše k 31.12.2018	Výše k 31.12.2017
<b>Základní kapitál</b>	1	1
<b>Kapitálové fondy</b>	13 178	13 178
<b>Výsledek hospodaření minulých let</b>	-12 322	-4 881
<b>Výsledek hospodaření běžného účetního období</b>	-11 290	-7 437
<b>Celkem</b>	-10 433	861

### 5.1. Nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Společnost v roce 2018 nenabyla žádné vlastní akcie ani vlastní podíly.

## 6. Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost, ani její dceřiné společnosti v roce 2018 nevyvíjely žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

## 7. Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích



Společnost respektuje všechny předpisy týkající se ochrany životního prostředí. K 31. prosince 2018 společnost neměla žádné zaměstnance.

#### 8. Existence pobočky nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

#### 9. Významná soudní řízení

Neexistují významná soudní řízení proti Společnosti.

#### 10. Odměny účtované auditory

Za rok 2018 byly Společnosti auditorem účtovány za auditorské služby na povinný audit roční účetní závěrky následující odměny:

V tis. Kč bez DPH	Odměny účtované auditory	
Rok	2018	2017
Povinný audit	80	80



## Portfolio společnosti

### 1. Portfolio společnosti

Společnost je vlastníkem pozemku parc. č. 845 v katastrálním území Malá Strana („Pozemek“), jehož součástí je budova č. p. 126. Budova má dvě podzemní podlaží, kde se nachází 20 parkovacích míst, a pět nadzemních podlaží a půdní vestavbu. Pozemek s Budovou se nachází ve středu pražské městské památkové rezervace v těsném sousedství mostu Legií na Malé Straně na rohu Vítězné ulice a Janáčkova nábřeží s výhledem na Vltavu. Budova je postavená na vlastním pozemku s vjezdem do nádvoří z Janáčkova nábřeží. Celková pronajímatelná plocha je 3 622,42 m<sup>2</sup>, z toho 964 m<sup>2</sup> tvoří zastavěná plocha a nádvoří. Budova je zařazena do památkově chráněného území a Pozemek odpovídá platnému územnímu plánu.

Původní výstavba vznikla jako bytový dům s nebytovými prostory, jež je však v současné době využívána jako administrativní budova (bankovní hala a kanceláře). Historie Budovy sahá pravděpodobně až do doby gotické, pro přesnější údaje by bylo zapotřebí provedení archeologického výzkumu. Původní zástavba pocházela z doby baroka. Stáří současné Budovy je odhadováno na 100 let. Do roku 1994 byla Budova využívána jako bytový dům tzv. palácového typu a po tomto roku byla rekonstruována na administrativní budovu s podzemními garážemi.

#### Základní informace

Lokace	Praha 1
Rok akvizice	2016
Plocha k pronájmu	3 622,42 m <sup>2</sup>

#### Hlavní nájemci

Budova je obsazena stabilním nájemcem Expobank CZ a.s.. Z důvodu plánované rekonstrukce a zároveň plánované expirace stávající nájemní smlouvy do konce března 2019, dle předpokladů od 1. 4. 2019 nebude Budova obsazena až do jejího obsazení Nájemcem v souladu s Nájemní smlouvou. Byla již uzavřena Nájemní smlouva na pronájem Pozemku a Budovy mezi Společností a Nájemcem, tj. společností Alchymist, s.r.o. Doba trvání nájmu je sjednána na 10 let s očekávaným počátkem nájmu nejpozději od června 2020 (dle Nájemní smlouvy).



## 2. Makroekonomický vývoj v České republice

Společnost je vystavena specifickým rizikům realitního trhu, jakými jsou zejména cykličnost, výkyvy v makroekonomickém prostředí, dynamika poptávky nájemců v jednotlivých segmentech realitního trhu a pohyby cen nájemného.

### Makroekonomický vývoj v České republice

Česká ekonomika<sup>1</sup> roste nepřetržitě již 5. rokem v řadě. V roce 2018 se hrubý domácí produkt meziročně zvýšil o 3,0 %, jeho růst byl tažen jak domácí, tak zahraniční poptávkou, kde spotřební výdaje domácností na zboží a služby meziročně vzrostly o 2,2 % a zahraniční poptávka o 0,9 %. Růst domácí poptávky podporuje zejména vývoj obecné míry nezaměstnanosti, která během roku 2018 poklesla k 2,0 %, což je historicky nejnižší hodnota. Nedostatek volných pracovních míst během posledních let přispíval k výraznému růstu mezd, kde průměrná měsíční mzda vzrostla o více než 6 % v roce 2017, respektive 8 % v roce 2018 a dosáhla téměř 32 tisíc korun českých. Dynamický růst mezd společně s pokračujícím růstem české ekonomiky a spotřebitelským optimismem patřil k hlavním ekonomickým faktorům vytvářejícím inflační tlaky a vedl Českou Národní Banku prvně k utahování měnové politiky prostřednictvím růstu úrokových sazeb od roku 2012.

Tyto faktory poukazují na to, že česká ekonomika se pravděpodobně nachází v pozdní fázi ekonomického cyklu, kladná produkční mezera činila 1,7% potenciálního produktu. Ekonomové pro rok 2019 očekávají postupné zvolňování dynamiky růstu mezd, HDP by dle prognóz MFČR a ČNB mělo vzrůst meziročně o 2,4-2,9 %. Makroekonomický růst bude podporovat zejména silná domácí poptávka tažená spotřebitelským sentimentem a kupní silou obyvatel, na druhé straně bude působit zpřísněná měnová politika centrální banky.

Ekonomiku může ovlivnit očekávané zvolnění růstu světové ekonomiky a ekonomik eurozóny, kde více evropských ekonomik dosáhlo vrcholu ekonomického cyklu, s přetrvávajícími riziky v zahraničním obchodě a s nejistotou ohledně vývoje brexitu.

Společnost bude nadále obezřetně sledovat vývoj na světových i domácích trzích.

## 3. Všeobecná rizika spojená s podnikáním Společnosti

### Kreditní riziko

Hospodářské výsledky Společnosti budou, mimo jiné, závislé na existenci nájemce, který bude schopen řádně a včas platit sjednané nájemné za Budovu. Vzhledem k této skutečnosti je Společnost vystavena riziku neuhrazení nájemného, nepřevzetí Budovy ze strany nájemce, předčasného ukončení nájemní smlouvy, poklesu nájemného, nenalezení náhrady v případě odchodu nájemce atd.

### Riziko likvidity

---

<sup>1</sup> Použité zdroje: ČSÚ, MFČR, ČNB





Riziko investování do nemovitostí je spojeno s jejich nízkou likviditou. Na rozdíl od finančních aktiv je prodej nemovitostí složitější a dlouhodobou záležitostí s vyššími transakčními náklady, což může negativně ovlivnit výnosnost investice do nemovitostí. Jakékoli průtahy v prodejním procesu, případné snížení prodejní ceny nemovitosti v důsledku např. špatného načasování prodeje či nevydařené rekonstrukce, mohou mít nepříznivý dopad na finanční výsledky Společnosti.

Společnost řídí riziko likvidity zejména prostřednictvím udržování dostatečného množství likvidních aktiv, pečlivým plánováním a vyhodnocováním provozních a finančních peněžních toků a investic.

#### Měnové riziko

Měnové riziko je riziko vyplývající z otevřených pozic cizích měn, úročeného majetku a dluhů a změn měnových kurzů, úrokových sazeb. Společnosti po obsazení Budovy Nájemcem bude čelit tržnímu riziku zejména ze skutečnosti, že nájemné bude inkasováno v eurech, zatímco dluhopisy budou spláceny v eurech. Společnost je tedy vystavena riziku, že v případě oslabení eura, popř. posílení české měny dochází k poklesu korunové hodnoty tohoto nájemného, což může mít negativní vliv na jeho schopnost dostát závazkům. Společnost neuzavírá žádné operace za účelem eliminace tržního rizika.

#### Riziko ztráty klíčových osob

Činnost klíčových osob je rozhodující pro celkový provoz Společnosti, její směřování a schopnost generovat finanční prostředky. Případná ztráta člena managementu by mohla negativně ovlivnit podnikání Společnosti, jeho hospodářské výsledky a finanční situaci.

Toto riziko je v rámci managementu zmírněno faktem, že jednatel je koncovým spoluvlastníkem Společnosti a je tak přímo zainteresován na finančních výsledcích Společnosti.

#### Riziko poškození nemovitostí a nenadálá potřeba oprav

V případě, že bude Budova výrazně poškozena důsledkem živelné či jakékoli jiné nepředvídatelné události nebo nastane potřeba náhlých oprav, není vyloučeno, že může výrazně klesnout její tržní hodnota. Ke stejnému efektu může dojít v případě, že nájemce nebude řádně udržovat tyto nemovitosti, ať již z nedostatku likvidity, či jiných důvodů.

Toto riziko je částečně sníženo pojištěním a profesionální pravidelnou údržbou.

#### Riziko refinancování

Budoucí zisk Společnosti, a teda jeho hospodářská a finanční situace, je závislá na jeho schopnosti včas dokončit plánovanou rekonstrukci Budovy, pronajmout Budovu Nájemci, který bude plnit své dluhy z Nájemní smlouvy řádně a včas, případně na schopnosti Společnosti jako pronajímatele vymáhat plnění z Nájemní smlouvy.

Vzhledem k tomu, že Společnost nebude mít v průběhu rekonstrukce žádný příjem z nájmu a po rekonstrukci nebude mít žádné jiné další významné zdroje příjmů krom příjmů plynoucích od Nájemce, může být v takovém případě schopnost Společnosti uhradit jistinu z Dluhopisů k datu jejich splatnosti či k datu jejich předčasné splatnosti závislá na schopnosti Společnosti refinancovat dluhy z Dluhopisů dalším financováním (ať již ve formě úvěru, nové emise Dluhopisů či jinak) za podmínek stejných či lepších než jsou stávající, případně získat

prostředky na splacení Dluhopisů prodejem Nemovitosti. V těchto případech neexistuje záruka, že Společnost bude schopen získat potřebné peněžní prostředky, které mu umožní uhradit jeho dluhy vůči Vlastníkům dluhopisů.

Vzhledem k podmínkám, které převládají na kapitálových trzích, také nelze vyloučit, že Společnost nebude schopen refinancovat svoje stávající a budoucí dluhy za příznivých podmínek. Schopnost Společnosti získat nové financování je podstatným způsobem odvislá od tržní hodnoty Pozemku a Budovy. Případný pokles jejich tržní hodnoty může vést až k neschopnosti Společnosti získat nové financování. Pokud by Společnost nebyla schopna refinancovat svoje dluhy za přijatelných podmínek nebo by refinancování nebylo vůbec možné, měla by tato skutečnost negativní dopad na schopnost Společnosti plnit svoje závazky.

#### Riziko poklesu hodnoty nemovitostí

Hodnotu pozemků a nemovitostí ovlivňuje celá řada faktorů, a to například vývoj makroekonomického prostředí, lokality, technického stavu nemovitosti, obsazenosti, výše nájemného apod. Negativní změna těchto faktorů by mohla způsobit pokles tržní hodnoty nemovitosti vlastněné Společností s negativním dopadem na výkazy Společnosti.

#### Riziko související s rekonstrukcí Budovy

Rekonstrukce nemovitých věcí je výrazně dlouhodobý proces. Mezi zahájením přípravy Projektu, dokončením Projektu a předáním Budovy Společnosti, a následně i novému nájemci, uplyne poměrně dlouhá doba (dle předpokladů cca 15 měsíců), kdy může dojít k neočekávaným událostem, které mohou mít za následek zvýšení nákladů, nedodržení termínů, poškození prováděného díla, zvýšení ochrany památkové oblasti (Budova je situována v památkové oblasti) či nezískání patřičných povolení atd.

Rekonstrukci Budovy může ovlivnit i nedostatečná koordinace a součinnost s generálním dodavatelem (případně subdodavatelem), což může vést k chybám, prodlení nebo prodražení stavebních dodávek. To může mít následně negativní vliv na dodržení termínu pro dokončení rekonstrukce Budovy a jejího rozpočtu. Pochybení generálního dodavatele (případně subdodavatelů) se však může objevit i po dokončení Projektu, tzn. v době provozování Budovy, a to i po vypršení záruční doby pro konkrétní dodávku. Mohou se vyskytnout vady Budovy, které přesahují zajištění poskytnuté generálním dodavatelem (případně subdodavatelem) nebo jeho pojištěním. Tato rizika mohou mít negativní vliv na provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky Společnosti. Konečný výsledek rekonstrukce Budovy závisí též na výši nákladů, jako je například cena technických služeb (architekt, technický dozor, řízení projektu, geodetické služby) nebo finanční náklady. Tyto náklady se mohou v čase měnit a překročit plánovanou úroveň. Tato rizika mohou mít podstatný vliv na hospodářské výsledky Společnosti a na schopnost Společnosti plnit svoje závazky.

#### Riziko konkurence

Společnost je součástí hospodářské soutěže a musí pružně reagovat na měnící se situace na trhu, chování konkurence a samozřejmě na požadavky zákazníků. Vzhledem k silné konkurenci v centru Prahy může dojít k tomu, že Nájemce nebude schopen reagovat odpovídajícím způsobem na konkurenční prostředí, což by mohlo v konečném výsledku vést ke zhoršení hospodářské situace Společnosti.

#### Makroekonomická rizika



Možný negativní vývoj makroekonomických veličin může mít negativní dopad na lokální kupní sílu obyvatelstva či jejich ovlivnit jejich sklon ke spotřebě. Nižší kupní síla obyvatelstva či odklad některých nákupů v době ekonomického zpomalení či poklesu se může negativně projevit na hospodářském výsledku nájemců a mít negativní dopad na hospodaření Společnosti. Negativní makroekonomický vývoj by také mohl způsobit pokles hodnoty nemovitostí či zhoršení podmínek na trhu financování.

#### Lokální rizika

Malá Strana patří dlouhodobě mezi atraktivní oblasti Prahy (centrum na nábřeží Vltavy), proto se očekává, že hodnota Pozemku i Budovy bude mít spíše rostoucí tendenci. Nelze však zaručit, že se atraktivita lokality nezmění. V případě neočekávaných událostí v průběhu rekonstrukce Budovy či změny vnímání lokality může v konečném důsledku dojít k poklesu hodnoty Pozemku a Budovy (které by měly být předmětem zajištění) a tím pádem i schopnosti Společnosti dostát svým závazkům.

#### Riziko spojené s právním, regulatorním a daňovým prostředím

Právní, regulatorní a daňové prostředí v České republice je předmětem častých změn a zákony nemusí být vždy uplatňovány soudy a orgány veřejné moci jednotně. Změny zákonů nebo změny jejich interpretace v budoucnu mohou nepříznivě ovlivnit provozní činnost a finanční vyhlídky Společnosti. Právní faktory jsou mimo kontrolu Společnosti či jednotlivých subjektů. Dodržování platných právních norem podléhá kontrole příslušných orgánů a jejich porušení může vést k uložení sankcí, včetně sankcí finančních či sankcí spočívajících v přerušení či zákazu činnosti. Ačkoli si Společnost není vědom žádného porušení platné legislativy a v současnosti neexistují žádná soudní, rozhodčí ani jiná řízení (probíhající nebo hrozící), nelze případné porušení a tomu odpovídající sankce v budoucnosti zcela vyloučit, což by mohlo vést ke zhoršení hospodářské situace, což může mít nepříznivý dopad na schopnost Společnosti dostát svým závazkům.

#### Riziko soudních sporů

K datu vydání této zprávy není Společnost účastníkem soudních, rozhodčích ani jiných řízení, která by významně souvisela s její finanční nebo provozní situací. Nejsou vedeny žádné spory, které by mohly ohrozit nebo značně nepříznivě ovlivnit hospodářský výsledek Společnosti. Společnost si není vědom žádných takových nevyřešených sporů, do budoucna však existenci takových sporů nelze vyloučit. Potenciální soudní spory by mohly omezit Společnost v nakládání se svým majetkem, případně vyvolat dodatečné náklady na straně Společnosti a snížit jeho schopnost dostát závazkům.

#### Riziko zahájení insolvenčního řízení

V případě zahájení insolvenčního řízení je dlužník omezen v nakládání s majetkovou podstatou, a to zejména pokud by mělo jít o podstatné změny ve skladbě, využití nebo určení tohoto majetku, anebo o jeho nikoli zanedbatelné zmenšení. I když se tato omezení netýkají úkonů nutných k běžnému provozu podniku, nelze vyloučit, že případné podání opodstatněného či neopodstatněného insolvenčního návrhu by nemělo negativní dopad na finanční situaci Společnosti.

## 4. Střednědobý výhled aktivit Společnosti

Budovu sloužící momentálně především jako administrativní (kancelářský) objekt současnému nájemci zamýšlí Společnost zrekonstruovat na hotelový objekt s 53 pokoji, restaurací a souvisejícím provozním a technickým vybavením. Začátek rekonstrukce je plánován na první polovinu roku 2019. Rozsah a struktura budoucí rekonstrukce vyplyne z plánu rekonstrukce, a především ze smlouvy o dílo, kterou plánuje Společnost uzavřít v první polovině roku 2019. Vedle komerčních kritérií bude tato rekonstrukce zohledňovat i předpoklady dlouhodobé tržní poptávky a podmínky stavebního povolení.

## Skutečnosti, které nastaly po 31.12.2018

K datu sestavení výroční zprávy nejsou vedení společnosti známy žádné významné události, které nastaly po 31.12.2018.

## Základní finanční informace

Celková aktiva Společnosti vzrostla o 156mil. Kč v souvislosti s nakoupením dluhopisů společnosti Aston Group, Ltd. Ostatní finanční informace jsou uvedeny v rámci přílohy účetní závěrky.

## Zpráva o vztazích

mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (propojenými osobami)

**TD GAMA s.r.o.** (dále také „Společnost“) vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 22.4.2015 pod spisovou značkou C 241416 vedená u Městského soudu v Praze.

Zpráva je vypracována na základě ustanovení §82 odst. 1 zákona o obchodních korporacích (zákon č.90/2012 Sb., v platném znění).

I.

Preambule

Zpráva je vypracována dle §82 odst. 1 zákona o obchodních korporacích (zákon č.90/2012 Sb., v platném znění).

Zpráva byla předána k přezkoumání dozorčí radě společnosti v souladu s §83 odst. 1 zákona

o obchodních korporacích (zákon č.90/2012 Sb., v platném znění) a s jejím stanoviskem bude seznámena valná hromada společnosti rozhodující o schválení řádné účetní závěrky a

o rozdělení zisku nebo o úhradě ztráty.

Zpráva je zpracována za účetní období roku 2018.



II.

## OVLÁDANÁ OSOBA

### Struktura vztahů mezi osobami

Ovládanou osobou je **TD GAMA s.r.o.** se sídlem Václavské náměstí 795/40 Nové město, 110 00 Praha 1 Česká republika.

## PRÍMO OVLÁDAJÍCÍ OSOBY

Michal Kosáč : Bydliště: Nová Dubnica, Petra Jilemnického 5/4, Slovenská republika  
(podíl 50%, od 15.1.2016)

Josef Koller : Bydliště: U Besedy 320, Klánovice, 190 14 Praha 9  
(podíl 50%, od 15.1.2016)

## OSOBY OVLÁDANÉ STEJNOU OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU

Astone Group Ltd, 20 Cannon Rroad, Santa Venera, SVR9039, Malta, Spisová značka C 63449

III.

### Úloha ovládané osoby

### Úloha ovládané osoby, způsob a prostředky ovládaní

- správa vlastního majetku,
- emise dluhopisů,

poskytování zápujček, úvěrů nebo jiných forem financování sprázněným společností.

### Způsob a prostředky ovládaní

Ovládající osoby mají většinový podíl na hlasovacích právech ve společnosti **TD GAMA s.r.o.** a uplatňuje ve společnosti rozhodující vliv.

IV.

Smlouvy uzavřené mezi společnostmi TD GAMA s.r.o. a ovládajícími osobami:

V roce 2018 byly v platnosti následující úvěrové smlouvy:

- Smlouva o úvěru ze dne 17.12.2015 mezi osobou ovládající jako věřitelem (Josef Koller) a osobou ovládanou jako dlužníkem o poskytnutí finančních prostředků ve výši 1 000 000 EUR s fixní úrokovou sazbou 500 Kč za období od 17.12.2015 do 31.12.2022



- Smlouva o úvěru ze dne 2.5.2016 mezi osobou ovládající jako věřitelem (Josef Koller) a osobou ovládanou jako dlužníkem o poskytnutí finančních prostředků ve výši 300 000 EUR s fixní úrokovou sazbou 500 Kč za období od 3.5.2016 do 31.12.2022
- Smlouva o úvěru ze dne 20.9.2016 mezi osobou ovládající jako věřitelem (Josef Koller) a osobou ovládanou jako dlužníkem o poskytnutí finančních prostředků ve výši 120 000 000 CZK s fixní úrokovou sazbou 500 Kč za období od 20.9.2016 do 31.12.2022
- Smlouva o úvěru ze dne 31.1.2016 mezi osobou ovládající jako věřitelem (Michal Kosáč) a osobou ovládanou jako dlužníkem o poskytnutí bezúročně finančních prostředků až do výše 1 000 000 CZK.
- Smlouva o úvěru ze dne 19.12.2018 mezi osobou ovládající jako dlužníkem (Michal Kosáč) a osobou ovládanou jako věřitelem o poskytnutí finančních prostředků, ve výši 700 000 CZK se splatností do 31.12.2019. Úvěrovou smlouvou byla stanovena úroková sazba 5,25% pa.

V. Smlouvy uzavřené mezi společností TD GAMA s.r.o.. a propojenými osobami:

- Společnost TD GAMA, s.r.o. 13.12.2018 nakoupila dluhopisy Aston Group, Ltd. V listinné podobě s názvem dluhopisu „Astone Group Ltd Dluhopis“ se jmenovitou hodnotou 100 Kč, úrokovou sazbou 5,35% pa. Celková hodnota nakoupených dluhopisů k datu 31.12.2018 činila 152 200 tis. Kč.

VI.

Prohlašujeme, že jsme do zprávy o vztazích mezi propojenými osobami společnosti TD GAMA, s.r.o. vyhotovené dle §82 odst. 1 zákona o obchodních korporacích (zákon č.90/2012 Sb., v platném znění) pro účetní období od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018 uvedli veškeré informace známé k datu podpisu této zprávy o:

- . smlouvách mezi propojenými osobami,
- . plnění a protiplnění poskytnutém propojeným osobám,
- . jiných právních úkonech učiněných v zájmu těchto osob,
- . veškerých opatřeních přijatých nebo uskutečněných v zájmu nebo na popud těchto osob.

Statutární orgán společnosti TD GAMA, s.r.o. dále konstatuje, že společnost TD GAMA, s.r.o. nebyla žádným způsobem poškozena jednáním ovládající osoby či osoby ovládané stejnou ovládající osobou.

V Praze, dne 16. května 2019



## VÝKAZ o finanční pozici

ke dni

31.12.2018

IČ

04015843

název účetní jednotky

**TD GAMA s.r.o.**

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky

Václavské náměstí 795/40, Nové Město,  
110 00 Praha 1

(v tis. Kč)

AKTIVA	Poznámí	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
<b>Dlouhodobá aktiva</b>				
Investice do nemovitostí	3.1.	404 564	397 666	393 836
- pozemky	3.1.	24 100	24 100	24 100
- stavby	3.1.	380 342	372 697	365 052
- nedokončené investice	3.1.	122	869	4 684
Nakoupené dluhopisy	3.1.			152 200
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>404 564</b>	<b>397 666</b>	<b>546 036</b>
<b>Krátkodobá aktiva</b>				
Obchodní a jiné pohledávky	3.2.	19	2 453	1 673
- stát a podobné pohledávky	3.2.	19	87	923
- ostatní pohledávky	3.2.	0	2 366	750
Přechodné účty aktivní	3.3.	0	15	8 577
Peníze a peněžní ekvivalenty	3.4.	18 449	11	22
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>18 468</b>	<b>2 479</b>	<b>10 272</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>423 032</b>	<b>400 145</b>	<b>556 308</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>				
<b>Vlastní kapitál</b>				
Základní kapitál	3.7.	1	1	1
Kapitálové a ostatní fondy	3.7.	8 878	13 178	13 178
Nerozdělené výsledky	3.7.	-4 880	-12 318	-23 612
- Nerozdělené výsledky	3.7.	4	-4 881	-12 322
- Výsledek hospodaření	3.7.	-4 884	-7 437	-11 290
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>3 999</b>	<b>861</b>	<b>-10 433</b>
<b>Dlouhodobé závazky</b>				
Úvěry a zápůjčky	3.5.	174 038	153 215	153 446
- podstatný vliv	3.5.	174 038	153 215	153 446
Vydané dluhopisy	3.5.			401 167
Odložený daňový závazek	3.10	416	433	450
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>174 454</b>	<b>153 648</b>	<b>555 063</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>				
Obchodní a jiné závazky		574	48	9 345
- obchodní závazky	3.6.	574	48	9 332
- stát a podobné závazky	3.6.	0	0	13
Úvěry a zápůjčky	3.5.	244 005	245 587	809
- bankovní úvěry	3.5.	244 005	245 587	0
- Ostatní půjčky	3.5.			809
Přechodné účty pasivní	3.5.			1 523
Splatná daň z příjmů		0	1	1
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>244 579</b>	<b>245 636</b>	<b>11 678</b>
<b>Závazky celkem</b>		<b>419 033</b>	<b>399 284</b>	<b>566 741</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>423 032</b>	<b>400 145</b>	<b>556 308</b>

Sestaveno dne

Právní forma účetní jednotky

společnost s ručením omezeným

Podpisový záznam



## VÝKAZ o úplném výsledku hospodaření

za období od 1.1.2018 do 31.12.2018

04015843

název účetní jednotky

**TD GAMA s.r.o.**

Sídlo, bydliště nebo místo  
podnikání účetní jednotky

Václavské náměstí 795/40, Nové Město,  
110 00 Praha 1

(v tis. Kč)

	poznámka	2017	2018
Tržby z nájmu		13 296	14 071
Spotřeba materiálu a nakoupených služeb		-307	-2 708
Odpisy		-7 645	-7 645
Úrokové výnosy			407
- úroky z půjček a nakoupených dluhopisů			407
Úrokové náklady		-14 673	-15 003
- úroky z přijatých půjček a dluhopisů		-14 673	-15 003
Ostatní náklady		-24	-156
<b>Zisk (ztráta) před zdaněním</b>		<b>-9 353</b>	<b>-11 034</b>
Daň ze zisku		-16	-16
- daň ze zisku splatná			
- daň ze zisku odložená		-16	-16
<b>Zisk (ztráta) za období</b>		<b>-9 369</b>	<b>-11 050</b>
<b>Ostatní úplný výsledek</b>			
Přecenění úvěrů v zahraniční měně		1 932	-240
Daň ze zisku týkající se složek ostatního úplného výsledku		0	0
<b>Ostatní úplný výsledek za období po zdanění</b>		<b>1 932</b>	<b>-240</b>
<b>Celkový úplný výsledek za rok</b>		<b>-7 437</b>	<b>-11 290</b>

Sestaveno dne

Právní forma účetní jednotky

společnost s ručením omezeným

Podpisový záznam





## VÝKAZ o změnách vlastního kapitálu

za období od 1.1.2018 do 31.12.2018

04015843

název účetní jednotky

**TD GAMA s.r.o.**

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky

Václavské náměstí 795/40, Nové Město, 110 00 Praha 1

(v tis. Kč)

	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Nerozdělené zisky	Neuhrazená ztráta	Nerozdělené výsledky	Vlastní kapitál celkem
<b>Zůstatek k 1.1.2017</b>	1	8 878	4		-4 884	3 999
Vypořádání hospodářského výsledku				-4 885	4 884	-1
Vklad mimo základní kapitál		4 300				4 300
Přiděl do fondů						0
Hospodářský výsledek za rok 2017					-7 437	-7 437
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2017</b>	1	13 178	4	-4 885	-7 437	861
<b>Zůstatek k 1.1.2018</b>	1	13 178	4	-4 885	-7 437	861
Vypořádání hospodářského výsledku				-7 441	7 437	-4
Vklad mimo základní kapitál						0
Přiděl do fondů						0
Hospodářský výsledek za rok 2018					-11 290	-11 290
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2018</b>	1	13 178	4	-12 326	-11 290	-10 433

Sestaveno dne

Právní forma účetní jednotky

Podpisový záznam

společnost s ručením omezeným



## VÝKAZ o peněžních tocích

za období od 1.1.2018 do 31.12.2018

04015843

název účetní jednotky

**TD GAMA s.r.o.**

Sídlo, bydliště nebo místo  
podnikání účetní jednotky

Václavské náměstí 795/40, Nové Město,  
110 00 Praha 1

(v tis. Kč)

	31.12.2017	31.12.2018
<b>Přehled o peněžních tocích z provozní činnosti</b>		
<b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>	-7 421	-11 274
Úpravy o nepeněžní operace:		
odpisy	7 645	7 645
úrokové náklady a výnosy	14 673	14 596
ostatní nepeněžní úpravy	0	0
	<b>14 897</b>	<b>10 967</b>
Úpravy o změny pracovního kapitálu:		
snížení (zvýšení) stavu pohledávek z obchodních vztahů,	-2 434	780
jiných pohledávek a časového rozlišení	-15	-7 043
zvýšení (snížení) stavu závazků z obchodních vztahů,	-526	9 297
	<b>11 922</b>	<b>14 001</b>
<b>Peněžní toky z provozní činnosti celkem</b>	<b>11 922</b>	<b>14 001</b>
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>		
Výdaje spojené s pořízením dluhopisů		-152 200
Výdaje spojené s pořízením nehmotného a hmotného majetku	-747	-3 815
	<b>-747</b>	<b>-156 015</b>
<b>Peněžní toky z financování</b>		
Další vklady peněžních prostředků a ekvivalentů společníků a akcionářů	4 300	0
Přijaté zápůjčky a úvěry	-19 224	402 208
Splacené bankovní úvěry		-245 587
Placené úroky	-14 689	-14 596
	<b>-29 613</b>	<b>142 025</b>
<b>Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů</b>	<b>-18 438</b>	<b>11</b>
<b>Stav peněz a peněžních ekvivalentů k začátku období</b>	<b>18 449</b>	<b>11</b>
Přírůstek (úbytek) během období	-18 438	11
<b>ke konci období</b>	<b>11</b>	<b>22</b>

Sestaveno dne

Právní forma účetní jednotky

společnost s ručením omezeným

Podpisový záznam



# Příloha účetní závěrky

k 31. prosinci 2018

## 1. OBECNÉ INFORMACE

### Charakteristika a hlavní aktivity společnosti

TD GAMA s.r.o. (dále také „Společnost“) vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 22.4.2015 pod spisovou značkou C 241416 vedená u Městského soudu v Praze.

### Předmět podnikání

Předmětem podnikání společnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb spojených s pronájmem.

### Sídlo společnosti

Václavské náměstí 795/40  
Nové město, 110 00 Praha 1  
Česká republika

### Statutární orgán společnosti

**Jednatel:** Michal Kosáč (od 15. ledna 2016)  
Bydliště: P01851 Nová Dubnica, Petra Jilemnického 5/4, Slovenská republika

Jednatel zastupuje společnost ve všech věcech samostatně. Za společnost podepisuje jednatel tak, že k napsané nebo vytištěné firmě společnosti, nebo otisku razítka obsahujícímu firmu společnosti, připojí svůj podpis.

### SPOLEČNÍCI

**Michal Kosáč** : Bydliště: P01851 Nová Dubnica, Petra Jilemnického 5/4, Slovenská republika  
(podíl 50%, od 15.1.2016)

**Josef Koller** : Bydliště: U Besedy 320, Klánovice, 190 14 Praha 9  
(podíl 50%, od 15.1.2016)

Tato účetní závěrka byla sestavena za období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018.

## 2. PODSTATNÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA

Zásadní účetní pravidla použitá při sestavení této účetní závěrky jsou uvedena v této části přílohy, přičemž pro všechna období prezentovaná v účetní závěrce byla pravidla použita konzistentně, není-li stanoveno jinak.

### 2.1 Prohlášení o shodě a východiska sestavení (IAS 1)



Účetní závěrka byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC a IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU).

Účetní závěrka společnosti byla sestavena na principu nepřetržitého a časově neomezeného trvání účetní jednotky.

## 2.2 Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS, která byla vydána, ale nejsou doposud účinná a nebyla společností použita

Do data schválení této účetní závěrky byly vydány následující nové a novelizované IFRS, které však nebyly k rozvahovému dni první účetní závěrky účinné a Společnost je nepoužila při jejím sestavování:

IFRS 16 Leasingy (platí pro roční období začínající po 1. lednu 2019)

IFRS 16 nahrazuje standard IAS 17 Leasing a související interpretace. Standard odstraňuje 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.

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.

Na základě analýzy Společnosti, standard IFRS 16 nebude mít materiální dopad na účetní závěrku Společnosti.

IFRIC 23 Účtování o nejistotě u daní z příjmů (účinný pro roční účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo později)

Tento nový standard poskytuje rámec, který umožňuje zvážit, zaúčtovat a ocenit účetní dopad zdanitelného zisku (daňové ztráty), základů daně, nevyužitých daňových ztrát, nevyužitých slev na dani a daňových sazeb, pokud existuje nejistota ohledně účtování o daní z příjmů dle IAS 12. Tato interpretace též vysvětluje, kdy znovu zvážit účtování nejistot u daní.

Společnost posoudila očekávaný dopad přijetí IFRIC 23 na svou účetní závěrku. Na základě výsledku tohoto posouzení Společnost očekává, že tento nový standard nebude mít významný dopad na účetní závěrku.

Novelizace standardu IFRS 9 – Předčasné splacení s negativní kompenzací (účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo později)

Tato úzce zaměřená novelizace standardu IFRS 9 umožňuje společnostem některá předčasně splatná finanční aktiva s tzv. negativní kompenzací oceňovat zůstatkovou hodnotou. Dotčená aktiva, která zahrnují některé půjčky a dluhové cenné papíry, by jinak byla oceňována reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Negativní kompenzace vzniká v případě, že smluvní podmínky umožňují dlužníkovi předčasně splatit nástroj před jeho smluvní splatností, ale předčasně splatná částka by mohla být nižší než nesplacená část jistiny a úroku. Aby negativní kompenzace splňovala podmínky pro ocenění naběhlou hodnotou, musí představovat „přiměřenou kompenzaci za dřívější ukončení smlouvy“.

Tato novelizace nebude mít dopad na účetní závěrku Společnosti.

Novelizace referencí ke koncepčnímu rámci ve standardech IFRS (účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2020 nebo později (tato novelizace není dosud schválena EU))

Novelizace referencí ke koncepčnímu rámci ve standardech IFRS uvádí novely standardů IFRS, doprovodné dokumentace a prohlášení k praxi týkající se standardů IFRS s cílem uvést informace o revidovaném koncepčním rámci účetního výkaznictví v roce 2018.



Některé standardy, jejich doprovodná dokumentace a prohlášení k praxi týkající se standardů IFRS obsahují reference či citace z rámce IASC pro sestavení a vykazování účetní závěrky, které Rada přijala v roce 2001 (dále jen "Rámec") či z Koncepčního rámce pro účetní výkaznictví vydaného v roce 2010. Novela novelizuje některé z těchto referencí a citací tak, aby se vztahovaly ke Koncepčnímu rámci 2018 a tvoří další novely objasňující, na kterou verzi Koncepčního rámce konkrétní dokumenty odkazují.

Novelizace IAS 1 a IAS 8: Definice materiálu (účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2020 nebo později (tato novelizace není dosud schválena EU))

### **2.3 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty (IAS 21)**

Společnost působí na českém trhu a většinu transakcí provádí v českých korunách. Funkční měnou, tj. měnou primárního ekonomického prostředí, je česká koruna (CZK). Účetní výkazy společnosti jsou sestaveny a prezentovány rovněž v českých korunách. Transakce realizované v cizí měně jsou účtovány ve funkční měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce.

Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platným k datu účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázan ve výsledku hospodaření příslušného období.

### **2.4 Investice do nemovitostí (IAS 40)**

Investice do nemovitosti je nemovitost držena za účelem dosažení příjmu z nájemného a/nebo za účelem zhodnocení. (včetně nemovitostí ve fázi výstavby k budoucímu použití jako investice do nemovitostí.

Investice do nemovitosti se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

- Je pravděpodobné, že účetní jednotka získá budoucí ekonomické užítky spojené s investicí do nemovitosti
- Náklady spojené s pořízením investice do nemovitosti jsou spolehlivě ocenitelné

#### **Počáteční ocenění**

Investice se prvotně ocení na úrovni svých pořizovacích nákladů. Do počátečního ocenění se zahrnou i vedlejší náklady spojené s pořízením.

#### **Následné oceňování**

Pro následné oceňování investic do nemovitostí Fond aplikuje model historické ceny podle IAS 40. Investice do nemovitostí se oceňují v historické pořizovací ceně a v průběhu životnosti aplikuje účtování odpisů (oprávek k tomuto majetku), rovnoměrně dle předpokládané doby životnosti.

### **2.5 Rezervy a podmíněné závazky (IAS 37)**

Rezerva je zachycena ve výkazu o finanční pozici, pokud Fondu důsledkem minulé události vznikne současný smluvní nebo mimosmluvní závazek, u něhož je pravděpodobné, že k jeho vypořádání bude nezbytný odtok prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž lze spolehlivě odhadnout výši závazku.

Částka zachycená jako rezerva je nejlepším odhadem výdajů, které budou nezbytné k vypořádání závazku vykázaného k rozvahovému dni, přičemž jsou uvažována všechna rizika a nejistoty s ním spojené. Je-li ocenění rezervy založeno na odhadu budoucích peněžních toků nutných k vypořádání závazku, je účetní hodnota závazku stanovena jako současná hodnota těchto peněžních toků diskontovaná pomocí úrokové sazby před zdaněním, která odráží současné tržní ohodnocení časové hodnoty peněz a specifická rizika.

### **2.6 Výpůjční náklady (IAS 23)**

Veškeré výpůjční náklady přímo přiřaditelné k akvizici, výstavbě nebo výrobě způsobilých aktiv jsou kapitalizovány a jsou součástí pořizovací ceny aktiv. Ostatní výpůjční náklady jsou považovány za náklady příslušného účetního období.

### **2.7 Finanční aktiva (IAS 39)**



Z rozsahu finančních aktiv, jak je upravují pravidla IFRS, Fond prezentuje hlavně kategorii „Úvěry a pohledávky“ zahrnující poskytnuté úvěry a zápůjčky, obchodní pohledávky a peněžní prostředky.

### **Úvěry a zápůjčky, obchodní pohledávky**

Pohledávky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady. Následně se oceňují v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry. Úrokový výnos je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých pohledávek, u nichž je případný úrokový výnos nevýznamný. Tyto pohledávky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

Jestliže existuje objektivní důkaz o tom, že došlo ke ztrátě ze snížení hodnoty pohledávky, zohlední se tato ztráta formou tvorby opravné položky k pochybným a nedobytným částkám. Nedobytné pohledávky jsou odepisovány až po ukončení konkurzního řízení dlužníka.

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty finančního aktiva, resp. pasiva a alokace úrokového výnosu, resp. nákladu za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy/výdaje (včetně všech přijatých nebo uhrazených poplatků, které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové sazby, transakční náklady a další prémie nebo diskonty) po očekávanou dobu trvání finančního aktiva/pasiva nebo případně po kratší dobu.

### **Peníze a peněžní ekvivalenty**

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peníze v hotovosti, vklady na požádání a jiné krátkodobé vysoce likvidní investice s původní dobou splatnosti tři měsíce a méně.

## **2.8 Finanční závazky (IAS 39)**

Z rozsahu finančních závazků, jak je upravují pravidla IFRS, společnost prezentuje hlavně kategorii „Ostatní závazky“ zahrnující obchodní závazky, přijaté úvěry a zápůjčky. Tyto závazky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady. Následně se oceňují v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry. Úrokový náklad je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých závazků, u nichž je případný úrokový náklad nevýznamný. Tyto závazky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

## **2.9 Daně z příjmů (IAS 12)**

Daňový základ pro daň z příjmů se propočte z výsledku hospodaření běžného účetního období připočtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, který je dále upraven o slevy na dani a případné zápočty.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích. V podmínkách Fondu vzniká odložená daň zejména z titulu změny ocenění investičního majetku.

## **2.10 Rozpoznání výnosů (IAS 18)**

Výnosy z pronájmu jsou vykázány lineárně po dobu nájmu, ledaže by existovala jiná vhodnější metoda vzhledem k okolnostem. 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 a jsou uznány na lineární bázi.

## **2.11 Peníze a peněžní ekvivalenty / výkaz peněžních toků (IAS 7)**

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peníze v hotovosti, vklady na požádání a jiné krátkodobé vysoce likvidní investice s původní dobou splatnosti tři měsíce a méně.



Výkaz peněžních toků v části peněžního toku z provozní činnosti byl sestaven za použití nepřímé metody, při níž je výsledek hospodaření upravován o dopady nepeněžních transakcí, o časové rozlišení minulých nebo budoucích provozních peněžních příjmů a výdajů a o položky výnosů a nákladů souvisejících s peněžními toky z investičních činností nebo financování.

Výkaz peněžních toků v části peněžního toku z investičních činností a financování byl sestaven za použití přímé metody, při níž jsou zveřejněny hlavní třídy hrubých peněžních příjmů a výdajů.

## 2.12 Spřízněné strany (IAS 24)

Společnost definovala své spřízněné strany v souladu s IAS 24 Zveřejnění spřízněných stran následovně:

Strana je spřízněná s účetní jednotkou při splnění následujících podmínek:

a) strana

- i) ovládá účetní jednotku, je ovládána účetní jednotkou nebo je pod společným ovládním s účetní jednotkou (jde o mateřské podniky, dceřiné podniky a sesterské podniky);
- ii) má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv; nebo
- iii) spoluovládá takovouto účetní jednotku;

b) strana je přidruženým podnikem účetní jednotky;

c) strana je společným podnikem, ve kterém je účetní jednotka spoluvlastníkem;

d) strana je členem klíčového managementu účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku;

e) strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod písmeno a) nebo d);

f) strana je účetní jednotkou, která je ovládána, spoluovládána nebo má na ni podstatný vliv přímo nebo nepřímo jakýmkoliv jednotlivcem patřící pod písmeno d) nebo e) nebo podstatné hlasovací právo v dané straně má přímo nebo nepřímo takovýto jednotlivec.

Transakce mezi spřízněnými stranami je převod zdrojů, služeb nebo závazků mezi spřízněnými stranami bez ohledu na to, zda je účtována cena.

## 2.13 Použití odhadů

Při přípravě účetní závěrky používá vedení společnosti odhady a stanovuje předpoklady, které mají vliv na uplatnění účetních postupů a na výši majetku, závazků, výnosů a nákladů vykázaných v účetní závěrce. Tyto odhady a předpoklady vycházejí z historických zkušeností a různých dalších faktorů, které jsou považovány za přiměřené k datu sestavení účetní závěrky, a používají se v situaci, kdy účetní hodnoty majetku a závazků nejsou zcela evidentní z jiných zdrojů nebo kdy existuje nejistota při uplatnění jednotlivých účetních postupů. Skutečné výsledky se mohou od odhadů lišit.

Odhady a předpoklady jsou průběžně revidovány. Úpravy účetních odhadů jsou zohledněny v období, ve kterém jsou tyto odhady revidovány, pokud se revize týká pouze daného účetního období, nebo v období revize a budoucích obdobích, pokud revize ovlivňuje současné i budoucí období.

Odhady a výchozí předpoklady použité v běžném účetním období ovlivňují především hodnotu vykázaných investic do nemovitostí, finančních investic, popřípadě pohledávek.

## 3. POZNÁMKY K ÚČETNÍM VÝKAZŮM

### 3.1 Investice

Společnost ve svém majetku eviduje nemovitost s příslušejícím pozemkem. Jedná se o budovu, na adrese Vítězná 126/1, Praha 5 Nemovitost je zastavená v souvislosti s vydanými dluhopisy společností poskytnutým úvěrem pro zajištění budoucí pohledávky, ve výši 800.000 tis. Kč po dobu trvání zástavního práva V-81844/2018-101, nejdéle do 31.12.2033.

Zástavní právo pro:



J & T BANKA, a.s., Pobřežní 297/14, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 47115378  
 Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 22.11.2018. Právní účinky zápisu ke dni 27.11.2018. Zápis proveden dne 28.12.2018.

Současně k tomuto zajištění zaniklo zástavní právo pro CREDITAS, a.s. v souvislosti se splacením poskytnutého úvěru.

Pro oceňování investic do nemovitostí společnost aplikuje model oceňování historické ceny.

Dlouhodobý majetek je držen za účelem realizace výnosů z pronájmu.

Vývoj hodnoty investic do nemovitostí je uveden v následující tabulce.

tis. Kč	Pozemky	stavby	nedokončené investice	Celkem
<b>Pořizovací cena k 1.1.2017</b>	24 100	382 253	122	406 475
Přírůstky			747	747
Úbytky				
<b>Pořizovací cena k 31.12.2017</b>	<b>24 100</b>	<b>382 253</b>	<b>869</b>	<b>407 222</b>
Přírůstky			3 816	3 816
Úbytky				
<b>Pořizovací cena k 31.12.2018</b>	<b>24 100</b>	<b>382 253</b>	<b>4 684</b>	<b>411 037</b>

tis. Kč	stavby	Celkem
<b>Oprávký k 1.1.2017</b>	1 911	1 911
Odpisy	7 645	7 645
Vyřazení		
<b>Oprávký k 31.12.2017</b>	<b>9 556</b>	<b>9 556</b>
Odpisy	7 645	7 645
Vyřazení		
<b>Oprávký k 31.12.2018</b>	<b>17 201</b>	<b>17 201</b>

Společnost 13.12.2018 nakoupila dluhopisy Aston Group, Ltd. V listinné podobě s názvem dluhopisu „Astone Group Ltd Dluhopis“ se jmenovitou hodnotou 100 Kč, úrokovou sazbou 5,35% pa. K datu 31.12.2018 společnost evidovala nakoupené dluhopisy v hodnotě 152.200 tis. Kč. V průběhu období mezi datem, ke kterému se sestavuje účetní závěrka a datem sestavení účetní závěrky došlo k úplnému uhrazení hodnoty dluhopisů ze strany emitenta. K datu sestavení účetní závěrky je tak hodnota dluhopisů v majetku společnosti 0 Kč.

### 3.2 Obchodní a jiné pohledávky

tis. Kč	31.12.2017	31.12.2018
Daňové pohledávky	87	923
Ostatní pohledávky	2 366	750
<b>Celkem</b>	<b>2 453</b>	<b>1 673</b>

Daňové pohledávky představují odpočet daně z přidané hodnoty souvislosti s technickým zhodnocením nemovitosti, který nebyl uplatněn v daňovém přiznání. Jeho uplatnění společnost předpokládá v následujícím období.

Ostatní pohledávky představují krátkodobou půjčku p. Michala Kosače, která je úročena 5,25% pa ve výši 700 tis. Kč, poskytnutá 19.12.2018. Splatnost pohledávky byla stanovena na 31.12.2019.

Zbytek hodnoty ostatní pohledávek představují poskytnuté zálohy společností na vodné a stočné, ve výši 50 tis. Kč.

### 3.3 Přechodné účty aktivní





tis. Kč	31.12.2017	31.12.2018
Náklady příštích období	15	8 120
Dohadné účty aktivní		456
<b>Celkem</b>	<b>15</b>	<b>8 577</b>

Náklady příštích období představují hodnotu nákladu, která souvisí s umístěním emise vydaných dluhopisů, ve výši 8.105 tis. Kč. Položka je časově rozlišená ve vazbě na umístění dluhopisů na trh. Zbytek hodnoty představuje časově rozlišené pojistné na nemovitost.

Dohadné účty aktivní představují hodnotu výnosů z úroků z dluhopisů, které jsou uvedeny v bodě 3.1., jedná se o odhad úroků za období od 13.12.2018 do 31.12.2018.

### 3.4 Peníze a peněžní ekvivalenty

tis. Kč	31.12.2017	31.12.2018
Peníze	1	2
Bankovní účty	10	19
<b>Celkem</b>	<b>11</b>	<b>21</b>

### 3.5 Přijaté úvěry a zápůjčky

tis. Kč	31.12.2017			31.12.2018		
	Jistina	Naběhlý úrok	celkem	Jistina	Naběhlý úrok	celkem
Bankovní úvěry	245 587		245 587	0		0
<b>Celkem</b>	<b>245 587</b>		<b>245 587</b>	<b>0</b>		<b>0</b>
Z toho: krátkodobé	245 587		245.587	244 005		244 005
Z toho: dlouhodobé	0	0	0	0	0	0

Společnost uzavřela dne 21.9.2016 úvěrovou smlouvu se záložnou CREDITAS, spořitelní družstvo s úvěrovým rámcem 246 500 tis. Kč s pevnou úrokovou sazbou 6% s konečnou splatností 31.12.2018. Společnost k datu 13.12.2018 splatila hodnotu úvěru v souvislosti s přefinancováním formou vydaných dluhopisů

Aktiva poskytnutá do zástavy	31.12.2017	31.12.2018
Investice do nemovitostí	396 797	389 152

Společnost eviduje k 31.12.2018 půjčky od společníků společnosti::

Popis	Splatnost	31.12.2018		Stav k 31.12.2018	Částka v Měně (tis.)	Měna
		Jistina	Naběhlý úrok			
Půjčka Koller	31.12.2022	25 725	2	27 727	1 000	EUR
Půjčka Koller	31.12.2022	7 717	2	7 719	300	EUR
Půjčka Koller	31.12.2022	120 000	1	120 000		CZK
Půjčka Kosáč	31.12.2019	809	0	809		CZK
<b>Celkem</b>		<b>154 251</b>	<b>4</b>	<b>154 256</b>		



Z toho: krátkodobé	809		809
Z toho: dlouhodobé	153 442	4	153 446

Společnost emitovala dne 11.12.2018 emisi dluhopisů v celkové hodnotě 400.000 tis. Kč se splatností 11.12.2023 s možností navýšení od 50%. Úroková sazba z pololetního kuponu byla stanovena emisními podmínkami na 5,25% pa. Emise byla vydána za účelem refinancování stávajícího dluhu (úvěr CREDITAS, a.s.) a k financování plánované rekonstrukce nemovitosti.

Celkový stav emitovaných dluhopisů k datu 31.12.2018 činí, včetně alikvotně naběhlých úroků, 401 167 tis. Kč.

Společnost eviduje na přechodných účtů částku 1.523 tis. Kč, která představuje nevyfakturované dodávky od dodavatelů. V následujícím období do data sestavení účetní závěrky byly veškeré tyto odhadované náklady vyfakturovány.

### 3.6 Obchodní a jiné závazky

tis. Kč	31.12.2017	31.12.2018
Obchodní závazky	48	9 345
<b>Celkem</b>	<b>48</b>	<b>9 345</b>

Obchodní závazky představují standardní závazky z obchodního styku. Společnost k 31.12.2018 neeviduje žádné závazky po splatnosti.

### 3.7 Vlastní kapitál

#### Podíly ve společnosti

Společnost vydala 10 ks kmenových listů ve jmenovité hodnotě 100 Kč za 1 kmenový list.

#### Základní kapitál a kapitálové fondy

Základní kapitál ve výši 1.000,- Kč je k 31.12.2018 tvořen 10 ks kmenových listů

#### Ostatní kapitálové fondy

V roce 2016 proběhl vklad mimo základní kapitál ve výši 8 878 tis. Kč společněkem p. Michalem Kosačem. Tento společník uskutečnil v průběhu roku 2017 další vklad mimo základní kapitál, ve výši 4.300, která změnila částku ostatních kapitálových fondů na částku 13.178 tis. Kč, která je evidována k 31.12.2018.

#### Nerozdělené výsledky

Nerozdělené výsledky prezentované ve výkazu o finanční pozici i výkazu změn vlastního kapitálu zahrnují nakumulované výsledky hospodaření uplynulých let.

tis. Kč	31.12.2017	31.12.2018
Výsledky hospodaření min. let	-4 881	-12 332
Výsledek hospodaření běžného období	-7 437	-11 290
<b>Celkem</b>	<b>-12 318</b>	<b>-23 612</b>

### 3.8 Tržby z pronájmu a tržby z ostatních služeb

Společnost generuje výnosy z pronájmu a výnosy z přefakturovaných provozních nákladů fakturovaným nájemníkům.

Přehled výnosů z pronájmu:

tis. Kč	Období končící	Období končící
---------	----------------	----------------



	31.12.2017	31.12.2018
Pronájem nebytových prostor	13 296	14 071
<b>Celkem</b>	<b>13 296</b>	<b>14 071</b>

### 3.9 Ostatní provozní náklady

tis. Kč	Období končící 31.12.2017	Období končící 31.12.2018
Náklady na služby	-307	-2 707
Odpisy majetku	-7 645	-7 645
Ostatní náklady	-24	-156
<b>Celkem</b>	<b>-7 976</b>	<b>-10 508</b>

Ostatní náklady zahrnují zejména náklady spojené se správou běžného účtu, pojištění nemovitosti a neuplatněný odpočet DPH.

### 3.10 Daně z příjmů

Následující tabulka zobrazuje detail daně z příjmů:

tis. Kč	Období končící 31.12.2017	Období končící 31.12.2018
Splatný daňový náklad (-)	0	0
Odložený daňový náklad (-)	-16	-16
<b>Celkem</b>	<b>-16</b>	<b>-16</b>

### Odložený daňový závazek / pohledávka

Odložená daň z příjmů vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv, případně dalších dočasných rozdílů (daňová ztráta), s použitím očekávané daňové sazby platné pro období, ve kterém budou odložený daňový závazek nebo pohledávka uplatněny. Společnost uplatnila zaúčtování odložené daně z důvodu přechodných rozdílů mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou investice do nemovitostí.

Z důvodu opatrnosti společnost neúčtovala odloženou daňovou pohledávku z důvodu vykázaných daňových ztrát.

tis. Kč	Účetní hodnota	Daňová hodnota	Přechodný rozdíl	Odložený daňový závazek
<b>Rok 2017</b>				
Investice do nemovitostí	396 796	394 732	2 064	433
			<b>2 064</b>	<b>433</b>
<b>Rok 2018</b>				
Investice do nemovitostí	389 152	387 011	2 141	450
			<b>2 141</b>	<b>450</b>

## 4. SPŘÍZNĚNÉ STRANY A JEJICH DOPAD DO ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

### 4.1 Osoba ovládající

Společnost TD GAMA s.r.o. je ovládána fyzickými osobami:

**Michal Kosáč** (podíl 50%, od 15.1.2016)

**Josef Koller** (podíl 50%, od 15.1.2016)



Tyto osoby lze považovat z pohledu účetnictví za spřízněné osoby.

#### 4.2 Transakce se spřízněnými stranami

Zůstatky nesplacené k rozvahovému dni nejsou nijak zajištěny a jejich vypořádání se očekává formou peněžní platby.

##### Finanční vztahy se spřízněnými stranami – poskytování a přijímání úvěrů a zápůjček

- Smlouva o úvěru ze dne 17.12.2015 mezi osobou ovládající jako věřitelem (Josef Koller) a osobou ovládanou jako dlužníkem o poskytnutí finančních prostředků ve výši 1 000 000 EUR s fixní úrokovou sazbou 500 Kč za období od 17.12.2015 do 31.12.2022
- Smlouva o úvěru ze dne 2.5.2016 mezi osobou ovládající jako věřitelem (Josef Koller) a osobou ovládanou jako dlužníkem o poskytnutí finančních prostředků ve výši 300 000 EUR s fixní úrokovou sazbou 500 Kč za období od 3.5.2016 do 31.12.2022
- Smlouva o úvěru ze dne 20.9.2016 mezi osobou ovládající jako věřitelem (Josef Koller) a osobou ovládanou jako dlužníkem o poskytnutí finančních prostředků ve výši 120 000 000 CZK s fixní úrokovou sazbou 500 Kč za období od 20.9.2016 do 31.12.2022
- Smlouva o úvěru ze dne 31.1.2016 mezi osobou ovládající jako věřitelem (Michal Kosáč) a osobou ovládanou jako dlužníkem o poskytnutí bezúročně finančních prostředků až do výše 1 000 000 CZK.
- Smlouva o úvěru ze dne 19.12.2018 mezi osobou ovládající jako dlužníkem (Michal Kosáč) a osobou ovládanou jako věřitelem o poskytnutí finančních prostředků, ve výši 700 000 CZK se splatností do 31.12.2019. Úvěrovou smlouvou byla stanovena úroková sazba 5,25% pa.
- Společnost 13.12.2018 nakoupila dluhopisy Aston Group, Ltd. V listinné podobě S názvem dluhopisu „Astone Group Ltd Dluhopis“ se jmenovitou hodnotou 100 Kč, úrokovou sazbou 5,35% pa. Celková hodnota nakoupených dluhopisů k datu 31.12.2018 činila 152 200 tis. Kč.

#### 4.3 Odměny klíčového vedení

Společnost nemá žádné kmenové zaměstnance.


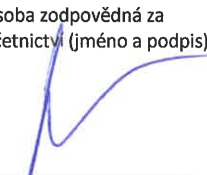
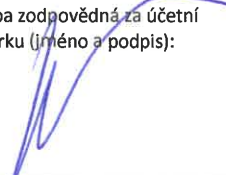
V prezentovaném období nebyly vyplaceny žádné odměny či jiné výhody členům orgánů společnosti.

#### 5. PODMÍNĚNÁ AKTIVA A PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY

Společnost nevede žádné právní spory, z nichž by pro něj plynuly podmíněné závazky, případně podmíněná aktiva. Nejsou evidovány ani další skutečnosti, které by naplňovaly podmínky pro zveřejnění podmíněných závazků.

#### 6. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Do data účetní závěrky byl splacen dluhopis Aston Group, Ltd, v nominální hodnotě 152.200 tis. Kč. K datu sestavení účetní závěrky je tak hodnota dluhopisů v majetku společnosti, ve výši 0 Kč.

Sestaveno dne: 16. 5..2019	Podpis statutárního orgánu: 	Osoba zodpovědná za účetnictví (jméno a podpis): 	Osoba zodpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis): 
-------------------------------	--	---	---

