

# **Výroční zpráva 2019**

**společnosti**

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

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

IČO: 040 15 843

[www.tdgama.com](http://www.tdgama.com)

E-mail: [michal.kosac@gmail.com](mailto:michal.kosac@gmail.com)

# **OBSAH**

Čestné prohlášení jednatele k výroční zprávě

Zpráva jednatele

Základní informace o společnosti

Portfolio společnosti

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

Zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce

Účetní závěrka k 31. prosinci 2019 sestavená dle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS)

## 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 2019 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 24. června 2020



**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, 118 00 Praha 1 – Malá Strana, Česká republika.

Společnost se v roce 2019 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 wellness. Měl by vzniknout hotel nejvyššího standardu s moderním technickým vybavením.

Hlavní činností společnosti v tomto období byla údržba a rekonstrukce budovy, která začala právě v roce 2019, a spolupráce se stávajícími a budoucími nájemci na zabezpečení příjemného prostředí s vysokým standardem užívaných prostor a služeb.

V roce 2020 bude společnost dále pokračovat v rekonstrukci a technickém zdokonalování budovy.



**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:** 040 15 843

**LEI:** 315700P939B3OHI30K79

### Kontakt:

Web: [www.tdgama.com](http://www.tdgama.com)

E-mail: [michal.kosac@gmail.com](mailto:michal.kosac@gmail.com)

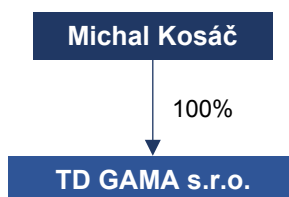
### Předmět podnikání:

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 31.12.2019 byla vlastnická struktura Společnosti následující:



Vlastníkem Společnosti a osobou ovládající Společnost je Michal Kosáč, narozen dne 19. října 1983, bytem Petra Jilemnického 5/4 01851 Nová Dubnica, Slovenská republika, vlastníci kmenové listy č. 1-10, každý list ve jmenovité hodnotě 100 Kč, odpovídají vkladu 1000 Kč do základního kapitálu, a tedy vlastníci základní podíl ve výši 100%;

## 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.

Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu emitenta k rizikům, kterým emitent může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví. Vnitřní kontrolní systém zahrnuje kontrolní mechanismy vytvořené v rámci Společnosti. Zajišťuje, vyhodnocuje a minimalizuje provozní, finanční, právní a jiná rizika ve Společnosti. V rámci vnitřního kontrolního systému jsou stanoveny pracovní postupy, rozděleny pravomoci a odpovědnosti. V rámci účetní jednotky jsou prováděny průběžné kontroly vazeb mezi jednotlivými účty v oblasti dlouhodobého majetku, krátkodobého finančního majetku a v oblasti zúčtovacích vztahů. Výsledky vnitřní kontroly jsou objektivně a pravidelně vyhodnocovány. U případných zjištění jsou stanovena opatření k nápravě zjištěných nedostatků. Finanční kontrola ve vztahu k procesu účetního výkaznictví je zajišťována vedením Společnosti jako součást vnitřního řízení při přípravě operací před jejich schválením, v průběhu operací až po jejich vypořádání. Systém zpracování účetnictví se řídí příslušnými ustanoveními platných právních předpisů České republiky.

Systém vnitřní kontroly ve Společnosti spočívá zejména jak na interních kontrolních mechanismech a aktivní činnosti jednatele, tak i na externím auditu, který je prováděn jednou do roka za běžné účetní období. Výsledky auditu jsou předkládány společníkům a jednatelem Společnosti, kteří z nich vyvozují důsledky a následné kroky.

Jednatel Společnosti je v rámci vnitřní kontroly odpovědný za:

- spolehlivost a sdílení informací,
- dodržování obecně závazných právních norem a interních postupů,
- ochranu majetku a správné využívání zdrojů,
- dosahování stanovených cílů.

Společnost má zřízen výbor pro audit. Společnost se v současné době řídí a dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, ve znění pozdějších předpisů.

### **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 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 valnému 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 31.12.2019 Společnost zastupuje jeden jednatel. Jednatel společnosti k 31.12.2019 je Michal Kosáč.

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 Itálie na Connecticut College, New London, Connecticut, USA.

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

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. Složení výboru pro audit je následující:

- doc. Ing. Vladimír Králíček, CSc. (předseda výboru)
- Petra Rappoccio, Msc
- Pavol Kosac, BA

#### 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. Základní kapitál Společnosti je plně splacen a je tvořen peněžitými vklady společníka.

S kmenovými listy jsou spojena tato práva:



- právo na podíl na zisku,
- právo na podíl na likvidačním zůstatku,
- právo podílet se na řízení Společnosti, tj. hlasovat na valné hromadě,
- další práva stanovená zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, ve znění
- pozdějších předpisů.

K 31.12.2019 činila hodnota vlastního kapitálu dle individuální závěrky Společnosti:

<b>Položka (tis. Kč)</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Základní kapitál	1	1
Kapitálové fondy	13 178	13 178
Výsledek hospodaření minulých let	-23 505	-12 322
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-2 092	-11 184
<b>Celkem Vlastní kapitál</b>	<b>-12 418</b>	<b>- 10 326</b>

### **5.1. Nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů**

Společnost v roce 2019 nenabyla žádné vlastní akcie ani vlastní podíly.

### **6. Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje**

Společnost v roce 2019 nevyvíjela 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 2019 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 2019 byly Společnosti auditorem účtovány za auditorské služby na povinný audit roční účetní závěrky následující odměny:

<b>V tis. Kč (bez DPH)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Odměna za audit účetní závěrky	80	80

## 11. Základní finanční informace

Celková aktiva Společnosti klesla o 36 mil. Kč na 512 mil. Kč v souvislosti se změnou hodnoty nakoupených dluhopisů. Ostatní finanční informace jsou uvedeny v účetní závěrce Společnosti.

## 12. Následné události

### COVID-19

Dne 11. března 2020 prohlásila Světová zdravotnická organizace šíření nákazy koronaviru za pandemii a dne 12. března 2020 vyhlásila česká vláda nouzový stav. V reakci na potenciální závažnou hrozbu, kterou COVID-19 představuje pro veřejné zdraví, přijaly orgány státní správy České republiky opatření k zastavení šíření pandemie.

Mezi širší ekonomické dopady těchto událostí patří:

- Narušení podnikatelské a hospodářské činnosti v České republice s následným dopadem na nižší i vyšší stupně dodavatelského řetězce.
- Významné narušení obchodní činnosti v konkrétních odvětvích jak v rámci České republiky a na trzích, jež jsou značně závislé na zahraničním dodavatelském řetězci, tak i u exportně orientovaných podniků závislých na zahraničních trzích. Postižená odvětví zahrnují obchod a dopravu, cestování a turistiku, zábavní průmysl, výrobu, stavebnictví, maloobchod, pojišťovnictví, školství a finanční sektor.
- Významný pokles poptávky po zbytných statcích a službách.
- Nárůst hospodářské nejistoty, jež se odráží v proměnlivějších cenách aktiv a směnných kurzech.

Z pohledu společnosti je předpoklad pokračování činnosti podmíněn především fungováním realitního trhu v České republice, jelikož výnosnost podnikatelské aktivity závisí na vlastněné nemovitosti, která je pronajímána. Z pohledu společnosti jsou tak relevantní rizika nájemníka, likvidity a realitního trhu.

Na základě aktuálně veřejně dostupných informací, stávajících klíčových ukazatelů výkonnosti Společnosti a s ohledem na opatření přijatá vedením neočekáváme bezprostřední významný negativní dopad pandemie COVID-19 na Společnost, její fungování, finanční situaci a výsledek hospodaření. Nemůžeme však vyloučit eventualitu, že delší období uzavírek, zprísňení daných opatření nebo následný negativní dopad těchto opatření na ekonomické prostředí, v němž působíme, nebude mít negativní vliv na Společnost, její finanční situaci a výsledek hospodaření ve střednědobém a dlouhodobém horizontu. Danou situaci nadále pečlivě sledujeme a budeme reagovat tak, abychom zmírnili dopad těchto událostí a okolností dle aktuálního vývoje.

V období od data účetní závěrky do data jejího sestavení nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku k 31. prosinci 2019.

# 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 v rekonstrukci. 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

Nájemní smlouva na pronájem Pozemku a Budovy mezi Společností a Nájemcem, tj. společností Alchymist s.r.o. byla uzavřena dne 4. 10. 2018. Doba trvání nájmu je sjednána na 10 let s očekávaným počátkem nájmu nejpozději od června 2020 (dle Nájemní smlouvy), v závislosti na dokončení probíhající rekonstrukce.

## 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> rostla již 6. rokem v řadě. V roce 2019 se hrubý domácí produkt meziročně zvýšil o 2,4 %, jeho růst byl tažen domácí poptávkou, kde spotřební výdaje domácností na zboží a služby meziročně vzrostly o 3,2 %. Naopak zahraniční poptávka klesla o 1,9 p.b. Růst domácí poptávky podporuje vývoj obecné míry zaměstnanosti, která se stále pohybuje na historických minimech. Nedostatek volných pracovních míst během posledních let přispíval k výraznému růstu mezd, kde průměrná hrubá měsíční mzda vzrostla o více než 7 % v roce 2019 a dosáhla přes 34 tisíc korun českých. Dynamický růst mezd společně s pokračujícím růstem české ekonomiky a spotřebitelským optimismem patřil k hlavním ekonomickým

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

faktorům vytvářejícím inflační tlaky a vedl Českou Národní Banku k opětovnému utahování měnové politiky prostřednictvím růstu úrokových sazeb.

Česká ekonomika se v roce 2019 nacházela na vrcholu ekonomického cyklu. Kladná produkční mezera činila 3,8% potenciálního produktu. V souvislosti s pandemií koronaviru lze očekávat propad HDP minimálně v 1. pololetí 2020. V druhé polovině roku 2020 by mohlo docházet k postupnému ožívání ekonomiky.

V roce 2020 je očekávaný propad HDP, kterému přispívá domácí i zahraniční poptávka. Pozitivnější vyhlídky jsou na rok 2021, kdy by mohl opět nastat hospodářský růst.

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**

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 českých korunách. 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 subdodavatelí), 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 budoucnu 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**

Budova v minulosti sloužila především jako administrativní (kancelářský) objekt nájemci. Společnost momentálně rekonstruuje budovu na hotelový objekt s 53 pokoji, restaurací a souvisejícím provozním a technickým vybavením. Konec rekonstrukce je plánován v průběhu roku 2020. Rozsah a struktura probíhající rekonstrukce plyne z plánu rekonstrukce, a především ze smlouvy o dílo, která byla uzavřena v roce 2019. Vedle komerčních kritérií tato rekonstrukce zohledňuje i předpoklady dlouhodobé tržní poptávky a podmínky stavebního povolení.

# 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 vedena u Městského soudu v Praze.

## I. Preambule

Zpráva je vypracována na základě ustanovení §82 odst. 1 zákona o obchodních korporacích (zákon č.90/2012 Sb., v platném znění). Zpráva byla předána valné hromadě společnosti rozhodující o schválení řádné účetní závěrky a o rozdělení zisku nebo o úhradě ztráty.

Zpráva je zpracována za účetní období roku 2019.

## 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.

### PŘÍMO OVLÁDAJÍCÍ OSOBY:

Michal Kosáč

Bydliště: Nová Dubnica, Petra Jilemnického 5/4, Slovenská republika

(podíl 100%)

### OSOBY OVLÁDANÉ STEJNOU OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU:

- Astone Group Ltd, 20 Cannon Road, Santa Venera, SVR9039, Malta, Spisová značka C 63449
- Astone Capital, s.r.o., Václavské náměstí 795/40 Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, Spisová značka C 207795 vedená u Městského soudu v Praze
- FM Develop, s.r.o., Václavské náměstí 795/40 Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, Spisová značka C 221936 vedená u Městského soudu v Praze
- M.J.L. spol. s.r.o., Milady Horákové 1280/9, Holešovice, 170 00 Praha 7, Česká republika, Spisová značka C 85750 vedená u Městského soudu v Praze
- TD Beta s.r.o., Václavské náměstí 795/40 Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, Spisová značka C 241417 vedená u Městského soudu v Praze
- TD, s.r.o., Václavské náměstí 795/40 Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, Spisová značka C 263805 vedená u Městského soudu v Praze
- Fraternity Capital, s.r.o., Václavské náměstí 795/40 Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, Spisová značka C 263878 vedená u Městského soudu v Praze

## III. Úloha ovládané osoby

Úloha ovládané osoby, způsob a prostředky ovládaní



- správa vlastního majetku,
- emise dluhopisů, poskytování zápůjček, úvěrů nebo jiných forem financování spřízněným 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 ovládající osobou:**

V roce 2019 byly v platnosti následující úvěrové smlouvy:

- Smlouva o úvěru ze dne 17.12.2015 mezi osobou ovládající jako věřitelem (Michal Kosáč) 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 (Michal Kosáč) 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 (Michal Kosáč) 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 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.
- Smlouva o úvěru ze dne 31.1.2016 mezi osobou ovládající jako věřitelem (Michal Kosáč) a osobou ovládanou jako dlužníkem o poskytnutí bezúročných finančních prostředků až do výše 1 000 000 CZK
- Smlouva o úvěru ze dne 01.04.2019 mezi osobou ovládající jako věřitelem (Michal Kosáč) a osobou ovládanou jako dlužníkem o poskytnutí finančních prostředků až do výše 8 800 000 Kč s fixní úrokovou sazbou 500 Kč za období od 01.04.2019 do 31.12.2021.

#### **V. Smlouvy uzavřené mezi společnostmi TD GAMA s.r.o. a propojenými osobami:**

- Společnost TD GAMA, s.r.o. 17.05.2019 nakoupila dluhopisy Aston Group, Ltd. v listinné podobě s názvem dluhopisu „Astone Group Ltd Dluhopis" s nominální hodnotou 100 000 000 Kč, úrokovou sazbou 5,35% pa.

#### **VI. Prohlášení**

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 2019 do 31. prosince 2019 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 24. června 2020

# **Zpráva nezávislého auditora**

## **o ověření účetní závěrky**

**k 31. prosinci 2019**

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

**Praha, červen 2020**

**Údaje o auditované účetní jednotce**

Název účetní jednotky:	TD GAMA s.r.o.
Sídlo:	Václavské náměstí 795/40, Nové Město, 110 00 Praha 1
Zápis proveden u:	Městského soudu v Praze
Zápis proveden pod číslem:	oddíl C, číslo vložky 241416
IČO:	040 15 843
DIČ:	CZ04015843
Statutární orgán:	Michal Kosáč, jednatel, jediný společník
Předmět činnosti:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb spojených s pronájmem
Ověřované období:	1. leden 2019 až 31. prosinec 2019
Příjemce zprávy:	Jediný společník: Michal Kosáč

**Údaje o auditorské společnosti**

Název společnosti:	NEXIA AP a.s.
Evidenční číslo auditorské společnosti:	č. 096
Sídlo:	Sokolovská 5/49, 186 00 Praha 8 Karlín
Zápis proveden u:	Městského soudu v Praze
Zápis proveden pod číslem:	oddíl B, číslo vložky 14203
IČO:	481 17 013
DIČ:	CZ48117013
Telefon:	+420 221 584 302
E-mail:	<a href="mailto:nexiaprague@nexiaprague.cz">nexiaprague@nexiaprague.cz</a>
Odpovědný auditor:	Ing. Jiří Smělý
Evidenční číslo auditora:	č. 2184

## Zpráva nezávislého auditora

### společníkovi společnosti TD GAMA s.r.o.

#### Zpráva o auditu účetní závěrky

##### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky obchodní společnosti TD GAMA s.r.o. (dále „účetní jednotka“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. prosinci 2019, z výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2019 a přílohy k těmto výkazům, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace obchodní společnosti TD GAMA s.r.o. k 31. prosinci 2019 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2019 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

##### Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na 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.

##### Jiná skutečnost

Účetní závěrka k 31. prosinci 2018 byla ověřena jiným auditorem, který ve své zprávě ze dne 16. května 2019 vydal k této účetní závěrce výrok bez výhrad.

##### 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

K 31. 12. 2019 účetní jednotka vykazuje investice do nemovitostí v celkové hodnotě 415 995 tis. Kč, což je víc jak 80 % z celkové sumy aktiv. Dle mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií IAS 40 se účetní jednotka rozhodla využít model historické ceny. V průběhu ověřovaného období došlo k zahájení celkové rekonstrukce nemovitosti, k převedení nemovitosti v zůstatkové ceně do položky Investice do nemovitostí ve výstavbě, k ukončení odepisování a k zahájení aktivování výpůjčních nákladů do pořizovací ceny investic do nemovitostí ve výstavbě.

V rámci auditu jsme mimo jiné konzultovali vhodnost zvolené metody s odborníky na IFRS a došli jsme k závěru, že vykazování investic do nemovitostí v účetní závěrce je správné.

Informace o investicích do nemovitostí jsou uvedeny v kapitole 3. Významné účetní postupy a jejich podkapitolách (b) Investice do nemovitostí a (c) výpůjční náklady a dále v kapitole 11. Investice do nemovitostí v příloze v účetní závěrce.

### **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.

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 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 Účetní jednotce, 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 za účetní závěrku**

Statutární orgán 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 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.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví 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, 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 (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol vedením účetní jednotky.

- 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 jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení účetní jednotky uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitosti trvání při sestavení účetní závěrky vedením účetní jednotky 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 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 účetní jednotky nepřetržitě trvat 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 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 představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit 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 výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho 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 představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit, 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 nás dne 27. března 2020 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme byli určeni na následující období:

- audit účetní závěrky k 31. 12. 2019 za období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019 a
- audit účetní závěrky k 31. 12. 2020 za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020.

### **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 26. 6. 2020 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

**Poskytování neauditorských služeb**

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

V Praze dne 26. června 2020



Ing. Jirí Smělý  
evidenční číslo auditora 2184  
NEXIA AP a.s.  
evidenční číslo auditorské společnosti 096



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

**Účetní závěrka k 31. prosinci 2019  
sestavená v souladu s Mezinárodními standardy  
účetního výkaznictví (IFRS)  
ve znění přijatém EU**

## Obsah

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ.....	3
VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI .....	4
VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU .....	5
VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOČÍCH .....	6
1. CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI .....	7
2. VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....	8
3. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ POSTUPY .....	13
4. STANOVENÍ REÁLNÉ HODNOTY .....	16
5. OPRAVY CHYB MINULÝCH LET .....	17
6. VÝNOSY Z PRONÁJMU .....	18
7. SLUŽBY .....	18
8. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY .....	18
9. FINANČNÍ VÝNOSY A NÁKLADY .....	18
10. DAŇ Z PŘÍJMŮ .....	19
11. INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ.....	20
12. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A JINÉ KRÁTKODOBÉ POHLEDÁVKY .....	21
13. POSKYTNUTÉ PŮJČKY .....	22
14. DAŇOVÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY .....	22
15. PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY .....	22
16. VLASTNÍ KAPITÁL.....	22
17. PŘIJATÉ PŮJČKY A ÚVĚRY .....	23
18. DLUHOPISY .....	23
19. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ ZÁVAZKY .....	24
20. METODY ŘÍZENÍ RIZIK A ZVEŘEJŇOVÁNÍ INFORMACÍ .....	25
21. SPŘÍZNĚNÉ OSOBY.....	33
22. ZÁVAZKY A POHLEDÁVKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE .....	33
23. INFORMACE O ODMĚNÁCH STATUTÁRNÍM AUDITORŮM .....	33
24. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI .....	33
25. SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....	34

# VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ

za rok končící 31. prosincem 2019  
(v tisících Kč)

**Identifikační číslo**

040 15 843

**Obchodní firma a sídlo**

TD GAMA s.r.o.

Václavské náměstí 795/40

110 00 Praha 1

Česká republika

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU	Bod:	2019	2018 opraveno
Výnosy z pronájmu	6	6 357	14 071
<b>Výnosy</b>		<b>6 357</b>	<b>14 071</b>
Odpisy	11	-1 912	-7 645
Služby	7	-887	-2 213
Ostatní provozní výnosy	8	117	
Ostatní provozní náklady	8	-228	-451
Provozní zisk (ztráta)		3 447	3 762
Finanční výnosy	9	5 714	402
Finanční náklady	9	-5 644	-15 308
Zisk (ztráta) před zdaněním		3 517	-11 144
Daň z příjmu	10	-5 609	-40
Zisk (ztráta) po zdanění		-2 092	-11 184
<b>Úplný výsledek hospodaření za účetní období</b>		<b>-2 092</b>	<b>-11 184</b>

# VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI

k 31. prosinci 2019  
(v tisících Kč)

## Obchodní firma a sídlo

TD GAMA s.r.o.  
Václavské náměstí 795/40  
110 00 Praha 1  
Česká republika

## Identifikační číslo

040 15 843

AKTIVA	Bod:	2019	2018 opraveno	01.01.2018
<b>AKTIVA CELKEM</b>		511 535	547 894	400 145
<b>DLOUHODOBÁ AKTIVA:</b>		415 995	393 836	397 666
Investice do nemovitostí	11	415 995	393 836	397 666
<b>OBĚŽNÁ AKTIVA:</b>		95 540	154 058	2 479
Nakoupené dluhopisy	18	93 456	152 298	
Pohledávky z obchodních vztahů a jiné krátkodobé pohledávky	12		62	2 366
Poskytnuté půjčky	13	15	701	
Ostatní krátkodobá nefinanční aktiva	12	1 335	64	15
Daňové pohledávky	14	104	910	87
Peníze a peněžní ekvivalenty	15	630	22	11

PASIVA	Bod	2019	2018 opraveno	01.01.2018
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM</b>		511 535	547 894	400 145
<b>VLASTNÍ KAPITÁL:</b>		<b>-12 418</b>	<b>-10 326</b>	<b>861</b>
Základní kapitál	16	1	1	1
Ostatní kapitálové fondy	16	13 178	13 178	13 178
Nerozdělený zisk	16	-23 505	-12 322	-4 881
Zisk (ztráta) za běžné účetní období	16	-2 092	-11 184	-7 437
<b>DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY:</b>		<b>500 110</b>	<b>546 543</b>	<b>153 648</b>
Dlouhodobé půjčky a úvěry	17	100 865	153 446	153 215
Odložený daňový závazek	10	6 083	474	433
Vydané dluhopisy - dlouhodobé	18	393 162	392 623	
<b>KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY:</b>		<b>23 843</b>	<b>11 678</b>	<b>245 636</b>
Krátkodobé půjčky a úvěry	17	12	809	245 587
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky - krátkodobé	19	1 373	10 868	48
Daňové závazky	14		1	1
Vydané dluhopisy - krátkodobé	18	22 458		

# VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

za rok končící 31. prosincem 2019

(v tisících Kč)

## Obchodní firma a sídlo

TD GAMA s.r.o.

Václavské náměstí 795/40

110 00 Praha 1

Česká republika

## Identifikační číslo

040 15 843

	Základní kapitál	Emisní ážio	Ostatní kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku	Oceňovací rozdíly z přecenění derivátů	Fond z přepočtu cizích měn	Nerozdělený zisk	Celkem
Zůstatek k 1.1.2019	1		13 178				-23 506	-10 327
Výsledek hospodaření za běžný rok							-2 092	-2 092
<b>Zůstatek k 31.12.2019</b>	<b>1</b>		<b>13 178</b>				<b>-25 597</b>	<b>-12 418</b>

	Základní kapitál	Emisní ážio	Ostatní kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku	Oceňovací rozdíly z přecenění derivátů	Fond z přepočtu cizích měn	Nerozdělený zisk	Celkem
Zůstatek k 1.1.2018	1		13 178				-12 322	857
Výsledek hospodaření za běžný rok							-11 184	-11 184
<b>Zůstatek k 31.12.2018 - opraveno</b>	<b>1</b>		<b>13 178</b>				<b>-23 506</b>	<b>-10 327</b>

# VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za rok končící 31. prosincem 2019  
(v tisících Kč)

Identifikační číslo

040 15 843

Obchodní firma a sídlo

TD GAMA s.r.o.

Václavské náměstí 795/40

110 00 Praha 1

Česká republika

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH	Bod:	2019	2018 opraveno
<b>Zisk (ztráta) před zdaněním</b>		<b>3 517</b>	<b>-11 144</b>
<b>Úpravy o nepeněžní operace:</b>			
Odpisy	11	1 912	7 645
Výnosové a nákladové úroky	9	-176	14 596
Ostatní nepeněžní úpravy		-689	-130
<b>Provozní cash flow před změna pracovního kapitálu</b>		<b>4 564</b>	<b>10 967</b>
<b>Změny pracovního kapitálu:</b>			
Změna stavu pohledávek z obchodních vztahů	12	62	780
Změna stavu ostatních krátkodobých aktiv	12-14	-465	-7 043
Změna stavu závazků z obchodních vztahů a ostatních závazků	19	-9 496	9 297
<b>Čisté peněžní toky z provozní činnosti</b>		<b>-5 334</b>	<b>14 001</b>
<b>Investiční činnost:</b>			
Pořízení dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku	11	-6 624	-3 815
Splátky poskytnutých půjček	17	699	
Výdaje na pořízení dluhopisů	18	-100 000	-152 200
Splacené dluhopisy		100 000	
Přijaté úroky	18	2 154	
<b>Peněžní toky z investičních činností</b>		<b>-3 771</b>	<b>-156 015</b>
<b>Finanční činnost:</b>			
Čerpání úvěrů a půjček	17	9 965	402 208
Splácení úvěrů a půjček	17	-250	-245 587
Zaplacené úroky	18	-2	-14 596
<b>Peněžní toky z finančních činností</b>		<b>9 713</b>	<b>142 025</b>
<b>Čistá změna peněz a peněžních prostředků</b>		<b>608</b>	<b>11</b>
Peníze a peněžní prostředky na začátku období	15	22	11
Peníze a peněžní prostředky na konci období	15	630	22

## 1. Charakteristika Společnosti

TD GAMA s.r.o. (dále také „Společnost“) vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 22.4.2015 pod spisovou značkou C 241416, která je vedena u Městského soudu v Praze. Její sídlo je na adrese Václavské náměstí 795/40, Nové město, 110 00 Praha 1, IČO: 04015843.

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

Účetní závěrka Společnosti byla sestavena za rok začínající 1. lednem 2019 a končící 31. prosincem 2019. Tato účetní závěrka je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS).

### Jednatel společnosti je:

- Michal Kosáč, Petra Jilemnického 5/4, Nová Dubnica 018 51, 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.

### Statutárním orgánem společnosti je společník:

	<u>Podíl na základním kapitálu</u>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Michal Kosáč Petra Jilemnického 5/4, Nová Dubnica 018 51, Slovenská republika</li></ul>	100 %

## **2. Východiska pro sestavení účetní závěrky**

### **(a) Prohlášení o shodě**

Tato účetní závěrka byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), obsahujícími Mezinárodní účetní standardy (IAS), které vyhláší Rada pro mezinárodní účetní standardy (IASB), a interpretacemi vydanými Výborem IASB pro výklad mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRIC) ve znění přijatém Evropskou unií.

Účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice Společnosti k 31. prosinci 2019.

### **(b) Způsob oceňování**

Účetní závěrka byla sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky s použitím metody historických cen (naběhlé hodnotě).

### **(c) Funkční a prezentační měna**

Účetní závěrka je vykázána v českých korunách („Kč“). Veškeré finanční informace vykazané v českých korunách jsou zaokrouhleny na nejbližší tisíc, není-li uvedeno jinak.

### **(d) Použití odhadů a úsudků**

Sestavení účetní závěrky v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví vyžaduje používání určitých účetních odhadů zásadního významu, které ovlivňují vykazované položky aktiv, závazků, výnosů a nákladů. Vyžaduje také, aby vedení účetní jednotky při aplikaci účetních postupů Společnosti použilo předpoklady založené na vlastním úsudku. Výsledné účetní odhady – právě proto, že jde o odhady – se zřídka rovnají příslušným skutečným výsledkům.

Společnost činí odhady a předpoklady týkající se budoucnosti. Odhady a úsudky jsou vedením Společnosti průběžně vyhodnocovány a jsou založeny na historických zkušenostech a jiných faktorech, včetně očekávání budoucích událostí, které jsou za daných okolností považovány za přiměřené.

### **(e) Aplikace nových a novelizovaných Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS)**

#### ***i. Nově přijaté standardy, novelizace standardů a interpretace platné pro období končící 31. prosincem 2019, které byly uplatněny při sestavování účetní závěrky Společnosti***

Společnost v rámci běžného účetního období přijala veškeré změny Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) s účinností od 1. ledna 2019, které jsou povinné a týkají se činnosti Společnosti. Níže je uveden dopad aplikace těchto nových a novelizovaných IFRS na účetní závěrku Společnosti.

#### **IFRS 16 - Leasingy (účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo později)**

IFRS 16 nahrazuje standard IAS 17 – Leasing a související interpretace. Standard ruší současný dvojitý účetní model pro nájemné a místo toho vyžaduje, aby společnosti většinu svých nájemných smluv vykazovaly v rozvaze podle jednoho modelu, což eliminuje rozdíl mezi operativním a finančním leasingem. Klasifikace leasingových smluv je možná retrospektivně nebo prospektivně. Důvodem pro nový standard je sjednocení pravidel pro vykazování leasingu, aktiv a pasiv u všech leasingových smluv.

Standard stanovuje, jak bude účetní jednotka vykazující dle IFRS účtovat, oceňovat, vykazovat a zveřejňovat leasingy. Standard významně mění účetní zachycení leasingů z pohledu nájemce tím, že odstraňuje rozlišování leasingů na finanční a operativní. Namísto toho standard poskytuje jednotný účetní model pro nájemce, dle něhož je nájemce povinen vykázat na začátku leasingu



TD GAMA s.r.o.  
**PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE K 31. PROSINCI 2019**  
**SESTAVENÉ DLE MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS)**  
**VE ZNĚNÍ PŘIJATÉM EVROPSKOU UNÍÍ**

---

aktivum na leasing („aktivum z práva k užívání“) a celkový závazek z leasingu, ledaže by doba trvání nájmu nepřesáhla 12 měsíců nebo by se nájem týkal aktiva nízké hodnoty.

Pronajímatelé dále klasifikují leasingy jako operativní nebo finanční, přičemž v přístupu k účtování na straně pronajímatele se požadavky IFRS 16 podstatně neliší od předchozí úpravy v IAS 17.

Tato novelizace nemá významný dopad na účetní závěrku Společnosti.

**IFRIC 23 - Nejistota týkající se daní z příjmů (účinná pro účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo později)**

Tato interpretace objasňuje, jak uplatňovat požadavky na účtování a oceňování podle IAS 12 Daně z příjmů, pokud existuje nejistota ohledně daňových postupů. Interpretace řeší zejména: a) zda účetní jednotka posuzuje nejisté daňové postupy jednotlivě; b) předpoklady, které účetní jednotka přijímá ohledně kontroly daňových postupů ze strany daňových úřadů; c) jak účetní jednotka určuje zdanitelný zisk (daňovou ztrátu), základy daně, nevyužité daňové ztráty, nevyužité daňové odpočty a sazby daně; a d) jak účetní jednotka zohledňuje změny skutečností a okolností. Tato novelizace nemá významný dopad na účetní závěrku Společnosti.

**IFRS 9 (novelizace) – Prvek předčasného splacení s negativní kompenzací (účinná pro účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo později)**

Tato novelizace řeší obavy ohledně účtování o finančních aktivech, která obsahují určité smluvní možnosti předčasného splacení. Obavy se konkrétně týkaly toho, jak by společnost klasifikovala a ocenila dluhový nástroj, pokud by měl dlužník dovoleno nástroj předčasně splatit za částku, která by byla nižší než částka nesplacené jistiny a dlužného úroku. Takováto částka předčasného splacení je často označována za částku zahrnující „negativní kompenzaci“. Při použití IFRS 9 by společnost finanční aktivum s tzv. negativní kompenzací ocenila reálnou hodnotou vykázanou do zisku nebo ztráty.

Novelizace účetním jednotkám umožňuje některá předčasně splatná finanční aktiva s tzv. negativní kompenzací oceňovat naběhlou hodnotou. Tato novelizace nemá významný dopad na účetní závěrku Společnosti.

**IAS 28 (novelizace) - Dlouhodobé podíly v přidružených a společných podnicích (účinná pro účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo později)**

Novelizace vyjasňuje, že účetní jednotka používá IFRS 9 (včetně požadavků týkajících se snížení hodnoty) pro dlouhodobé podíly v přidružených nebo společných podnicích, které jsou součástí čisté investice do přidruženého nebo společného podniku, ale na něž se neuplatňuje ekvivalenční metoda. Tato novelizace nemá významný dopad na účetní závěrku Společnosti.

**Roční zdokonalení IFRS pro cyklus 2015-2017 (účinná pro účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo později)**

Zdokonalení IFRS (2015-2017) obsahují 4 novely standardů. Jedná se zejména o následující změny:

- objasnění, že účetní jednotka přecení své doposud držené účasti na společné činnosti, jestliže získá kontrolu nad daným podnikem v souladu s IFRS 3 Podnikové kombinace;

TD GAMA s.r.o.  
**PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE K 31. PROSINCI 2019**  
**SESTAVENÉ DLE MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS)**  
**VE ZNĚNÍ PŘIJATÉM EVROPSKOU UNÍÍ**

---

- objasnění, že účetní jednotka nepřeceňuje své doposud držené účasti na společné činnosti, jestliže získá společnou kontrolu nad touto společnou činností v souladu s IFRS 11 Společná ujednání;
- objasnění, že by účetní jednotka měla u výplat dividend vždy účtovat o dopadech z titulu daně z příjmů ve výsledku hospodaření, ostatním úplném výsledku nebo vlastním kapitálu podle toho, kam původně zaúčtovala minulé transakce nebo události, které generovaly zisky k rozdělení; a
- objasnění, že pokud jakákoliv konkrétní půjčka zůstane nesplacena poté, co je související způsobilé aktivum připraveno k zamýšlenému užití či k prodeji, tato půjčka se při výpočtu míry aktivace stane součástí finančních prostředků, které si účetní jednotka půjčuje obecně.

Tato novelizace nemá významný dopad na účetní závěrku Společnosti.

**ii. *Standardy a novely vydaných standardů, které dosud nejsou účinné a týkají se účetní závěrky Společnosti***

Několik nových standardů a novel standardů nenabýlo k 31. prosinci 2019 účinnosti a při sestavování této účetní závěrky nebylo použito. Níže jsou uvedeny ty z nich, které mohou mít dopad na činnost Společnosti. Společnost plánuje tato ustanovení zavést, jakmile nabydou účinnosti.

**a) Novelizace stávajících standardů již schválené pro použití v EU**

**IAS 1: Sestavování účetní závěrky a IAS 8: Účetní pravidla**

Účinné pro roční období od 1. ledna 2020 či po tomto datu. Novelizace objasňuje a upravuje definici pojmu „významný“ a poskytuje vodítko za účelem sjednocení používání tohoto pojmu napříč standardy IFRS.

Společnost očekává, že tato novelizace nebude mít významný dopad na účetní závěrku.

**Úpravy odkazů na koncepční rámec (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2020 nebo později)**

Dne 29. března 2018 Rada pro mezinárodní účetní standardy (rada IASB) zveřejnila svůj novelizovaný Koncepční rámec pro účetní výkaznictví, jenž nabyl účinnosti k datu vydání.

Koncepční rámec slouží radě IASB především jako pomůcka při vývoji IFRS. Rámec může být rovněž dobrou pomůckou pro účetní jednotky vykazující podle IFRS, pokud neexistují žádné konkrétní nebo obdobné standardy, které by příslušnou problematiku řešily.

Rada IASB také zveřejnila samostatný dokument nazvaný „Úpravy odkazů na Koncepční rámec“, jenž obsahuje následné úpravy příslušných standardů tak, aby tyto standardy odkazovaly na nový Koncepční rámec. Tyto úpravy jsou účinné pro roční účetní období začínající dne 1. ledna 2020 nebo později.

Společnost očekává, že tato novelizace nebude mít významný dopad na účetní závěrku.

**IFRS 3: Podnikové kombinace**

Účinné pro roční období od 1. ledna 2020 či po tomto datu. Novelizace zúžila a objasnila vymezení podniku. Taktéž povoluje zjednodušené posouzení toho, zda nabytý soubor činností a aktiv představuje spíše skupinu aktiv než podnik.

TD GAMA s.r.o.  
**PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE K 31. PROSINCI 2019**  
**SESTAVENÉ DLE MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS)**  
**VE ZNĚNÍ PŘIJATÉM EVROPSKOU UNIÍ**

---

Dle odhadů Společnosti nebude mít dodržování těchto nových standardů, úprav stávajících standardů a interpretací v období, kdy budou použity poprvé, žádný významný dopad na účetní závěrku Společnosti.

**Změny IFRS 9, IAS 39 a IFRS 7 Úroková referenční hodnota výkonnosti**

Změny IFRS 9, IAS 39 a IFRS 7 Úroková referenční hodnota výkonnosti (účinná pro roční účetní období počínající 1. ledna 2020 nebo později) jsou povinná pro všechny zajišťovací vztahy, které jsou přímo ovlivněny reformou úrokové sazby. Změny upravují specifické požadavky na zajišťovací účetnictví tak, aby účetní jednotky uplatňovaly tyto požadavky na zajišťovací účetnictví za předpokladu, že úroková referenční hodnota, na níž jsou založeny zajištěné peněžní toky a peněžní toky ze zajišťovacího nástroje, se v důsledku reformy úrokové sazby nezmění.

**b) Nové standardy, interpretace a úpravy stávajících standardů vydané radou IASB, ale dosud nepřijaté Evropskou unií**

**IFRS 10 a IAS 28: Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a přidruženým nebo společným podnikem**

Úpravy standardů IFRS 10 a IAS 28 nemají zatím stanoven datum účinnosti. Tato novelizace objasňuje, že v případě transakce týkající se přidruženého či společného podniku závisí rozsah vykázaní zisku nebo ztráty na tom, zda prodaná či vložená aktiva představují podnik.

**IFRS 17: Pojistné smlouvy**

IFRS 17 - verze vydaná radou IASB je účinná pro první roční účetní závěrku dle IFRS pro roční období počínající dnem 1. ledna 2021 či po tomto datu. Tento standard vyžaduje, aby o všech pojistných smlouvách bylo účtováno jednotně, z čehož budou mít prospěch investoři i pojišťovny. Pojistné závazky budou účtovány v běžných, nikoliv historických cenách.

**Dodatky k IAS 1: Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé**

Účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2022 nebo později. Dodatky k IAS 1 objasňují, že klasifikace závazků je založena na právu účetní jednotky odložit vypořádání závazku ke konci účetního období.

**Novelizace IAS 16: Pozemky, budovy a zařízení**

V květnu 2020 byla vydána novelizace IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamýšleným užitím (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), která zakazuje účetní jednotce snižovat pořizovací náklady o výnosy z prodeje výrobků vytvořených během zkušební fáze majetku, tj. před uvedením do stavu pro zamýšlené využití). Nově mají být tyto výnosy a též související náklady uznány ve výsledku hospodaření. Vzhledem ke charakteru činnosti Společnosti (pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, tj. nevýrobní Společnost), není očekáván dopad z titulu této novelizace.

**Novelizace IAS 37: Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva**

V květnu 2020 byla vydána novelizace IAS 37 Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Náklady nutné k naplnění smlouvy (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), která vyjasňuje náklady, které má účetní jednotka zahrnout do vyčíslení nákladů nutných k naplnění smlouvy při posuzování, zdali je smlouvy ztrátová. Společnost očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku.

### **Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2018-2020**

V květnu 2020 byl vydán Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2018-2020 (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), který zahrnuje novelizace následujících standardů: novelizace IFRS 9 Finanční nástroje vyjasňuje poplatky, které má účetní jednotka uvážit, když posuzuje, zdali jsou podmínky nového nebo modifikovaného finančního závazku podstatně odlišné od podmínek původního závazku (vyjasnění 10% testu). Novelizace IFRS 1 První přijetí IFRS zjednodušuje aplikaci IFRS 1 dceřinou společností, která se stává prvořizivatelé později, jak její mateřská společnost. Zjednodušení se týká ocenění kurzového rozdílu z převodu účetní závěrky. Novelizace IAS 41 Zemědělství odstraňuje požadavek na vyloučení daňových peněžních toků z ocenění reálné hodnoty, aby došlo k sesouhlasení s požadavky jiných standardů. Společnost neočekává významný dopad těchto nově vydaných novelizací na účetní závěrku.

### **Novelizace IFRS 3: Podnikové kombinace**

V květnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 3 Podnikové kombinace (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), která pouze aktualizuje úpravu o relevantní odkazy na nový Koncepční rámec. Společnost očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku, protože účetní jednotka neplánuje transakce splňující definici podnikových kombinací.

### **Novelizace IFRS 16: Leasingy – Úlevy z nájmu v důsledku Covid-19**

V květnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 16 Leasingy – Úlevy z nájmu v důsledku Covid-19 s účinností od 1. června 2020. Novelizace reaguje praktickým zjednodušením na nová ujednání, která se v nájemních vztazích objevila v důsledku šíření covid-19. Novelizace se dotýká pouze nájemců a umožňuje úlevy vzniklé jako přímý důsledek pandemie covid-19 nevykazovat jako modifikaci leasingu, a tedy přecenění finančního závazku, ale jako úlevu z nájmemného s přímým dopadem do výsledku hospodaření. Společnost očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku.

### 3. Významné účetní postupy

#### (a) Cizí měny

##### *i. Transakce v cizích měnách*

Transakce v cizí měně se přepočítávají na funkční měnu Společnosti směnným kurzem platným k datu transakce.

Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána na funkční měnu v kurzu vyhlášeném Českou národní bankou platným k datu účetní závěrky.

Kurzové rozdíly vzniklé při přepočtu cizích měn se vykazují jako zisk nebo ztráta.

Přehled hlavních směnných kurzů platných pro vykazované období se uvádí v bodě přílohy 21 – Metody řízení rizik a zveřejňování informací.

#### (b) Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí zahrnuje nemovitosti držené 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 nemovitostí se vyazuje jako aktivum tehdy, pokud:

- Je pravděpodobné, že účetní jednotka získá budoucí ekonomické užítky spojené s investicí do nemovitostí
- Náklady spojené s pořízením investice do nemovitostí 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 ocenění**

Pro následné oceňování investic do nemovitostí Společnost 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.

#### (c) Výpůjční náklady

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

#### (d) Finanční nástroje

Pohledávky jsou prvotně vykázány k datu jejich vystavení. Všechny ostatní finanční aktiva a závazky jsou prvotně vykázány k datu, kdy se Společnost stane vázanou podmínkami finančního nástroje.

##### *i. Finanční aktiva*

Společnost v rámci finančních aktiv vyazuje zejména Nakoupené dluhopisy, Poskytnuté půjčky a Pohledávky z obchodních vztahů. Finanční aktiva jsou dle IFRS 9 klasifikována jako nástroje následně oceněné naběhlou hodnotou, reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVOCI) nebo reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

V souladu s IFRS 9 jsou finanční aktiva obecně klasifikována dle obchodního modelu Společnosti pro řízení finančních aktiv a zároveň dle charakteristiky smluvních peněžních toků daného finančního aktiva.

**PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE K 31. PROSINCI 2019**  
**SESTAVENÉ DLE MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS)**  
**VE ZNĚNÍ PŘIJATÉM EVROPSKOU UNIÍ**

---

Finanční aktiva jsou oceněna naběhlou hodnotou, pokud jsou splněny obě následující podmínky:

- finanční aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet finanční aktiva za účelem získání smluvních peněžních toků, a
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní data peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Dluhová finanční aktiva jsou oceňována reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku, pokud jsou splněny obě následující podmínky:

- finanční aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cíle je dosaženo jak inkasem smluvních peněžních toků, tak prodejem finančních aktiv, a
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní data peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Při prvotním zaúčtování jednotlivých investic do kapitálových nástrojů, které nejsou určeny k obchodování a které by jinak byly oceněny reálnou hodnotou do zisku a ztráty, si Společnost může neodvolatelně zvolit, že bude vykazovat následné změny v reálné hodnotě do ostatního úplného výsledku. Tato volba se provádí pro každou jednotlivou investici zvlášť.

Všechna ostatní finanční aktiva, která nejsou oceněna naběhlou hodnotou nebo reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku, jsou oceněna reálnou hodnotou do zisku a ztráty.

Naběhlá hodnota finančního aktiva je částka, jíž jsou finanční aktiva oceněna při prvotním zaúčtování, snižená o splátky jistiny a zvýšená o kumulativní amortizaci s použitím metody efektivní úrokové míry jakéhokoli rozdílu mezi počáteční hodnotou a hodnotou při splatnosti, a upravená o případnou opravnou položku. Úrokový výnos je vykázán za použití metody efektivní úrokové míry u dluhových nástrojů oceňovaných naběhlou hodnotou.

#### *Snížení hodnoty finančních aktiv*

Společnost vykazuje opravné položky na očekávané úvěrové ztráty u investic do dluhových nástrojů, které jsou oceněny v naběhlé hodnotě nebo ve FVTOCI a pohledávek z obchodních vtaů. Výše očekávané úvěrové ztráty se aktualizuje ke každému datu sestavení účetní závěrky tak, aby došlo k zohlednění změny úvěrového rizika od prvotního zaúčtování příslušného finančního nástroje. Očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání představují očekávané úvěrové ztráty, které vznikají v důsledku všech možných nedodržení závazků ze strany dlužníků během očekávané doby trvání finančního nástroje. Naproti tomu dvanáctiměsíční úvěrové ztráty představují část očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání, která vzniknou, jestliže selhání nastane během 12 měsíců od data vykázání.

#### **ii. Finanční závazky**

Společnost v rámci finančních závazků vykazuje zejména Závazky z obchodních vztahů, Přijaté půjčky a Vydané dluhopisy. Finanční závazky jsou klasifikovány jako oceněny v naběhlé hodnotě nebo reálné hodnotě s dopadem do zisku nebo ztráty (FVTPL) nebo v reálné hodnotě s dopadem do ostatního úplného výsledku (FVOCI).

Finanční závazky jsou klasifikovány jako oceněny FVTPL, pokud se jedná o závazky držené k prodeji, derivátové finanční nástroje nebo pokud jsou určeny jako FVTPL k datu prvotního zaúčtování. Tyto finanční závazky jsou oceněny v reálné hodnotě a zisky nebo ztráty, včetně úrokových nákladů, jsou vykázány ve výsledku hospodaření, s výjimkou změn v reálné hodnotě z důvodu změny kreditního rizika Společnosti, které jsou účtovány do ostatního úplného výsledku hospodaření.

Ostatní finanční závazky jsou vykazovány k datu pořízení v přijaté protihodnotě snížené o transakční náklady. V následujících obdobích jsou vykázány v naběhlé hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry, jakékoliv rozdíly mezi výnosy očištěnými o transakční náklady a

**PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE K 31. PROSINCI 2019**  
**SESTAVENÉ DLE MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS)**  
**VE ZNĚNÍ PŘIJATÉM EVROPSKOU UNÍÍ**

---

umořenou hodnotou jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v příslušném období. Úrokový náklad je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry.

**(e) Peníze a peněžní ekvivalenty**

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost, vklady na požádání a jiná krátkodobá vysoce likvidní aktiva s původní dobou splatnosti tři měsíce a méně.

**(f) Snížení hodnoty nefinančních aktiv**

Účetní hodnota aktiv Společnosti, s výjimkou odložených daňových pohledávek (viz bod 10), je k rozvahovému dni prověřena, aby bylo možno stanovit, zda existují objektivní důvody pro snížení hodnoty. Pokud takové důvody existují, provede se odhad zpětně získatelné částky daného aktiva.

**(g) Rezervy**

Rezerva se vykáže ve výkazu o finanční pozici, má-li Společnost současný právní nebo mimosmluvní závazek vyplývající z události nastalé v minulosti a je-li pravděpodobné, že si splnění tohoto závazku vyžádá odliv ekonomických užitků, a je-li možné příslušnou částku spolehlivě odhadnout.

Rezervy se vykazují v očekávané výši plnění. Významné dlouhodobé závazky se vykazují jako závazky v současné hodnotě očekávané výše úhrady. Pokud je dopad odúročení (diskontování) významný, vykazují se pomocí úrokové sazby před zdaněním, která odráží současné tržní očekávání a specifická rizika daného závazku. Pravidelné rozpouštění diskontu se vyazuje ve výkazu zisku a ztráty ve finančních nákladech.

Dopady změn úrokových sazeb, míry inflace a dalších faktorů se vykazují do hospodářského výsledku jako provozní výnosy či náklady. Změny v odhadu výše rezerv mohou vzniknout především v důsledku odchylek od původně odhadovaných nákladů nebo v důsledku změněného data vypořádání nebo změněného rozsahu příslušného závazku. Změny odhadů se všeobecně vykazují ve výkazu zisku a ztráty k datu změny daného odhadu.

**(h) Výnosy**

Výnosy společnosti představují výnosy z pronájmu. Výnosy z pronájmu jsou vykázány lineárně po dobu nájmu, pakliže neexistuje jiná vhodnější metoda rozeznání výnosů. Smluvní pobídky, jako jsou jednorázové poplatky, Společnost neposkytuje. Ostatní smluvní pobídky jako je rent-free nebo snížené nájemné po určité období jsou některým nájemcům poskytovány v souladu s nájemními smlouvami. Tyto pobídky jsou rozeznávány lineárně po dobu nájmu a snižují výnos z pronájmu.

**(i) Finanční výnosy a náklady**

*i. Finanční výnosy*

Finanční výnosy zahrnují zejména výnosové úroky a kurzové zisky a zisk z prodeje investic do cenných papírů.

Výnosové úroky se ve výkazu úplného hospodářského výsledku časově rozlišují, přičemž se uplatňuje metoda efektivního úroku.

*ii. Finanční náklady*

Finanční náklady zahrnují nákladové úroky z úvěrů a půjček, kurzové ztráty, náklady na poplatky a případné ztráty z prodeje investic do cenných papírů.

**(j) Daň z příjmů**

Daň z příjmů zahrnuje splatnou daň a odloženou daň. Daňový základ pro splatnou daň z příjmů se propočte z výsledku hospodaření běžného účetního období připočtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmu, který je dále upraven o slevy na dani a případné zápočty. Splatná daň zahrnuje odhad daně (daňový závazek či daňová

**PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE K 31. PROSINCI 2019**  
**SESTAVENÉ DLE MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS)**  
**VE ZNĚNÍ PŘIJATÉM EVROPSKOU UNIÍ**

---

pohledávka) vypočtený ze zdanitelného příjmu či ztráty za běžné období za použití daňové sazby platné k rozvahovému dni, jakož i veškeré úpravy splatné daně týkající se minulých období.

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.

#### **4. Stanovení reálné hodnoty**

Reálné hodnoty se člení do různých úrovní v hierarchii reálných hodnot na základě vstupních údajů použitých při oceňování, a to následovně:

Úroveň 1: kótované ceny (neupravené) na aktivních trzích identických aktiv nebo závazků

Úroveň 2: vstupní údaje, nezahrnující kótované ceny z úrovně 1, které je možné zjistit pro dané aktivum nebo závazek na trhu, a to buď přímo (tj. jako ceny) nebo nepřímo (tj. odvozením od cen).

Úroveň 3: údaje o aktivu nebo závazku, které nevycházejí ze zjistitelných tržních údajů (z trhu nezjistitelné údaje).

Pokud lze vstupní údaje použité k ocenění reálnou hodnotou aktiva nebo závazku zařadit do různých úrovní hierarchie reálné hodnoty, pak ocenění reálnou hodnotou je jako celek zařazeno do téže úrovně hierarchie reálné hodnoty jako vstupní údaj nejnižší úrovně, který je významný ve vztahu k celému oceňování.

Společnost vykazuje přesuny mezi úrovněmi hierarchie reálné hodnoty vždy ke konci vykazovaného období, během něhož nastala změna.



**PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE K 31. PROSINCI 2019**  
**SESTAVENÉ DLE MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS)**  
**VE ZNĚNÍ PŘIJATÉM EVROPSKOU UNÍÍ**

## 5. Opravy chyb minulých let

Společnost v roce 2019 identifikovala chybně klasifikované a oceněné vydané dluhopisy. Výše emitovaných dluhopisů nebyla rozeznána v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS) v naběhlé hodnotě dle efektivní úrokové míry. Náklady na emisi byly vykázány zvlášť a nebyly tak zahrnuty do výpočtu hodnoty dluhopisu.

Obdobně nebyly správně klasifikovány a oceněny nakoupené dluhopisy v naběhlé hodnotě dle efektivní úrokové míry. Zároveň nebyla rozeznána opravná položka k finančním aktivům dle standardu IFRS 9.

Položky výkazů, které byly opraveny, jsou uvedeny v tabulce níže. Ve výkazu o finanční pozici jsou z důvodu opravy chyb uvedeny i hodnoty k 1. lednu 2018, na které oprava chyb minulých let neměla vliv.

v tis. Kč	Vykázané k 31.12.2018	Oprava	Upravená hodnota k 31.12.2018
Investice do nemovitostí	393 836	0	393 836
Náklady příštích období krátkodobé	8 170	-8 105	64
Nakoupené dluhopisy	152 200	98	152 298
Pohledávky z obchodních vztahů a jiné krátkodobé pohledávky	469	-407	62
Ostatní aktiva	1 633	0	1 633
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>556 308</b>	<b>-8 414</b>	<b>547 894</b>
Zisk (ztráta) za běžné účetní období	-11 290	106	-11 184
Ostatní vlastní kapitál	857	0	857
<b>Vlastní kapitál</b>	<b>-10 432</b>	<b>106</b>	<b>-10 327</b>
Odložené daňové závazky	450	24	474
Vydané dluhopisy	401 167	-8 544	392 623
Ostatní závazky	165 124	0	165 123
<b>Celkem závazky</b>	<b>566 740</b>	<b>-8 520</b>	<b>558 220</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM</b>	<b>556 308</b>	<b>-8 414</b>	<b>547 894</b>

v tis. Kč	Vykázané za rok končící 31.12.2018	Oprava	Upravené hodnoty za rok končící 31.12.2018
Služby	-2 510	495	-2 015
Ostatní provozní náklady	-125	-304	-429
Finanční výnosy a náklady	-14 845	-61	-14 906
Daň z příjmu	-16	-24	-40
Ostatní výsledkové pozice	6 206	0	6 206
<b>CELKOVÝ ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA ROK</b>	<b>-11 290</b>	<b>106</b>	<b>-11 184</b>

TD GAMA s.r.o.  
**PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE K 31. PROSINCI 2019**  
**SESTAVENÉ DLE MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS)**  
**VE ZNĚNÍ PŘIJATÉM EVROPSKOU UNÍÍ**

## 6. Výnosy z pronájmu

<i>v tis. Kč</i>	2019	2018
Výnosy z pronájmu	6 357	14 071
<b>Výnosy celkem</b>	<b>6 357</b>	<b>14 071</b>

Společnost v průběhu roku 2019 zahájila rekonstrukci pronajímané nemovitosti a následně vykázala nižší výnosy v porovnání s předchozím rokem. Detailní informace jsou uvedeny v bodě 11 - Investice do nemovitostí.

## 7. Služby

<i>v tis. Kč</i>	2019	2018
Oprava, údržba a spotřeba energie	199	198
Ostatní služby	688	2 015
<b>Služby celkem</b>	<b>887</b>	<b>2 213</b>

Ostatní služby ve výši 688 tis. Kč představují zejména náklady na právní služby 373 tis. Kč (2018 – 59 tis. Kč) a účetní a daňové poradenství 171 tis. Kč (2018 – 168 tis. Kč).

## 8. Ostatní provozní výnosy a náklady

Ostatní provozní náklady za rok 2019 ve výši 228 tis. Kč (2018–451 tis. Kč) představují zejména náklady za pojištění nemovitosti.

Ostatní provozní výnosy ve výši 117 tis. představují snížení opravné položky k finančním aktivům. V roce 2018 byla tvorba opravné položky ve výši 304 tis. Kč rozeznána v ostatních provozních nákladech.

## 9. Finanční výnosy a náklady

<i>v tis. Kč</i>	2019	2018
Úrokové výnosy	5 714	402
<b>Finanční výnosy</b>	<b>5 714</b>	<b>402</b>
Úrokové náklady	-5 551	-15 059
Kurzový rozdíl	-91	-239
Ostatní finanční náklady	-2	-10
<b>Finanční náklady</b>	<b>- 5 644</b>	<b>-15 308</b>
<b>Čisté finanční výnosy/náklady</b>	<b>70</b>	<b>- 14 906</b>

Finanční výnosy činí 5 714 tis. Kč (2018 – 402 tis. Kč), které představují úroky z nakoupených dluhopisů.

Finanční náklady činí 5 644 tis. Kč (2018 – 15 308 tis. Kč), ze kterých 5 551 tis. Kč představují úroky z emitovaných dluhopisů. V souladu s reklasifikací investičního majetku na investiční majetek ve výstavbě z důvodu rekonstrukce nemovitosti a změny využívání nemovitosti, byly od 1. dubna 2019, kdy byla zahájena rekonstrukce, aktivovány úrokové náklady do hodnoty nemovitosti ve výstavbě ve výši 17 447 tis. Kč.

TD GAMA s.r.o.  
**PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE K 31. PROSINCI 2019**  
**SESTAVENÉ DLE MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS)**  
**VE ZNĚNÍ PŘIJATÉM EVROPSKOU UNÍÍ**

## 10. Daň z příjmů

### Daň z příjmů vykázaná ve výkazu zisku a ztráty

<i>v tis. Kč</i>	2019	2018
<i>Splatná daň:</i>		
Běžné období	--	--
<b>Splatná daň celkem</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<i>Odložená daň:</i>		
Odložená daň z příjmů	-1 177	-99
<b>Odložená daň celkem</b>	<b>-1 177</b>	<b>-99</b>
<b>Náklady na daň z příjmů celkem</b>	<b>-1 177</b>	<b>-99</b>

Odložená daň se stanovuje na základě aktuálně platných daňových sazeb, o nichž se předpokládá, že budou platit i v době, kdy se bude aktivum realizovat nebo závazek vypořádávat. Podle české legislativy je sazba daně z příjmů právnických osob 19 % za finanční rok končící 31. prosince 2019 (2018 – 19 %).

Výše daně z příjmů v porovnání se ziskem před zdaněním je vykázána následovně:

<i>v tis. Kč</i>	31.12.2019	31.12.2018
Zisk před zdaněním	3 517	-11 184
Daň při platné sazbě daně z příjmů 19 % (2018: 19 %)	-662	--
Dopad rozdílů mezi účetním ziskem a daňovým základem	662	--
Vliv odložené daně	- 5 609	- 40
<b>Daň z příjmů</b>	<b>- 5 609</b>	<b>-40</b>

### Odložená daňová aktiva a závazky

#### Vykázaná odložená daňová aktiva a závazky

Byly vykázány následující odložené daňové pohledávky a závazky:

	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Investice do nemovitostí	-1 555	-450
Vydané dluhopisy	-4 559	-83
Nakoupené dluhopisy	31	59
<b>Celkem</b>	<b>-6 083</b>	<b>-474</b>
Započtení daně	--	--
<b>Čistý odložený daňový závazek</b>	<b>-6 083</b>	<b>-474</b>

### Pohyb přechodných rozdílů během vykazovaného období

*v tis. Kč*

Přechodný rozdíl v souvislosti s těmito položkami:	Stav k 1. lednu 2019	Vykázaný v celkovém úplném výsledku	Stav k 31. prosinci 2019
Investice do nemovitostí	-450	-1 105	-1 555
Vydané dluhopisy	-83	-4 476	- 4 559
Nakoupené dluhopisy	59	-28	31
<b>Celkem</b>	<b>-474</b>	<b>-5 609</b>	<b>-6 083</b>

TD GAMA s.r.o.  
**PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE K 31. PROSINCI 2019**  
**SESTAVENÉ DLE MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS)**  
**VE ZNĚNÍ PŘIJATÉM EVROPSKOU UNÍÍ**

*v tis. Kč*

<b>Přechodný rozdíl v souvislosti s těmito položkami:</b>	<b>Stav k 1. lednu 2018</b>	<b>Vykázaný v celkovém úplném výsledku</b>	<b>Stav k 31. prosinci 2018</b>
Investice do nemovitostí	-433	-16	-450
Vydané dluhopisy	0	-83	-83
Nakoupené dluhopisy	0	59	59
<b>Celkem</b>	<b>-433</b>	<b>-40</b>	<b>-474</b>

Společnost vykázala následující daňové ztráty: v roce 2016 – 2 559 tis. Kč, v roce 2017 – 7 494 tis. Kč a v roce 2018 – 11 348 tis. Kč. Odhad daňové ztráty pro rok 2019 je 25 877 tis. Kč. Společnost nevykazuje odloženou daňovou pohledávku z titulu daňových ztrát.

## 11. Investice do nemovitostí

Společnost vlastní nemovitost na pozemku parcelní č. 845 – stavba č.p. 126 – k datu ocenění evidováno jako bytový dům, k.ú. Malá Strana. Jde o budovu na adrese Vítězná 126/1, Praha 5. Jedná se o nemovitosti držené za účelem realizace výnosů z pronájmu.

Společnost vykázala následující pořizovací ceny investic do nemovitostí:

*v tis. Kč*

	<b>31. prosince 2019</b>	<b>31. prosince 2018</b>
Investice do nemovitostí	<b>0</b>	<b>382 253</b>
Pozemky	<b>24 100</b>	<b>24 100</b>
Investice do nemovitostí ve výstavbě	<b>391 895</b>	<b>4 684</b>
<b>Celkem pořizovací cena investic do nemovitostí</b>	<b>415 995</b>	<b>411 037</b>

V roce 2019 byla celá částka Investic do nemovitostí reklasifikována jako Investice do nemovitostí ve výstavbě z důvodu rekonstrukce a změny využívání nemovitosti z administrativní budovy na hotelové zařízení. S tím je spojena i aktivace výpůjčních nákladů do hodnoty Investice do nemovitostí ve výši 17 447 tis. Kč v roce 2019 a pozastavení odepisování původní pořizovací ceny. Z tohoto důvodu je výše kumulovaných oprávek zahrnuta již v hodnotě Investic do nemovitostí ve výstavbě. Původní pořizovací hodnota nemovitosti je ve výši 382 253 tis. Kč.

Odpisy a oprávky investic do nemovitostí jsou následující:

*v tis. Kč*

	<b>31. prosince 2019</b>	<b>31. prosince 2018</b>
Odpisy daného roku – stavby*	<b>1 912</b>	<b>7 645</b>
Kumulované oprávky - stavby	<b>0</b>	<b>17 201</b>
<b>Investice do nemovitostí (netto)</b>	<b>415 995</b>	<b>393 836</b>

\*Odpisy roku 2019 představují odpisy pouze za měsíc leden – březen daného roku, jelikož k 1.4.2019 došlo ke reklasifikaci stavby z titulu změny jejího využití (a tedy pozastavení odepisování).

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 V81844/2018-101, nejdéle však do 31.12.2033.

Zástavní právo je zřízeno pro J & T BANKA, a.s., Pobřežní 297/14, Karlín, 18600 Praha 8, IČO: 47115378, jakožto agenta pro zajištění ve prospěch vlastníků dluhopisů emitovaných Společností.

TD GAMA s.r.o.  
**PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE K 31. PROSINCI 2019**  
**SESTAVENÉ DLE MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS)**  
**VE ZNĚNÍ PŘIJATÉM EVROPSKOU UNIÍ**

---

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.

#### **Ocenění investic do nemovitostí**

Realitní trh v České republice je považován za poměrně malý. Srovnatelné tržní transakce s nemovitostmi obdobné velikosti v obdobné lokalitě jsou vzácné. Proto bylo při dosahování odhadu tržní hodnoty těchto investic do nemovitostí k 31. prosinci 2019 k dispozici omezené množství srovnatelných historických transakcí. Vzhledem k potřebě používat místní specifika trhu, se tedy vyskytla vyšší míra nejistoty, než která by mohla být při oceňování ve více rozvinutých a aktivnějších trzích. Vyšší míra nejistoty je spojena i s oceněním výnosovým způsobem, na základě kapitalizovaných budoucích čistých výnosů, protože nemovitost je ke dni účetní závěrky v rekonstrukci. Z tohoto důvodu společnost aplikuje model oceňování investic do nemovitostí v historických cenách.

Reálná hodnota nemovitostí byla na základě interních analýz odhadnuta na 413.990 tis. Kč. Reálná hodnota byla stanovena pomocí metody přímého porovnání s cílem určit hodnotu dané nemovitosti v jejím stávajícím stavu. Bylo provedeno porovnání jiných budov obdobného charakteru, které jsou v porovnatelných lokalitách v současnosti nabízeny na trhu, případně byly v nedávné době zobchodovány. Porovnání bylo prováděno na základě ceny za metr čtvereční při zohlednění celkové velikosti pozemku i užité plochy budovy, lokality, technického stavu a vybavení, přístupu a dalších důležitých parametrů. V úvahu byl brán rovněž pramen ceny vstupující do ocenění a existence developerského projektu přestavby na hotel a proinvestované náklady spojené s touto rekonstrukcí.

## **12. Pohledávky z obchodních vztahů a jiné krátkodobé pohledávky**

<i>v tis. Kč</i>	<b>31. prosince 2019</b>	<b>31. prosince 2018</b>
Dohadné účty aktivní	--	62
<b>Pohledávky z obchodních vztahů a jiné pohledávky celkem</b>	<b>62</b>	<b>62</b>
Náklady příštích období	1 068	15
Poskytnuté zálohy	267	49
<b>Ostatní krátkodobá nefinanční aktiva</b>	<b>1 335</b>	<b>64</b>
<i>Dlouhodobé</i>	--	--
<i>Krátkodobé</i>	1 335	126
<b>Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva celkem</b>	<b>1 335</b>	<b>126</b>

Vystavení Společnosti úvěrovým a měnovým rizikům a ztrátám ze snížení hodnoty v souvislosti s pohledávkami z obchodního vztahu a ostatními pohledávkami je uvedeno v bodě 20 – Metody řízení rizik a zveřejňování informací.

TD GAMA s.r.o.  
PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE K 31. PROSINCI 2019  
SESTAVENÉ DLE MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS)  
VE ZNĚNÍ PŘIJATÉM EVROPSKOU UNÍÍ

---

### 13. Poskytnuté půjčky

<i>v tis. Kč</i>	31. prosince 2019	31. prosince 2018
<b>Aktiva vykázána v zůstatkové hodnotě</b>		
Poskytnuté půjčky	15	701
<b>Poskytnuté půjčky celkem</b>	<u>15</u>	<u>701</u>

Položka zahrnuje půjčky poskytnuté spřízněným stranám. Vztahy se spřízněnými osobami včetně poskytnutých půjček jsou blíže popsány v bodě 21 – Spřízněné osoby.

### 14. Daňové pohledávky a závazky

K 31. prosinci 2019 Společnost evidovala daňovou pohledávku ve výši 104 tis. Kč (2018 – 910 tis. Kč), přičemž celá částka je tvořena pohledávkou z titulu DPH.

### 15. Peníze a peněžní ekvivalenty

<i>v tis. Kč</i>	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Běžné účty u bank	629	19
Hotovost	1	2
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty v přehledu o peněžních tocích</b>	<u>630</u>	<u>22</u>

Společnost disponuje primárně peněžními prostředky na bankovních účtech.

### 16. Vlastní kapitál

#### Základní kapitál

Základní kapitál ve výši 1 tis. Kč je k 31. prosinci 2019 a 2018 tvořen 10 ks kmenových listů.

#### Ostatní kapitálové fondy

Ostatní kapitálové fondy ve výši 13 178 tis. Kč (2018: 13 178 tis. Kč) jsou tvořeny vklady mimo základní kapitál Společnosti společníkem p. Michalem Kosáčem z let 2016 (vklad ve výši 8 878 tis. Kč) a 2017 (vklad ve výši 4 300 tis. Kč.).

#### Nerozdělený výsledek hospodaření minulých let

<i>v tis. Kč</i>	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Výsledek hospodaření minulých let	-23 505	-12 322
Výsledek hospodaření běžného období	-2 092	-11 184
<b>Ostatní fondy celkem</b>	<u>-25 597</u>	<u>-23 505</u>

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

TD GAMA s.r.o.  
**PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE K 31. PROSINCI 2019**  
**SESTAVENÉ DLE MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS)**  
**VE ZNĚNÍ PŘIJATÉM EVROPSKOU UNÍÍ**

## 17. Přijaté půjčky a úvěry

<i>v tis. Kč</i>	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Půjčky od spřízněných stran (společníka)	100 877	154 256
<b>Celkem</b>	<b>100 877</b>	<b>154 256</b>
Dlouhodobé	100 865	153 446
Krátkodobé	12	809
<b>Celkem</b>	<b>100 877</b>	<b>154 256</b>

Vážená průměrná úroková míra u půjček a emitovaných dluhopisů v roce 2019 činila 4,2 % p.a. (2018: 3,8 % p.a.).

### Podmínky a přehled splatnosti půjček a úvěrů

Na nesplacené úvěry a půjčky se vztahovaly následující podmínky:

#### 31. prosince 2019

<i>v tis. Kč</i>	Měna	Nominální úroková míra	Splatné v roce	Stav k 31. prosinci 2019	Splatné do 1 roku	Splatné od 1 do 5 let
Krátkodobý závazek ke společníkovi	CZK	--	2020	12	12	--
Půjčka – p. Kosáč	CZK	fixní	2022	100 865	--	100 865
<b>Celkem</b>	CZK			<b>100 877</b>	<b>12</b>	<b>100 865</b>

#### 31. prosince 2018

<i>v tis. Kč</i>	Měna	Nominální úroková míra	Splatné v roce	Stav k 31. prosinci 2018	Splatné do 1 roku	Splatné od 1 do 5 let
Krátkodobý závazek ke společníkovi	CZK	--	2019	809	809	--
Půjčka – Koller	EUR	fixní	2022	25 727	--	25 727
Půjčka - Koller	EUR	fixní	2022	7 719	--	7 719
Půjčka - Koller	CZK	fixní	2022	120 000	--	120 000
<b>CELKEM</b>				<b>154 255</b>	<b>809</b>	<b>153 446</b>

## 18. Dluhopisy

### Emitované dluhopisy

Dne 11. prosince 2018 emitovala Společnost dluhopisy TD GAMA 5,25/23 (ISIN CZ0003520520), které byly přijaty k obchodování na Pražské burze cenných papírů. Nominální hodnota jednoho dluhopisu činí 10 tis. Kč. Maximální objem emise představuje 400 mil. Kč. K 31. prosinci 2018 byly upsány dluhopisy v celkové nominální hodnotě 400 mil. Kč.

Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou 5,25 % p.a.. První úrok je splatný 11. června 2020, další úroky pololetně zpětně vždy k 11. prosinci a 11. červnu každého roku. Splatnost dluhopisů je stanovena na 11. prosince 2023.

TD GAMA s.r.o.  
**PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE K 31. PROSINCI 2019**  
**SESTAVENÉ DLE MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS)**  
**VE ZNĚNÍ PŘIJATÉM EVROPSKOU UNÍÍ**

<i>v tis. Kč</i>	<b>31. prosince 2019</b>	<b>31. prosince 2018</b>
Emitované dluhopisy	400 000	400 000
Naběhlé úroky	22 458	1 167
Mezisoučet	422 458	401 167
Náklady na emisi	-6 838	-8 544
<b>Dluhopisy celkem</b>	<b>415 620</b>	<b>392 623</b>
<i>Dlouhodobé</i>	393 162	392 623
<i>Krátkodobé</i>	22 458	--
<b>Dluhopisy celkem</b>	<b>415 620</b>	<b>392 623</b>

### Nakoupené dluhopisy

Dne 13. prosince 2018 nakoupila Společnost dluhopisy Astone Group Ltd Dluhopis, které byly vydány jako zaknihované cenné papíry se jmenovitou hodnotou 50 000 tis. Kč, 50 000 tis. Kč a 52 200 tis. Kč, v celkové hodnotě 152 200 tis. Kč s úrokovou sazbou 5,35 %. K 31. prosinci 2019 Společnost prodala dluhopis ve jmenovité hodnotě 52 200 tis. Kč společníkovi. Pohledávka z prodeje byla následně započtena proti závazku společníka. Dluhopisy ve jmenovité hodnotě 100 000 tis. Kč byly splaceny a následně Společnost dne 17. května 2019 nakoupila dluhopis Astone Group Ltd s úrokovou sazbou 5,35 % ve jmenovité hodnotě 100 000 tis. Kč se splatností v roce 2020. Jmenovitá hodnota dluhopisu 9 400 tis. Kč byla k 31. prosinci 2019 prodána společníkovi a následná pohledávka započtena proti závazku společníka. K 31. prosinci 2019 Společnost eviduje celkovou hodnotu nakoupených dluhopisů rozeznávaných v naběhlé hodnotě dle efektivní úrokové míry ve výši 93 456 tis. Kč.

Na dluhopisy k 31. prosinci 2019 se vztahovaly následující podmínky:

<i>Dluhopis</i>	Měna	Nominální úroková míra	Splatné v roce	Stav k 31. prosinci 2019	Splatné do 1 roku	Splatné od 1 do 5 let	Splatné v následujících letech
Astone Group 5,35/20	CZK	fixní	2020	93 456	93 456	--	--

### 19. Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

<i>v tis. Kč</i>	<b>31. prosince 2019</b>	<b>31. prosince 2018</b>
Závazky z obchodních vztahů	1 289	9 296
Dohadné účty pasivní	14	50
Výdaje příštích období	70	1 473
<b>Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky – celkem</b>	<b>1 373</b>	<b>10 868</b>
<i>Dlouhodobé</i>	--	--
<i>Krátkodobé</i>	1 373	10 868
<b>Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky – celkem</b>	<b>1 373</b>	<b>10 868</b>



**PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE K 31. PROSINCI 2019**  
**SESTAVENÉ DLE MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS)**  
**VE ZNĚNÍ PŘIJATÉM EVROPSKOU UNÍÍ**

## 20. Metody řízení rizik a zveřejňování informací

V této části jsou popsána finanční a provozní rizika, jimž je Společnost vystavena, a způsoby, jimiž tato rizika řídí. Nejdůležitějšími finančními riziky jsou pro Společnost úvěrové riziko, riziko likvidity, úrokové riziko a měnové riziko.

Třídy a kategorie finančních instrumentů a stanovení jejich reálné hodnoty

Následující tabulka obsahuje informace o:

- Třídách finančních instrumentů, jejich podstatě a charakteristikách
- O naběhlé hodnotě finančních nástrojů
- Reálné hodnotě finančních nástrojů (s výjimkou finančních nástrojů, jejichž hodnota se blíží jejich reálné hodnotě);
- Úrovní hierarchie reálné hodnoty finančních aktiv a finančních závazků, pro které byla zveřejněna reálná hodnota.

Hierarchie úrovní 1 až 3 reálné hodnoty jsou založeny na míře, do které je reálná hodnota pozorovatelná:

- Měření reálné hodnoty na úrovni 1 jsou ta, která jsou odvozena z kótovaných cen (neupravených) na aktivních trzích pro identická aktiva nebo pasiva;
- Měření reálné hodnoty na úrovni 2 jsou taková, která jsou odvozena od vstupů jiných než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1 a které jsou pro aktivum nebo závazek pozorovatelné buď přímo (tj. jako ceny) nebo nepřímo (tj. odvozené z cen); a
- Měření reálné hodnoty na úrovni 3 jsou ta, která jsou odvozena z oceňovacích technik zahrnujících vstupy pro aktivum nebo závazek, který není založen na zjistitelných tržních údajích (nepozorovatelné vstupy).

### Klasifikace finančních nástrojů

31. prosince 2019 <i>v tis. Kč</i>	Finanční nástroje v naběhlé hodnotě	Finanční nástroje v reálné hodnotě s dopadem do výkazu zisku a ztráty	Finanční nástroje v reálné hodnotě s dopadem do ostatního úplného výsledku	Celkem
<b>Finanční aktiva nevykázaná v reálné hodnotě</b>				
Nakoupené dluhopisy	93 456	--	--	93 456
Poskytnuté půjčky	15	--	--	15
Peníze a peněžní ekvivalenty	630	--	--	630
<b>Celkem</b>	<b>94 101</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>94 101</b>
<b>Finanční závazky nevykázané v reálné hodnotě</b>				
Půjčky od spřízněných stran	100 877	--	--	100 877
Obchodní závazky	1 289	--	--	1 289
Dluhopisy	415 620	--	--	415 620
<b>Celkem</b>	<b>517 870</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>517 870</b>

31. prosince 2018	Finanční nástroje	Finanční nástroje v reálné hodnotě s	Finanční nástroje v reálné hodnotě s	Celkem
-------------------	----------------------	--	--	--------

**PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE K 31. PROSINCI 2019**  
**SESTAVENÉ DLE MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS)**  
**VE ZNĚNÍ PŘIJATÉM EVROPSKOU UNÍÍ**

<i>v tis. Kč</i>	v naběhlé hodnotě	dopadem do výkazu zisku a ztráty	dopadem do ostatního úplného výsledku	
<b>Finanční aktiva nevykázaná v reálné hodnotě</b>				
Nakoupené dluhopisy	153 446	--	--	153 446
Poskytnuté půjčky	701	--	--	701
Peníze a peněžní ekvivalenty	22	--	--	22
<b>Celkem</b>	<b>154 169</b>	--	--	<b>154 169</b>
<b>Finanční závazky nevykázané v reálné hodnotě</b>				
Půjčky od spřízněných stran	154 256	--	--	154 256
Obchodní závazky	9 296	--	--	9 296
Dluhopisy	392 623	--	--	392 623
<b>Celkem</b>	<b>556 175</b>	--	--	<b>556 175</b>

**(a) Úvěrové riziko****i. Vystavení úvěrovému riziku**

Kreditní riziko je riziko finanční ztráty, která Společnosti hrozí, jestliže zákazník nebo protistrana v transakci s finančním nástrojem nesplní své smluvní závazky. Toto riziko vzniká především v oblasti pohledávek Společnosti za zákazníky a v oblasti půjček a úvěrů. U vysoce likvidních prostředků (peněžní produkty na bankovních účtech) je úvěrové riziko omezeno vzhledem ke skutečnosti, že protistranami jsou společnosti s vysokým úvěrovým ratingem.

Řízení úvěrového rizika u obchodních a ostatních pohledávek

Společnost prověřuje finanční situaci svých stávajících zákazníků a pravidelně vyhodnocuje jejich platební schopnost. Společnost posuzuje úvěrovou kvalitu zákazníků s přihlédnutím k jejich finanční situaci, zkušenostem z minulosti a dalším faktorům. Jednotlivé limity pro řízení tohoto rizika jsou stanoveny na základě interních nebo externích ratingů v souladu s limity stanovenými interními předpisy Společností. Vedení Společnosti pravidelně vyhodnocuje úroveň úvěrového rizika a velikost jeho expozice, také minimálně na měsíční bázi sleduje stav obchodních pohledávek po splatnosti.

Ztráta ze snížení hodnoty a odpisy pohledávek

Společnost tvoří opravné položky na snížení hodnoty na základě odhadu očekávaných budoucích ztrát, ke kterým může dojít u pohledávek z obchodních vztahů, jiných pohledávek a poskytnutých půjček. Odhad očekávaných budoucích ztrát je proveden v souladu s metodikou Společnosti.

K ocenění očekávaných úvěrových ztrát v souvislosti se standardem IFRS 9 byly pohledávky z obchodních vztahů, půjčky a ostatní pohledávky posouzeny na základě individuálního ratingu zákazníka a dnů po splatnosti (tzv. individuální přístup). Společnost neeviduje žádné pohledávky po splatnosti. Z důvodu nevýznamnosti Společnost nerozeznala opravnou položku.

Společnost rozeznává opravnou položku dle metody očekávané ztráty (expected credit loss) v případě nakoupených dluhopisů. Při výpočtech je uvažováno pouze s celoživotní ztrátou (lifetime expected credit loss). Dlužníkům je přiřazen kreditní rating dle kreditního ratingu země, ve které daná společnost působí. Celoživotní ztráty jsou kalkulovány na základě střední hodnoty ročního PD (pravděpodobnosti selhání) zveřejňovaného hlavními ratingovými agenturami pro

TD GAMA s.r.o.  
**PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE K 31. PROSINCI 2019**  
**SESTAVENÉ DLE MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS)**  
**VE ZNĚNÍ PŘIJATÉM EVROPSKOU UNÍÍ**

daný kreditní rating. LGD (ztráta v případě selhání) je konzervativně stanovena, s ohledem na historickou zkušenost s nízkou mírou výtěžnosti pohledávek, ve výši 100 %.

<b>31. prosince 2019</b>	<b>Výchozí hodnota</b>	<b>Opravná položka</b>	<b>Výsledná hodnota</b>
	<b>tis. Kč</b>	<b>tis. Kč</b>	<b>tis. Kč</b>
Dlužníci se stanoveným rating dle země (Nakoupené dluhopisy)	93 643	- 187	93 456
<b>Celkem</b>	<b>93 643</b>	<b>-187</b>	<b>93 456</b>

<b>31. prosince 2018</b>	<b>Výchozí hodnota</b>	<b>Opravná položka</b>	<b>Výsledná hodnota</b>
	<b>tis. Kč</b>	<b>tis. Kč</b>	<b>tis. Kč</b>
Dlužníci se stanoveným rating dle země (Nakoupené dluhopisy)	152 602	- 304	152 298
<b>Celkem</b>	<b>152 602</b>	<b>-304</b>	<b>152 298</b>

**Úvěrové riziko podle typu protistrany**

**K 31. prosinci 2019**

*v tis. Kč*

	<b>Právnícké osoby (nefinanční instituce)</b>	<b>Stát</b>	<b>Finanční instituce</b>	<b>Fyzické osoby</b>	<b>Celkem</b>
<i><b>Aktiva</b></i>					
Nakoupené dluhopisy	93 643	--	--	--	<b>93 643</b>
Poskytnuté půjčky	--	--	--	15	<b>15</b>
Daňové pohledávky	--	104	--	--	<b>104</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty	--	--	630	--	<b>630</b>
<b>Celkem</b>	<b>93 643</b>	<b>104</b>	<b>630</b>	<b>15</b>	<b>94 392</b>

**K 31. prosinci 2018**

*v tis. Kč*

	<b>Právnícké osoby (nefinanční instituce)</b>	<b>Stát, vláda</b>	<b>Finanční instituce</b>	<b>Fyzické osoby</b>	<b>Celkem</b>
<i><b>Aktiva</b></i>					
Nakoupené dluhopisy	152 602	--	--	--	<b>152 602</b>
Poskytnuté půjčky	--	--	--	701	<b>701</b>
Pohledávky z obchodních vztahů	62	--	--	--	<b>62</b>
Daňové pohledávky	--	910	--	--	<b>910</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty	--	--	22	--	<b>22</b>
<b>Celkem</b>	<b>152 664</b>	<b>910</b>	<b>22</b>	<b>701</b>	<b>154 297</b>

TD GAMA s.r.o.  
**PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE K 31. PROSINCI 2019**  
**SESTAVENÉ DLE MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS)**  
**VE ZNĚNÍ PŘIJATÉM EVROPSKOU UNÍÍ**

**ii. Ztráty ze snížení hodnoty**

Věková struktura finančních aktiv s výjimkou peněz a peněžních ekvivalentů k rozvahovému dni byla následující:

**Finanční aktiva**

*v tis. Kč*

	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Do splatnosti (netto)	93 643	154 602
Po splatnosti (netto)	--	--
<b>Celkem</b>	<b>93 643</b>	<b>154 602</b>

Opravná položka k finančním aktivům se používá k zachycení ztrát ze snížení hodnoty, nedojde-li Společnost k závěru, že dlužnou částku už nelze získat. V takovém případě se dané částky považují za nedobytné a odepíší se přímo proti finančním aktivům. Společnost netvoří žádné opravné položky k finančním aktivům.

**(b) Riziko likvidity**

Riziko likvidity je riziko, že se Společnost dostane do potíží s plněním povinností spojených se svými finančními závazky, které se vypořádávají prostřednictvím peněz nebo jiných finančních aktiv.

Likvidní riziko se vyhodnocuje především sledováním změn ve struktuře financování a porovnáváním těchto změn se strategií Společnosti pro řízení rizika likvidity.

Níže uvedená tabulka uvádí rozbor finančních aktiv a závazků Společnosti v členění podle splatnosti, konkrétně podle doby, která zbývá od rozvahového dne do data smluvní splatnosti.

**K 31. prosinci 2019**

*v tis. Kč*

	Účetní hodnota	Smluvní peněžní toky	Méně než 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok až 5 let
<b>Aktiva</b>					
Nakoupené dluhopisy	93 456	95 533	--	95 533	--
Ostatní krátkodobá finanční aktiva	15	15	--	15	--
Pohledávky z obchodních vztahů	--	--	--	--	--
Daňové pohledávky	104	104	104	--	--
Peníze a peněžní ekvivalenty	630	630	630	--	--
<b>Mezisoučet</b>	<b>94 205</b>	<b>96 282</b>	<b>734</b>	<b>95 548</b>	--
<b>Závazky</b>					
Půjčky a úvěry	100 877	100 877	--	12	100 865
Emitované dluhopisy	415 620	506 517	--	42 642	463 875
Závazky z obchodních vztahů	1 289	1 289	1 289	--	--
<b>Mezisoučet</b>	<b>517 786</b>	<b>608 683</b>	<b>1 289</b>	<b>42 654</b>	<b>564 740</b>
<b>Celkem</b>	<b>-423 581</b>	<b>-512 401</b>	<b>-555</b>	<b>52 894</b>	<b>-564 740</b>

TD GAMA s.r.o.  
**PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE K 31. PROSINCI 2019**  
**SESTAVENÉ DLE MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS)**  
**VE ZNĚNÍ PŘIJATÉM EVROPSKOU UNIÍ**

<b>K 31. prosinci 2018</b> <i>v tis. Kč</i>	<b>Účetní hodnota</b>	<b>Smluvní peněžní toky</b>	<b>Méně než 3 měsíce</b>	<b>3 měsíce až 1 rok</b>	<b>1 rok až 5 let</b>
<b><i>Aktiva</i></b>					
Nakoupené dluhopisy	152 298	154 947	--	154 947	--
Ostatní krátkodobá finanční aktiva	701	701	--	701	--
Pohledávky z obchodních vztahů	469	469	--	469	--
Daňové pohledávky	910	910	910	--	--
Peníze a peněžní ekvivalenty	22	22	22	--	--
<b><i>Mezisoučet</i></b>	<b>154 400</b>	<b>157 049</b>	<b>932</b>	<b>156 117</b>	<b>--</b>
<b><i>Závazky</i></b>					
Půjčky a úvěry	154 256	154 256	--	809	153 446
Emitované dluhopisy	392 623	506 517	--	--	506 517
Závazky z obchodních vztahů	9 296	9 296	9 296	--	--
<b><i>Mezisoučet</i></b>	<b>556 174</b>	<b>670 069</b>	<b>9 296</b>	<b>809</b>	<b>659 963</b>
<b>Celkem</b>	<b>-401 774</b>	<b>-513 020</b>	<b>-8 364</b>	<b>155 308</b>	<b>-659 963</b>

TD GAMA s.r.o.  
**PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE K 31. PROSINCI 2019**  
**SESTAVENÉ DLE MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS)**  
**VE ZNĚNÍ PŘIJATÉM EVROPSKOU UNÍÍ**

**(c) Úrokové riziko**

Společnost není při své činnosti vystavena riziku výkyvů úrokových sazeb, protože nedrží žádná úročená aktiva a úročené závazky s pohyblivou úrokovou mírou. Níže uvedená tabulka uvádí údaje o úročených aktivech a závazcích.

<b>K 31.prosinci 2019</b>	<b>Pevná úroková sazba</b>	<b>Celkem</b>
<i>v tis. Kč</i>		
<b>Úročená finanční aktiva</b>		
Nakoupené dluhopisy	93 456	93 456
<b>Celkem</b>	<b>93 456</b>	<b>93 456</b>
<b>Úročené finanční závazky</b>		
Vydané dluhopisy	415 620	415 620
Půjčky a úvěry - přijaté	100 877	100 877
<b>Celkem</b>	<b>516 497</b>	<b>516 497</b>
<b>Čistý stav úrokového rizika</b>	<b>-423 041</b>	<b>-423 041</b>
<b>K 31.prosinci 2018</b>	<b>Pevná úroková sazba</b>	<b>Celkem</b>
<i>v tis. Kč</i>		
<b>Úročená finanční aktiva</b>		
Nakoupené dluhopisy	152 298	152 298
<b>Celkem</b>	<b>152 298</b>	<b>152 298</b>
<b>Úročené finanční závazky</b>		
Vydané dluhopisy	392 623	392 623
Půjčky a úvěry - přijaté	154 256	154 256
<b>Celkem</b>	<b>546 879</b>	<b>546 879</b>
<b>Čistý stav úrokového rizika</b>	<b>-394 581</b>	<b>-394 581</b>

**Analýza citlivosti**

Finanční aktiva s pohyblivou úrokovou sazbou k 31. prosinci 2019 společnost TD GAMA neeviduje. Z úročených finančních závazků k 31. prosinci 2019 a 2018 nepodléhají pohyblivé úrokové sazbě žádné závazky.

Z důvodu výše uvedených skutečností Společnost neprovedla stresové testování citlivosti úrokových sazeb.

**(d) Měnové riziko**

Finanční pozice a peněžní toky Společnosti jsou ovlivňovány kolísáním platného směnného kurzu cizích měn.

Společnost je vystavena měnovému riziku při inkasování nájemného, které je denominované v měně EUR.

TD GAMA s.r.o.  
**PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE K 31. PROSINCI 2019**  
**SESTAVENÉ DLE MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS)**  
**VE ZNĚNÍ PŘIJATÉM EVROPSKOU UNÍÍ**

K 31. prosinci 2019 a k 31. prosinci 2018 byla Společnost vystavena měnovému riziku (v přepočtu na tisíce Kč) v následujícím rozsahu:

<b>K 31. prosinci 2019</b> <i>v tis. Kč</i>	<b>CZK</b>	<b>EUR</b>	<b>Celkem</b>
<b>Aktiva</b>			
Nakoupené dluhopisy	93 456	--	93 456
Ostatní krátkodobá finanční aktiva	15	--	15
Pohledávky z obchodních vztahů	--	--	--
Daňové pohledávky	104	--	104
Peníze a peněžní ekvivalenty	630	--	630
<b>Aktiva celkem</b>	<b>94 205</b>	<b>--</b>	<b>94 365</b>
<b>Závazky</b>			
Půjčky a úvěry	100 877	--	100 877
Dluhopisy	415 620	--	415 620
Závazky z obchodních vztahů	1 289	--	1 289
<b>Závazky celkem</b>	<b>517 786</b>	<b>--</b>	<b>517 786</b>
<b>K 31. prosinci 2018</b> <i>v tis. Kč</i>	<b>CZK</b>	<b>EUR</b>	<b>Celkem</b>
<b>Aktiva</b>			
Nakoupené dluhopisy	152 298	--	152 200
Ostatní krátkodobá finanční aktiva	701	--	701
Pohledávky z obchodních vztahů	469	--	469
Daňové pohledávky	910	--	910
Peníze a peněžní ekvivalenty	22	--	22
<b>Aktiva celkem</b>	<b>154 400</b>	<b>--</b>	<b>154 302</b>
<b>Závazky</b>			
Půjčky a úvěry	120 810	33 446	154 256
Dluhopisy	392 623	--	392 623
Závazky z obchodních vztahů	9 296	--	9 296
<b>Závazky celkem</b>	<b>522 728</b>	<b>33 446</b>	<b>556 174</b>

Během roku platily následující významné směnné kurzy:

CZK	2019		2018	
	Průměrný kurz	Spotový kurz k rozvahovému dni	Průměrný kurz	Spotový kurz k rozvahovému dni
1 EUR	25,672	25,41	25,643	25,725

### Analýza citlivosti

Posílení české koruny k rozvahovému dni (jak se uvádí níže) vůči měně EUR by vedlo ke zvýšení/snížení vlastního kapitálu o částky uvedené v následující tabulce. Tato analýza vychází z odchylek ve směnných kurzech cizích měn, které Společnost považovala za dostatečně pravděpodobné na konci rozvahového období.

K 31. prosinci 2019 neeviduje Společnost žádná aktiva ani závazky v cizí měně.

**PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE K 31. PROSINCI 2019**  
**SESTAVENÉ DLE MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS)**  
**VE ZNĚNÍ PŘIJATÉM EVROPSKOU UNIÍ**

Analýza citlivosti k 31. prosinci 2018:

<i>Dopad na hospodářský výsledek v tis. Kč</i>	<b>31. prosince 2018</b>
EUR (10% posílení)	- 3 345

Oslabení české koruny vůči výše uvedené měně ke dni účetní závěrky by mělo stejný efekt (jen s opačným znaménkem) za předpokladu, že všechny ostatní proměnné zůstanou stejné.

**(e) Provozní riziko**

Provozní riziko je riziko ztrát ze zpronevěr, neoprávněné činnosti, chyb, opomenutí, neefektivnosti nebo ze selhání systému. Riziko tohoto typu vzniká při všech činnostech Společnosti a hrozí všem podnikatelským subjektům. Provozní riziko zahrnuje i právní riziko.

Cílem Společnosti je řídit provozní riziko tak, aby zachovala rovnováhu mezi zabráněním vzniku finančních ztrát a poškozením dobrého jména Společnosti na jedné straně a celkovou efektivitou vynaložených nákladů. Postupy řízení rizik by také neměly bránit iniciativě a tvořivosti.

Primární odpovědnost za uplatňování kontrolních mechanismů pro zvládání provozních rizik nese vedení Společnosti. Vedení Společnosti řídí provozní rizika, čímž může nasměrovat postupy a opatření, která povedou k omezení provozních rizik a k přijetí rozhodnutí o:

- uznání jednotlivých existujících rizik;
- zahájení procesů, které povedou k omezení možných dopadů; nebo
- snížení rozsahu rizikových činností nebo jejich úplném zastavení.

**(f) Řízení kapitálu**

Cílem Společnosti v oblasti řízení kapitálu je mít dostatek zdrojů na financování dalších akvizicí.

Ke konci období vykazovala Společnost následující hodnoty dluhu a vlastního kapitálu:

<i>v tis. Kč</i>	<b>31. prosince 2019</b>	<b>31. prosince 2018</b>
Závazky celkem	523 953	558 220
Snížení o peníze a peněžní ekvivalenty	- 630	- 22
<b>Upravený čistý dluh</b>	<b>518 950</b>	<b>558 198</b>
Celkový vlastní kapitál	- 12 418	- 10 326



TD GAMA s.r.o.  
**PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE K 31. PROSINCI 2019**  
**SESTAVENÉ DLE MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS)**  
**VE ZNĚNÍ PŘIJATÉM EVROPSKOU UNÍÍ**

---

## 21. Spřízněné osoby

### Určení spřízněných osob

Vztahy Společnosti se spřízněnými osobami představují zejména vztahy se společníkem Společnosti Michalem Kosáčem, který je konečnou ovládající osobou Společnosti. Přehled zůstatků se spřízněnými osobami je uveden v tabulce níže.

Společnost Aston Group Ltd., jež je emitentem dluhopisů, které Společnost vlastní, je ovládaná stejnou osobou jako Společnost.

#### (a) Přehled zůstatků se spřízněnými osobami:

*v tis. Kč*

	31. prosince 2019		31. prosince 2018	
	Pohledávky a ostatní finanční aktiva	Závazky a ostatní finanční závazky	Pohledávky a ostatní finanční aktiva	Závazky a ostatní finanční závazky
Klíčové vedení Společnosti	15	100 877	701	154 256
Ostatní spřízněné strany	93 456	--	152 200	--
<b>Celkem</b>	<b>93 631</b>	<b>100 877</b>	<b>153 370</b>	<b>154 256</b>

#### (b) Přehled transakcí se spřízněnými osobami:

*v tis. Kč*

	Výnosy	Náklady	Výnosy	Náklady
	2019	2019	2018	2018
Klíčové vedení Společnosti	13	1	1	2
Ostatní spřízněné strany	5 714	--	402	--
<b>Celkem</b>	<b>5 727</b>	<b>1</b>	<b>403</b>	<b>2</b>

#### (c) Odměny klíčového vedení

Společnost nemá žádné zaměstnance. V běžném období nebyly vyplaceny žádné odměny ani poskytnuty jiné výhody členům statutárních orgánů.

## 22. Závazky a pohledávky nevykázané v rozvaze

### Soudní spory

Účetní jednotka není k datu sestavení účetní závěrky účastníkem soudního řízení. Nejsou tedy vedeny žádné spory, které by mohly ohrozit hospodaření Společnosti.

### Přijaté a poskytnuté bankovní záruky

K 31. prosinci 2019 neevidovala Společnost žádné poskytnuté bankovní záruky.

Vedení Společnosti si není k 31. prosinci 2019 vědomo žádných dalších významných potenciálních závazků.

## 23. Informace o odměnách statutárním auditorům

Odměny statutárním auditorům za povinný audit Společnosti činily v roce 2019 celkem 80 tis. Kč.

## 24. Následné události

### COVID-19

Dne 11. března 2020 prohlásila Světová zdravotnická organizace šíření nákazy koronaviru za pandemii a dne 12. března 2020 vyhlásila česká vláda nouzový stav. V reakci na potenciální závažnou hrozbu, kterou

TD GAMA s.r.o.  
**PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE K 31. PROSINCI 2019**  
**SESTAVENÉ DLE MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS)**  
**VE ZNĚNÍ PŘIJATÉM EVROPSKOU UNÍÍ**

---

COVID–19 představuje pro veřejné zdraví, přijaly orgány státní správy České republiky opatření k zastavení šíření pandemie.

Mezi širší ekonomické dopady těchto událostí patří:

- Narušení podnikatelské a hospodářské činnosti v České republice s následným dopadem na nižší i vyšší stupně dodavatelského řetězce.
- Významné narušení obchodní činnosti v konkrétních odvětvích jak v rámci České republiky a na trzích, jež jsou značně závislé na zahraničním dodavatelském řetězci, tak i u exportně orientovaných podniků závislých na zahraničních trzích. Postižená odvětví zahrnují obchod a dopravu, cestování a turistiku, zábavní průmysl, výrobu, stavebnictví, maloobchod, pojišťovnictví, školství a finanční sektor.
- Významný pokles poptávky po zbytných statcích a službách.
- Nárůst hospodářské nejistoty, jež se odráží v proměnlivějších cenách aktiv a směnných kurzech.

Z pohledu společnosti je předpoklad pokračování činnosti podmíněn především fungováním realitního trhu v České republice, jelikož výnosnost podnikatelské aktivity závisí na vlastněné nemovitosti, která je pronajímána. Z pohledu společnosti jsou tak relevantní rizika nájemníka, likvidity a realitního trhu.

Na základě aktuálně veřejně dostupných informací, stávajících klíčových ukazatelů výkonnosti Společnosti a s ohledem na opatření přijatá vedením neočekáváme bezprostřední významný negativní dopad pandemie COVID–19 na Společnost, její fungování, finanční situaci a výsledek hospodaření. Nemůžeme však vyloučit eventualitu, že delší období uzavírek, zpřísnění daných opatření nebo následný negativní dopad těchto opatření na ekonomické prostředí, v němž působíme, nebude mít negativní vliv na Společnost, její finanční situaci a výsledek hospodaření ve střednědobém a dlouhodobém horizontu. Danou situaci nadále pečlivě sledujeme a budeme reagovat tak, abychom zmírnili dopad těchto událostí a okolností dle aktuálního vývoje.

V období od data účetní závěrky do data jejího sestavení nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku k 31. prosinci 2019.

## **25. Schválení účetní závěrky**

Tato účetní závěrka byla schválena a podepsána statutárním orgánem společnosti.

24. června 2020



---

Michal Kosáč  
Jednatel  
TD GAMA s.r.o.