

Výroční zpráva

společnosti

Trianon Building Prague s.r.o.

za rok 2014

OBSAH

OBSAH	2
1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE	3
2. NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY V ČLENĚNÍ DLE § 21 ODS. 2 ZÁKONA Č. 563/1991 SB.	4
2.1. <i>Informace o významných skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni</i>	4
2.2. <i>Informace o uplynulém a předpokládaném vývoji činnosti účetní jednotky</i>	4
2.3. <i>Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje</i>	5
2.4. <i>Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích</i>	5
2.5. <i>Informace o tom, zda účetní jednotka má organizační složku podniku v zahraničí</i>	5
3. ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA K VÝROČNÍ ZPRÁVĚ	6
4. ÚDAJE Z ROZVAHY, VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	8
5. ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	8
6. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. 12. 2014	8
7. ZPRÁVA JEDNATELŮ SPOLEČNOSTI TRIANON BUILDING PRAGUE S.R.O. O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI ZA OBDOBÍ 1. 1. 2014- 31. 12. 2014	32

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Obchodní společnost: Trianon Building Prague s.r.o.
IČO: 265 04 006
Sídlo: Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4

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

den zápisu: 9. ledna 2002

Základní kapitál: 150 000 tis. Kč

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

Obchodní podíl: 100%

Jednatelé: Ing. Filip Kubricht od 27. března 2013
Wolfgang Lunardon Dipl.-Ing. Imm.-Oek. (ebs) od 16. září 2013

Předmět podnikání:

pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

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

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

Administrativní budova Trianon se nachází v městské části Prahy 4 – Michle/Budějovická. Jednou z domén nemovitosti je její strategická poloha v rámci Hlavního města Prahy v bezprostřední blízkosti stanice metra C – Budějovická. Výborná dopravní dostupnost je dále podpořena přítomností několika autobusových linek a blízkostí Pražského okruhu („Jižní spojka“) na jihu a ul. 5. května („Magistrála“) na severu, jakožto výpadovky ze středu města směrem na Brno. Budova, jejíž výstavbu realizovala renomovaná developerská společnost Hochtief, byla zkolaudována a uvedena do provozu v roce 2009. Je tvořena třemi podzemními a osmi nadzemními patry. Ve třech podzemních podlažích je nájemcům budovy k dispozici 298 parkovacích míst a kromě přízemí, ve kterém se nachází maloobchodní plochy, tvoří zbývající část budovy výhradně kancelářské prostory. Svým nájemníkům Trianon nabízí nadstandardní zázemí s možností flexibilního uspořádání vnitřního prostoru.

Nejvýznamnějším nájemníkem je Česká spořitelna, a.s. Správa nemovitosti byla v roce 2014 smluvně zajištěna společností Knight Frank, spol. s r.o., IČ: 411 91 536; Sídlo: Václavské nám. 841/3, Praha 1, PSČ 110 00.

Společnost jako emitent cenných papírů přijatých k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a. s. účtuje od 1. 1. 2014 dle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém EU (IFRS).

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

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

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným významným skutečnostem.

2.2. INFORMACE O UPLYNULÉM A PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI ÚČETNÍ JEDNOTKY

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

Společnost za rok 2014 vykázala zisk ve výši 102 191 tis. Kč. Výnosy z nájmu a souvisejících služeb činily 133 745 tis. Kč.

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

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

V roce 2015 nejsou plánovány žádné významné výdaje na opravy či rekonstrukce budovy. Budova je ve velmi dobrém technickém stavu.

Ke konci roku 2014 činila neobsazenost budovy dle obvyklé hodnoty nájemného 0,3%.

V roce 2015 bude společnost pokračovat ve správě budovy v jejím majetku s cílem zajistit plnou spokojenost nájemníků a optimální příjmy společnosti z pronájmu budovy. V roce 2015 předpokládá společnost ziskové hospodaření na úrovni roku 2014.

2.3. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

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

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

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

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

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

Společnost nemá žádnou organizační složku v zahraničí.

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

Účetní závěrka

Na základě provedeného auditu jsme dne 8. dubna 2015 vydali k účetní závěrce, která je součástí této výroční zprávy, zprávu následujícího znění:

„Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Trianon Building Prague s.r.o., tj. výkazu o finanční pozici k 31. prosinci 2014, výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok 2014 a přílohy této účetní závěrky, včetně popisu použitých významných účetních metod a ostatních doplňujících údajů. Údaje o společnosti Trianon Building Prague s.r.o. jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti Trianon Building Prague s.r.o. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává 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 nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora

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

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat důkazní informace o částkách a skutečnostech uvedených v účetní závěrce. Výběr auditorských postupů závisí na úsudku auditora, včetně vyhodnocení rizik, že účetní závěrka obsahuje významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém, který je relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsme přesvědčeni, že získané důkazní informace poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Trianon Building Prague s.r.o. k 31. prosinci 2014 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok 2014 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.“


Výroční zpráva

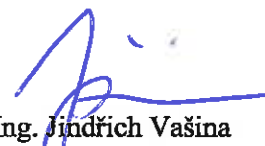
Provedli jsme ověření souladu výroční zprávy s výše uvedenou účetní závěrkou. Za správnost výroční zprávy je odpovědný statutární orgán společnosti. Naší odpovědností je vydat na základě provedeného ověření výrok o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

Ověření jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy požadují, abychom ověření naplánovali a provedli tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že informace obsažené ve výroční zprávě, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných ohledech v souladu s příslušnou účetní závěrkou. Jsme přesvědčeni, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření našeho výroku.

Podle našeho názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě ve všech významných ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

V Praze, dne 27. dubna 2015


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


Ing. Jindřich Vašina
Partner
Evidenční číslo 2059

4. ÚDAJE Z ROZVAHY, VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Účetní výkazy společnosti sestavené k 31. prosinci 2014 jsou součástí této výroční zprávy. Aktiva společnosti k 31. prosinci 2014 činila 1 807 138 tis. Kč a byla tvořena zejména dlouhodobým hmotným majetkem v hodnotě 1 620 000 tis. Kč. Zbývající část aktiv tvoří peněžní prostředky ve výši 174 629 tis. Kč, pohledávky z obchodních vztahů ve výši 273 tis. Kč, časové rozlišení ve výši 11 356 tis. Kč a ostatní aktiva ve výši 880 tis. Kč.

Vlastní kapitál společnosti ke konci roku 2014 dosáhl hodnoty 763 228 tis. Kč.

Výsledek hospodaření za rok 2014 skončil ziskem ve výši 102 191 tis. Kč. V provozní oblasti bylo hospodaření společnosti ziskové (155 089 tis. Kč). Ve finanční oblasti byla dosažena ztráta ve výši 28 922 tis. Kč.

5. ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Výroční zpráva obsahuje zprávu nezávislého auditora k výroční zprávě, která je uvedena na stranách 6 a 7 a jejíž součástí je zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce za rok 2014.

6. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. 12. 2014

Účetní závěrka za rok 2014 je součástí této výroční zprávy.

V Praze dne 8. dubna 2015


Martin Skalický

V zastoupení za Filipa Kybrichta a Wolfganga Guido Lunardona na základě plné moci ze dne 20. března 2015

Trianon Building Prague s.r.o.

Účetní závěrka

k 31. prosinci 2014

Trianon Building Prague s.r.o.

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

IČ: 265 04 006

Právní forma: společnost s ručením omezeným

Předmět činnosti: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Datum účetní závěrky: 31. prosince 2014

Datum zpracování účetní závěrky: 8.4.2015

OBSAH

A.	VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI	3
B.	VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU	5
C.	VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH.....	6
D.	VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU	7
E.	PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	8
1.	CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI	8
1.1.	Popis účetní jednotky	8
1.2.	Založení společnosti	8
1.3.	Členové statutárních orgánů v průběhu účetního období.....	8
1.4.	Zaměstnanci.....	8
1.5.	Vlastnická struktura	8
2.	ÚČETNÍ ZÁSADY	8
3.	ÚČETNÍ POSTUPY A METODY.....	9
4.	INVESTIČNÍ CÍL A INVESTIČNÍ POLITIKA.....	12
5.	ZÁSADY HOSPODAŘENÍ S MAJETKEM SPOLEČNOSTI.....	12
6.	INFORMACE O RIZICÍCH, RIZIKOVÝ PROFIL	12
7.	DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE.....	15
7.1.	Obecné informace k účetní závěrce	15
7.2.	Další údaje ke srovnávacím informacím	15
7.3.	Operace spojené s přechodem na IFRS	15
8.	DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI	16
8.1.	Investiční majetek	16
8.2.	Pohledávky z obchodních vztahů	18
8.3.	Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	18
8.4.	Časové rozlišení aktiv	18
8.5.	Ostatní aktiva	18
8.6.	Základní kapitál	18
8.7.	Ostatní fondy ze zisku	18
8.8.	Nerozdělený zisk	19
8.9.	Ostatní dlouhodobé závazky.....	19
8.10.	Vydané dluhopisy.....	19
8.11.	Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	19
8.12.	Daňové závazky	20
8.13.	Ostatní pasiva	20
8.14.	Finanční nástroje	20
9.	DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU	21
9.1.	Výnosy z pronájmu a přefakturovaných provozních nákladů	21
9.2.	Provozní náklady.....	21

Trianon Building Prague s.r.o.

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

9.3. Ostatní provozní náklady.....	21
9.4. Nepřímé náklady.....	21
9.5. Ostatní finanční výnosy.....	21
9.6. Úrokové náklady.....	21
9.7. Ostatní finanční náklady.....	22
9.8. Kurzové zisky / ztráty.....	22
9.9. Daň z příjmu.....	22
10. INFORMACE O SEGMENTECH.....	22
11. SPŘÍZNĚNÉ OSOBY.....	22
12. INFORMACE K ROZDĚLENÍ ZISKU.....	22
13. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI.....	22

A. VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI

Za rok končící 31. prosincem

<i>V tis. Kč</i>	Příloha	2014	2013	1.1.2013
Aktiva				
Dlouhodobá aktiva		1 620 000	1 563 969	1 360 074
Investiční majetek	8.1	1 620 000	1 563 969	1 360 074
Krátkodobá aktiva		187 138	266 213	185 049
Pohledávka ze splatné daně		0	0	1 651
Pohledávky z obchodních vztahů	8.2	273	497	53
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	8.3	174 629	252 314	137 597
Časové rozlišení aktiv	8.4	11 356	13 402	45 748
Ostatní aktiva	8.5	880	0	0
Aktiva celkem		1 807 138	1 830 182	1 545 123

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI - POKRAČOVÁNÍ

Za rok končící 31. prosincem

V tis. Kč	Příloha	2014	2013	1.1.2013
Vlastní kapitál				
Základní kapitál	8.6	150 000	320 000	320 000
Rezervní fond	8.7	2 367	2 367	2 049
Kapitálový fond		0	0	149 210
Nerozdělený zisk	8.8	610 861	508 670	325 653
Vlastní kapitál celkem		763 228	831 037	796 912
Závazky				
Dlouhodobé závazky				
		1 020 406	981 428	734 596
Půjčky, dlouhodobá část		0	0	647 104
Ostatní dlouhodobé závazky	8.9	37 848	23 671	4 293
Vydané dluhopisy	8.10	835 245	831 709	0
Odložený daňový závazek	8.12	147 313	126 048	83 199
Krátkodobé závazky				
		23 504	17 717	13 615
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	8.11	11 757	2 177	8 240
Závazek ze splatné daně	8.12	2 711	0	0
Ostatní pasiva	8.13	9 036	15 540	5 375
Závazky celkem		1 043 910	999 145	748 211
Vlastní kapitál a závazky celkem		1 807 138	1 830 182	1 545 123

B. VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

<i>Za rok končící 31. prosincem</i>			
<i>V tis. Kč</i>	<i>Příloha</i>	<i>2014</i>	<i>2013</i>
Výnosy z pronájmu	9.1	109 746	101 634
Výnosy z provozních nákladů přefakturovaných nájemníkům	9.1	23 999	26 641
Provozní náklady	9.2	-32 864	-56 441
Čistý provozní výsledek hospodaření		100 881	71 834
Ostatní provozní náklady	9.3	-210	0
Kurzové zisky / ztráty	9.8	292	-11 303
Nepřímé náklady	9.4	-1 905	-2 854
Provozní výsledek hospodaření		99 058	57 677
Přecenění investičního majetku	8.1	56 031	204 831
Provozní výsledek hospodaření po přecenění		155 089	262 508
Úrokové náklady	9.6	-28 962	-36 258
Finanční výnosy	9.5	95	16
Ostatní finanční náklady	9.7	-55	-82
Finanční výsledek hospodaření		-28 922	-36 324
Výsledek hospodaření před zdaněním		126 167	226 184
Daň z příjmů	9.9	-23 976	-42 849
Výsledek hospodaření za účetní období		102 191	183 335
Ostatní úplný výsledek hospodaření za účetní období		0	0
Úplný výsledek hospodaření za účetní období		102 191	183 335

C. VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Za rok končící 31. prosincem

v tis. Kč

	2014	2013
Přehled o peněžních tocích z provozní činnosti		
Výsledek hospodaření před zdaněním	126 167	226 184
Úpravy o nepeněžní operace:		
(Zisky) / ztráty z přecenění investičního majetku	-56 031	-204 831
Úrokové náklady	28 962	36 258
Ostatní nepeněžní toky	251	9 285
Úpravy o změny pracovního kapitálu:		
Snížení/Zvýšení pohledávek z obchodních vztahů, ostatních pohledávek a časového rozlišení	1 042	31 900
Snížení/Zvýšení závazků z obchodních vztahů, ostatních závazků a časového rozlišení	16 911	22 984
Zaplacená daň z příjmů	0	1 651
Čistý peněžní tok z/(použitý v) provozní činnosti	117 302	123 431
Přehled o peněžních tocích z investiční činnosti		
Akvizice investičního majetku	0	-71
Čistý peněžní tok z/(použitý v) investiční činnosti	0	-71
Přehled o peněžních tocích z finanční činnosti		
Snížení základního kapitálu	-170 000	0
Výplata ostatních kapitálových fondů	0	-149 210
Splátky půjček – splátky bankovních úvěrů	0	-672 096
Výnosy z emise dluhopisů	0	840 510
Uhrazené úroky	-24 987	-27 847
Čistý peněžní tok z / (použitý v) finanční činnosti	-194 987	-8 643
Čistý (úbytek) / přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	-77 685	114 717
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 1. lednu	252 314	137 597
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 31. prosinci	174 629	252 314

D. VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

<i>Za rok končící 31. prosincem 2013</i>	Základní kapitál	Rezervní fond	Kapitálový fond	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál celkem
<i>V tis. Kč</i>					
Počáteční zůstatek k 1. lednu 2013	320 000	2 049	149 210	325 653	796 912
Výsledek hospodaření po zdanění	0	0	0	183 335	183 335
Transakce s vlastníky vykázané přímo ve vlastním kapitálu					
Výplata kapitálových fondů	0	0	-149 210	0	-149 210
Převod do rezervního fondu	0	318	0	-318	0
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2013	320 000	2 367	0	508 670	831 037
<i>Za rok končící 31. prosincem 2014</i>					
<i>V tis. Kč</i>					
Počáteční zůstatek k 1. lednu 2014	320 000	2 367	0	508 670	831 037
Výsledek hospodaření po zdanění	0	0	0	102 191	102 191
Transakce s vlastníky vykázané přímo ve vlastním kapitálu					
Snížení základního kapitálu	-170 000	0	0	0	-170 000
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2014	150 000	2 367	0	610 861	763 228

Trianon Building Prague s.r.o.Antala Staška 2027/79, Praha 4 – Krč, 140 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2014**E. PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE****1. CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI****1.1. Popis účetní jednotky**

Společnost:	Trianon Building Prague s.r.o. („Společnost“)
IČ:	265 04 006
Datum vzniku:	Společenská smlouva byla podepsána dne 17.12.2001 Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 9. ledna 2002.
Sídlo společnosti:	Antala Staška 2027/79, Praha 4 – Krč, 140 00
Právní forma:	společnost s ručením omezeným
Předmět činnosti:	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Spisová značka:	C 86315 vedená u Městského soudu v Praze
Země působnosti:	Česká republika
Účetní období:	1. ledna 2014 – 31. prosince 2014

1.2. Založení společnosti

Společnost byla založena dne 17.12.2001 společenskou smlouvou. Zápis do obchodního rejstříku proběhl dne 9. ledna 2002.

1.3. Členové statutárních orgánů v průběhu účetního období

Jméno	Funkce	Od (datum)	Do (datum)
Filip Kubricht	jednatel	1.1.2014	31.12.2014
Wolfgang Lunardon	jednatel	1.1.2014	31.12.2014

1.4. Zaměstnanci

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

1.5. Vlastnická struktura

Vlastnická struktura Společnosti k 31. prosinci 2014 je následující:

Společník	Podíl na základním kapitálu		Vztah ke společnosti
	31.12.2014	31.12.2013	
REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. jednající na účet ČS nemovitostního fondu, otevřeného podílového fondu REICO, investiční společnosti České spořitelny, a.s.	100%	100%	Mateřská společnost
Celkem	100%	100%	

2. ÚČETNÍ ZÁSADY

Individuální účetní závěrka Společnosti byla sestavena v souladu s ustanoveními Mezinárodních účetních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém EU („IFRS“). IFRS jsou povinně platné pro všechny účetní jednotky, které jsou emitentem cenných papírů registrovaných na regulovaném trhu cenných papírů. Společnost

Trianon Building Prague s.r.o.

Antala Staška 2027/79, Praha 4 – Krč, 140 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

v roce 2013 vydala dluhopisy, které jsou registrované na Burze cenných papírů Praha. Z tohoto důvodu je Společnost povinna sestavovat účetní závěrku dle IFRS.

Dne 3.9.2014 bylo dle § 12 zákona č. 90/2012 Sb. přijato rozhodnutí o podřízení Společnosti zákonu č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích – dále též jen „ZOK“) jako celku postupem dle §777 odst. 5 ZOK a na základě toho rozhoduje o změně zakladatelské listiny.

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

3. ÚČETNÍ POSTUPY A METODY

Obchodní transakce v cizí měně

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

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

Kurz EUR	množství	k 31.12.2014	k 31.12.2013	k 1.1.2013
EUR	1	27,725	27,425	25,151

Investiční majetek – klasifikace

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

Investiční majetek – ocenění

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

Určení reálné hodnoty

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

Pohledávky a ostatní finanční aktiva

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

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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

Úrokové náklady

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

Ostatní finanční závazky

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

Úročené závazky a vydané dluhopisy

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

Trianon Building Prague s.r.o.

Antala Staška 2027/79, Praha 4 – Krč, 140 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

Snížení hodnoty aktiv

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

Ostatní rezervy a podmíněné závazky

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

Daně

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

Odložené daně

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

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

Rozpoznání výnosů

Výnosy z pronájmu jsou vykázány lineárně po dobu pronájmu, ledaže by existovala jiná vhodnější metoda vzhledem k okolnostem. Smluvní pobídky, jako jsou jednorázové poplatky, nejsou aplikovány. Ostatní smluvní pobídky jako je rent-free nebo snížené nájemné po určité období jsou aplikovány pro některé nájemníky v souladu s nájemními smlouvami.

Úsudky a dohady

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

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

Přijaté IFRS standardy a interpretace, které dosud nenabýly účinnosti

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

Standard/Interpretace /IAS 8:31 (a), 5,31(a), (b)	Povaha bližící se změny v účetních pravidlech /IAS 8:31 (b)	Eventuální dopad na účetní výkazy /IAS 8:31 (c)
<p>Novelizace IAS 19 Plány definovaných požitků: zaměstnanecké příspěvky</p> <p>(Účinná pro roční účetní období začínající 1. února 2015 nebo později. Novelizace se použije retrospektivně. Dřívější použití je povoleno.)</p>	<p>Novelizace se týká pouze plánů definovaných požitků, které zahrnují příspěvky od zaměstnanců nebo třetích stran splňující určitá kritéria. Konkrétně musí být:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ uvedeny ve formálních podmínkách plánu, ▪ vázány na služby zaměstnanců a ▪ nezávislé na počtu odpracovaných let. <p>Pokud jsou tato kritéria splněna, má společnost možnost (nikoliv však povinnost) vykázat dané příspěvky jako snížení nákladů služeb v období, v němž byly poskytnuty související služby.</p>	<p>Společnost očekává, že novela nebude mít žádný dopad na účetní závěrku, neboť nemá žádné plány definovaných požitků, které by zahrnovaly příspěvky od zaměstnanců nebo třetích stran.</p>
<p>IFRIC 21 Odvody</p> <p>(Účinná pro roční účetní období začínající 17. června 2014 nebo později; použije se retrospektivně. Dřívější použití je povoleno.)</p>	<p>Interpretace poskytuje vodítko ohledně identifikace události zakládající závazek a ohledně načasování vykázání závazku uhradit odvod uložený orgány státní správy.</p> <p>Dle interpretace je událostí zakládající závazek činnost, z níž vyplývá úhrada odvodu v souladu s příslušnou legislativou, a proto se závazek uhradit odvod vykáže, jakmile dojde k dané události.</p> <p>Závazek uhradit odvod se vykáže progresivně, pokud k události zakládající závazek dochází v průběhu určitého období. Pokud je událostí zakládající závazek dosažení určité minimální prahové hodnoty činnosti, vykáže se příslušný závazek v okamžiku dosažení dané minimální prahové hodnoty.</p> <p>Interpretace stanoví, že účetní jednotka nemůže mít mimosmluvní závazek uhradit odvod vyplývající z provozu v budoucím období v důsledku toho, že je z ekonomických důvodů nucena v tomto budoucím období pokračovat v provozu.</p>	<p>Očekává se, že tato interpretace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku, neboť nemá za následek změnu účetního postupu Společnosti týkajícího se odvodů uložených orgány státní správy.</p>

Standard/Interpretace [IAS 8:3] (a), 8:3(c)]	Povaha bližší se změny v účetních pravidlech [IAS 8:3] (b)]	Eventuální dopad na účetní výkazy [IAS 8:3 (c)]
Novelizace IFRS 3 Podnikové kombinace	Změna IFRS 3 <i>Podnikové kombinace</i> (spolu s následnými změnami dalších standardů) objasňuje, že v případě, kdy je podmíněnou protihodnotou finanční nástroj, určí se její klasifikace jako závazek nebo vlastní kapitál odkazem na IAS 32, nikoliv na jiný standard. Změna rovněž objasňuje, že podmíněná protihodnota, která je klasifikována jako aktivum nebo závazek, se vždy k datu účetní závěrky oceňuje reálnou hodnotou.	Jelikož nemá účetní jednotka žádné dceřiné společnosti a nesestavuje konsolidovanou účetní závěrku, neočekává se dopad na účetní závěrku Společnosti.

4. INVESTIČNÍ CÍL A INVESTIČNÍ POLITIKA

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

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

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

5. ZÁSADY HOSPODAŘENÍ S MAJETKEM SPOLEČNOSTI

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

Cílem oceňovacích metod je, aby se dospělo k měření reálnou hodnotou, která vyjadřuje hodnotu, jež by byla zaplacená při prodeji aktiva nebo zaplacená za přenesení závazku v řádné transakci mezi účastníky trhu k datu ocenění.

Nemovitosti v majetku Společnosti jsou oceňovány v souladu se zákonem pravidelně dvakrát ročně, a to k 31. březnu a k 30. září. Hodnota k 30. září 2014 je použita pro přecenění k 31. prosinci 2014.

Účetní závěrka Společnosti podléhá schválení valné hromady, v souladu se společenskou smlouvou. Účetní závěrka musí být schválena auditorem.

6. INFORMACE O RIZICÍCH, RIZIKOVÝ PROFIL

Úvěrové riziko

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

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

Maximální úvěrové riziko představují údaje uvedené v aktivech v rozvaze.

Následující tabulka ukazuje vystavení Společnosti vůči úvěrovému riziku:

Úvěrové riziko	Pohledávky z obchodních vztahů		Peněžní prostředky a ekvivalenty	
	2014	2013	2014	2013
Do splatnosti, bez opravných položek	273	434	174 629	252 314
Po lhůtě splatnosti bez opravných položek	0	63	0	0
Celkem	273	497	174 629	252 314

Riziko likvidity

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

Následující tabulka ukazuje smluvně potvrzené splátky finančních závazků:

Riziko likvidity	Do 1 roku		1 - 5 let		Nad 5 let		Celkem	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Vydané dluhopisy	0	0	835 245	831 709	0	0	835 245	831 709
Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	11 757	2 177	37 835	23 658	13	13	49 605	25 848
Ostatní pasiva	9 036	15 540	0	0	0	0	9 036	15 540
Celkem	20 793	17 717	873 080	855 367	13	13	889 539	858 975

Měnové riziko

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

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

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

Následující tabulka vyjadřuje vystavení Společnosti vůči měnovému riziku:

Měnové riziko	Aktiva		Pasiva		Čistá expozice	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
EUR	83 489	89 944	46 406	23 983	37 083	65 961
Celkem	83 489	89 944	46 406	23 983	37 083	65 961

Tržní riziko a rizikový profil

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

Trianon Building Prague s.r.o.

Antala Staška 2027/79, Praha 4 – Krč, 140 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

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

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

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

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

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

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

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

Rizika spojená s vydáním dluhopisů

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

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

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

Riziko koncentrace příjmů z nájemních smluv - Česká spořitelna, a.s. je dominantním nájemcem nemovitostí, který si k datu vydání prospektu dluhopisů (20.12.2013) celkově pronajímá přibližně 56,96% plochy nemovitostí. Společnost je tedy vysoce závislá na příjmech od tohoto nájemce a je vystavena zvýšeným rizikům

Trianon Building Prague s.r.o.

Antala Staška 2027/79, Praha 4 – Krč, 140 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

na straně České spořitelny, a.s., jako nájemce, a riziku předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany České spořitelny, a.s. Tato skutečnost by mohla mít negativní vliv na schopnost Společnosti dostát svým závazkům z dluhopisů. Ke dni účetní závěrky (31.12.2014) činila celková pronajatá plocha Českou spořitelnou přibližně 95,62%.

7. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

7.1. Obecné informace k účetní závěrce

Tato individuální účetní závěrka společnosti Trianon Building Prague s.r.o. (dále Společnost) je první účetní závěrkou sestavenou v souladu s Mezinárodními účetními standardy účetního výkaznictví schválenými Evropskou Unií (dále IFRS).

Počáteční informace jsou zobrazeny k 1. lednu 2013, což pro Společnost představuje datum přechodu na IFRS v souladu s IFRS 1.8.

Účetním obdobím pro rok 2014 je období dvanácti měsíců od 1. ledna 2014 do 31. prosince 2014.

Všechny údaje jsou uvedeny v tisících korunách českých, pokud není uvedeno jinak.

7.2. Další údaje ke srovnávacím informacím

Výkaz o finanční pozici: jako srovnávací informace byly použity počáteční stavy zahajovací rozvahy po přechodu na IFRS k 1. lednu 2013 a zůstatky k 31. prosinci 2013.

7.3. Operace spojené s přechodem na IFRS

Společnost sestavila tuto individuální účetní závěrku v souladu s ustanoveními Mezinárodních účetních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém EU (IFRS). Datem přechodu na IFRS je 1. leden 2013.

Při sestavení zahajovací rozvahy se vycházelo z individuální účetní závěrky Společnosti k 31. prosinci 2012 sestavené v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví a s vyhláškou č. 500/2002 Sb., v platném znění (dále jen „CAS“). Následně byla provedena konverze do podoby výkazu sestaveného podle IFRS, v rámci čehož došlo k přecenění nemovitostí v souladu s IFRS.

Všechny tyto operace jsou promítnuty v následujících tabulkách a popisech:

Postup sestavení zahajovací rozvahy dle IFRS k 1.1.2013 – Výkaz o finanční pozici

Do zahajovací rozvahy bylo promítnuto přecenění nemovitostí podle IFRS. Toto přecenění na reálnou hodnotu bylo v rámci sestavení zahajovací rozvahy vykázáno ve výši 398 449 tis. Kč (z čehož 102 797 tis. Kč je tvořeno oprávkami k dlouhodobému hmotnému majetku a 295 652 tis. Kč představuje rozdíl mezi pořizovací cenou a reálnou hodnotou) v aktivech na řádku „Investiční majetek“ a v pasivech na řádku „Nerozdělený zisk“. Do zahajovací rozvahy byl dále promítnut rozdíl ve výši odložené daně z rozdílů mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou aktiv, který vznikl přeceněním nemovitostí dle IFRS. Konkrétně byl tento odložený daňový závazek ve výši 75 835 tis. Kč v zahajovací rozvaze zachycen v pasivech na řádcích „Odložený daňový závazek“ a „Nerozdělený zisk“.

Porovnání vlastního kapitálu k 1. lednu 2013 podle CAS a IFRS

v tis. Kč

Vlastní kapitál k 1.1.2013 dle CAS	474 298
Oprávky k investičnímu majetku k 1.1.2013	102 797
Přecenění investičního majetku k 1.1.2013	295 652
Odložený daňový závazek k 1.1.2013	-75 835
Vlastní kapitál k 1.1.2013 dle IFRS	796 912

Postup sestavení rozvahy dle IFRS k 31.12.2013 – Výkaz o finanční pozici

Do této rozvahy bylo promítnuto přecenění nemovitostí podle IFRS ve výši 630 340 tis. Kč (z čehož 129 857 tis. Kč je tvořeno oprávkami k dlouhodobému hmotnému majetku a 500 483 tis. Kč představuje rozdíl mezi pořizovací cenou a reálnou hodnotou) v aktivech na řádku „Investiční majetek“ a v pasivech na řádku „Nerozdělený zisk“. Do této rozvahy byl dále promítnut rozdíl ve výši odložené daně z rozdílů mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou aktiv ve výši 119 765 tis. Kč. Konkrétně byl tento odložený daňový závazek v této rozvaze zachycen v pasivech na řádcích „Odložený daňový závazek“ a „Nerozdělený zisk“.

Porovnání vlastního kapitálu k 31. prosinci 2013 podle CAS a IFRS

v tis. Kč

Vlastní kapitál k 31.12.2013 dle CAS	320 462
Oprávkami k investičnímu majetku k 31.12.2013	129 857
Přecenění investičního majetku k 31.12.2013	500 483
Odložený daňový závazek k 31.12.2013	-119 765
Vlastní kapitál k 31.12.2013 dle IFRS	831 037

Postup sestavení výkazu o úplném výsledku za rok 2013

Sestavení zahajovací rozvahy a úprava rozvahy k 31. prosinci 2013 se promítly do výkazu o úplném výsledku v následujících položkách: přecenění nemovitostí podle IFRS ve výši 204 831 tis. Kč a zrušení zaúčtovaných účetních odpisů investičního majetku ve výši 27 060 tis. Kč, vše na řádku „Přecenění investičního majetku“. Zároveň se na řádku „Daň z příjmů“ promítl rozdíl odložené daně z rozdílů mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou aktiv ve výši 43 930 tis. Kč.

Porovnání výsledku hospodaření za rok 2013 podle CAS a IFRS

v tis. Kč

Výsledek hospodaření za účetní období za 2013 dle CAS	-4 626
Odpisy investičního majetku dle CAS	27 060
Změna přecenění na reálnou hodnotu investičního majetku v IFRS	204 831
Zvýšení odloženého daňového závazku v IFRS	-43 930
Výsledek hospodaření za účetní období za 2013 dle IFRS	183 335

8. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI

8.1. Investiční majetek

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

Míra obsazenosti portfolia je přibližně 99 %. Celková pronajimatelná plocha nemovitosti činí 20 802 m².

Trianon Building Prague s.r.o.Antala Staška 2027/79, Praha 4 – Krč, 140 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

Průběh vývoje reálné hodnoty investičního majetku je uveden níže:

Investiční majetek	Celkem
Stav k 1. lednu 2013	1 360 074
Přecenění	204 831
Ostatní změny investičního majetku	-936
Stav k 31. prosinci 2013	1 563 969
Přecenění	56 031
Stav k 31. prosinci 2014	1 620 000

Investiční nemovitost je k 31.12.2014 zatížena zástavním právem ve prospěch společnosti Česká spořitelna a.s.

Citlivostní analýza

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

Následující tabulka ilustruje citlivost hodnoty nemovitosti na změny v příjmech z pronájmu a ve výnosové míře („yield“). Při konstantním výnosové míře a zvýšení příjmu z pronájmu o 2,5% resp. 5% dojde ke zvýšení hodnoty nemovitosti o 40 500 tis. Kč resp. 81 000 tis. Kč. Naopak při poklesu příjmu z pronájmu by došlo ke shodnému poklesu hodnoty aktiv.

V případě zvýšení výnosové míry (yieldu) o 0,25%, resp. 0,5% a setrvání výše konstantního příjmu z pronájmu dojde k poklesu hodnoty nemovitosti o 58 036 tis. Kč resp. 112 057 tis. Kč. Snížení výnosu by opět mělo opačný efekt, a to v souladu s vyšší hodnotou aktiv.

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

	ERV -5,00 %	ERV 103 551 (Relativní)	ERV 2,50 %	ERV 106 276 (Relativní)	ERV 0,00 %	ERV 109 001 (Relativní)	ERV 2,50 %	ERV 111 726 (Relativní)	ERV 5,00 %	ERV 114 451 (Relativní)
Výnosová míra (Absolutní) -0,50 %		1 662 546		1 706 297		1 750 048		1 793 799		1 837 551
Výnosová míra (Absolutní) -0,25 %		1 598 389		1 640 452		1 682 515		1 724 578		1 766 641
Výnosová míra (Absolutní) 0,00 %		1 539 000		1 579 500		1 620 000		1 660 500		1 701 000
Výnosová míra (Absolutní) 0,25 %		1 483 866		1 522 915		1 561 964		1 601 013		1 640 062
Výnosová míra (Absolutní) 0,50 %		1 432 546		1 470 244		1 507 943		1 545 641		1 583 340

ERV = odhadovaná výše nájmu

8.2. Pohledávky z obchodních vztahů

Pohledávky z obchodních vztahů zahrnují k 31. prosinci 2014 zaplacené zálohy ve výši 273 tis. Kč (31. prosince 2013: 434 tis. Kč) a pohledávky z obchodních vztahů ve výši 0 tis. Kč (31. prosince 2013: 63 tis. Kč).

Pohledávky z obchodních vztahů podle splatnosti k 31. prosinci

Splatnost	2014		2013	
	Pořizovací cena celkem	Úprava ocenění	Pořizovací cena celkem	Úprava ocenění
Před splatností	273	0	0	0
1 - 30 dnů	0	0	496	0
31 - 180 dnů	0	0	1	0
Celkem	273	0	497	0

8.3. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují depozita na bankovních účtech ve výši 174 629 tis. Kč k 31. prosinci 2014, resp. 252 314 tis. Kč k 31. prosinci 2013. Společnost nedrží žádné peněžní prostředky v hotovosti.

8.4. Časové rozlišení aktiv

Časové rozlišení aktiv	31.12.2014	31.12.2013
Náklady příštích období	3 350	12 347
Příjmy příštích období	8 006	1 055
Celkem	11 356	13 402

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

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

8.5. Ostatní aktiva

Ostatní aktiva ve výši 880 tis. Kč představují pohledávku za Českou spořitelnou a.s., která jakožto agent pro zajištění dluhopisů zprostředkuje odvod srážkové daně z vyplacených úroků z dluhopisů.

8.6. Základní kapitál

Základní kapitál	31.12.2014	31.12.2013	Nominální hodnota	Splaceno
registrovaný	150 000	320 000	Kč	100%

K 31. prosinci 2013 činil základní kapitál Společnosti zapsaný v obchodním rejstříku celkem 320 000 tis. Kč. Během účetního období došlo ke snížení základního kapitálu o 170 000 tis. Kč.

8.7. Ostatní fondy ze zisku

Společnost eviduje rezervní fond ve výši 2 367 tis. Kč (31.12.2013: 2 367 tis. Kč).

8.8. Nerozdělený zisk

Společnost eviduje nerozdělený zisk ve výši 610 861 tis. Kč k 31. prosinci 2014, resp. 508 670 tis. Kč k 31. prosinci 2013.

8.9. Ostatní dlouhodobé závazky

Ostatní dlouhodobé závazky představují přijaté kauce od nájemníků ve výši 37 835 tis. Kč (31.12.2013: 23 659 tis. Kč) a zádržné ve výši 13 tis. Kč (31.12.2013: 13 tis. Kč).

8.10. Vydané dluhopisy

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

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

Dluhopisy mají podobu zaknihovaného cenného papíru a jsou ve formě na doručitele. Jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu je 3 000 tis. Kč. Centrální depozitář cenných papírů, a.s. přidělil dluhopisům kód ISINCZ0003511107. Agentem pro zajištění je Česká spořitelna a.s.

Výtěžek emise byl použit ke snížení základního kapitálu Společnosti, splacení půjčky od České spořitelny a.s. a pro všeobecné korporátní účely Společnosti.

Vydané dluhopisy	31.12.2014	31.12.2013
Nominální hodnota dluhopisů	849 000	849 000
Úrok z dluhopisů	947	769
Časové rozlišení nákladů spojených s emisí	-14 702	-18 060
Celkem	835 245	831 709

8.11. Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky zahrnuté k 31.12.2014 závazky z obchodních vztahů ve výši 1 066 tis. Kč (31.12.2013: 1 853 tis. Kč) a přijaté zálohy ve výši 10 691 tis. Kč (324 tis. Kč), většina splatných do 31. prosince.

Struktura závazků podle splatnosti

Struktura podle splatnosti	31.12.2014	31.12.2013
Před datem splatnosti	11 656	1 827
< 30 dní	101	0
<60 dní	0	0
<180 dní	0	240
180 - 360 dní	0	110
Celkem	11 757	2 177

8.12. Daňové závazky

Daňové závazky	31.12.2014	31.12.2013
Závazek z titulu daně z příjmu	2 711	0
Odložený daňový závazek	147 313	126 048
Celkem	152 002	127 466

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

Přehled odložené daně	31.12.2014		31.12.2013	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Investiční majetek	0	147 313	0	130 062
Neuplatněná daňová ztráta	0	0	4 014	0
Odložený daňový závazek / pohledávka	0	147 313	0	126 048

8.13. Ostatní pasiva

Ostatní pasiva	31.12.2014	31.12.2013
Výnosy příštích období	7	7
Dohadné účty pasivní	7 051	14 115
Daň z přidané hodnoty	1 098	1 418
Srážková daň	880	0
Celkem	9 036	15 540

8.14. Finanční nástroje

Hodnoty finančních aktiv a závazků jsou následující:

Finanční nástroje	31.12.2014		31.12.2013	
	účetní hodnota	reálná hodnota	účetní hodnota	reálná hodnota
Finanční aktiva:				
Pohledávky z obch. vztahů	273	273	497	497
Ostatní pohledávky	880	880	0	0
Peněžní prostředky a peněž. ekvivalenty	174 629	174 629	252 314	252 314
Celkem	175 782	175 782	252 811	252 811
Finanční závazky:				
Vydané dluhopisy	835 245	861 905	831 709	839 474
Závazky z obch. vztahů a ostatní závazky	11 757	11 757	2 177	2 177
Ostatní závazky, dlouhodobá část	37 848	37 848	23 671	23 671
Ostatní závazky, krátkodobá část	4 689	4 689	1 418	1 418
Celkem	889 539	916 199	858 975	866 740

Trianon Building Prague s.r.o.Antala Staška 2027/79, Praha 4 – Krč, 140 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2014**9. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU****9.1. Výnosy z pronájmu a přefakturovaných provozních nákladů**

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

Výnos	2014	2013
Výnosy z pronájmu	109 746	101 634
Provozní náklady přefakturované	23 999	26 641
Celkem	133 745	128 275

9.2. Provozní náklady

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

Provozní náklady	2014	2013
Spotřeba energie	12 380	13 750
Opravy	4 662	5 299
Zprostředkování a zastupování	8 591	28 924
Správa majetku a aktiv	1 775	2 192
Pojištění	982	626
Daň z nemovitosti	75	89
Zabezpečení	3 285	3 380
Ostatní	1 114	2 181
Celkem	32 864	56 441

9.3. Ostatní provozní náklady

Ostatní provozní náklady představují neuplatněný nárok na odpočet DPH z titulu koeficientu ve výši 210 tis. Kč za rok 2014 (2013: 0 tis. Kč).

9.4. Nepřímé náklady

Nepřímé náklady	2014	2013
Ekonomické poradenství	998	857
Auditorské služby	520	548
Právní služby	348	1 364
Ostatní služby	39	85
Celkem	1 905	2 854

9.5. Ostatní finanční výnosy

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

9.6. Úrokové náklady

Úrokové náklady tvoří úroky z dluhopisů. Pokles úrokových nákladů souvisí se změnou struktury financování.

Trianon Building Prague s.r.o.

Antala Staška 2027/79, Praha 4 – Krč, 140 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

9.7. Ostatní finanční náklady

Ostatní finanční náklady tvoří zejména bankovní poplatky a haléřové vyrovnání.

9.8. Kurzové zisky / ztráty

Kurzový zisk v roce 2014 činí 292 tis. Kč. V roce 2013 Společnost vykázala kurzovou ztrátu ve výši 11 303 tis. Kč.

9.9. Daň z příjmu

Následující tabulka zobrazuje podrobnější členění nákladů na daň z příjmů:

Daň z příjmů právnických osob	2014	2013
Daň z příjmu z běžné činnosti - splatná	2 711	0
Daň z příjmu z běžné činnosti - odložená	21 265	42 849
Celkem	23 976	42 849

10. INFORMACE O SEGMENTECH

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

11. SPŘÍZNĚNÉ OSOBY

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

12. INFORMACE K ROZDĚLENÍ ZISKU

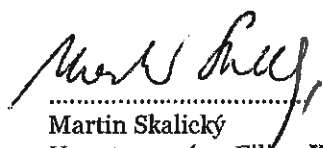
Pokud hospodaření Společnosti za účetní období skončí ziskem, může se použít k reinvesticím směřujícím ke zvýšení a zhodnocení majetku Společnosti v rámci hospodaření Společnosti.

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

13. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným významným skutečnostem.

8. dubna 2015



.....
Martin Skalický

V zastoupení za Filipa Kubrichta a Wolfganga Lunardona na základě plné moci ze dne 20. března 2015.

7. ZPRÁVA JEDNATELŮ SPOLEČNOSTI TRIANON BUILDING PRAGUE S.R.O. O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI ZA OBDOBÍ 1. 1. 2014- 31. 12. 2014

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

I.

PROPOJENÉ OSOBY

1. Ovládaná osoba

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

2. Ovládající osoba

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

3. Ostatní propojené osoby

- a) **JRA, s.r.o.**, se sídlem Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4, IČ: 60720824, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 224860.
- b) **REICO Investment GAMA, a.s.**, se sídlem Antala Staška 2027/79, Praha 4, PSČ 140 00, IČ: 26192896, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 6678.
- c) **REICO Investment ALFA, s.r.o.**, Praha 4, Antala Staška 2027/79, PSČ 14000, IČ: 27108619, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 96854.
- d) **Táborská 31 s.r.o.**, Praha 4, Antala Staška 2027/79, PSČ 14000, IČ: 02200848, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 216855.
- e) **REICO Investment BETA, s.r.o.**, se sídlem Laurinská 18, Bratislava, PSČ 811 01, Slovenská republika, IČ: 36856711, zapsaná v Obchodním rejstříku Okresního soudu Bratislava I, oddíl B, vložka 50354.
- f) **Qubix Building Prague s.r.o.**, se sídlem Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4, PSČ 140 00, IČ: 45795223, zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 11588.

II.

VZTAHY MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU

1. Způsob ovládání

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

2. Personální propojení

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

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

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

3. Struktura propojení

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

JRA, s.r.o.	100,00 %
REICO Investment GAMA, a.s.	100,00 %
REICO Investment BETA, s.r.o.	100,00 %
REICO Investment ALFA, s.r.o.	100,00 %
Táborská 31 s.r.o.	100,00 %
Qubix Building Prague s.r.o.	100,00 %

III.

ROZHODNÉ OBDOBÍ

Tato zpráva je zpracována za období od 1. ledna 2014 do 31. prosince 2014.

IV.

SMLOUVY PLATNÉ V ROCE 2014

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

Ve sledovaném období nebyly uzavřeny smlouvy mezi uvedenými subjekty.

B. Smlouvy mezi Trianon Building Prague s.r.o. a ostatními propojenými osobami platné v rozhodném období

Ve sledovaném období nebyly uzavřeny smlouvy mezi uvedenými subjekty.

V.

JINÁ PRÁVNÍ JEDNÁNÍ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI V ROZHODNÉM OBDOBÍ

Mezi uvedenými osobami nebyla uskutečněna žádná jiná právní jednání.

VI.

OPATŘENÍ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

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

VII.

ZÁVĚR

Tato zpráva byla zpracována jednatelem společnosti Trianon Building Prague s.r.o. dne 31. března 2015 a bude součástí výroční zprávy společnosti za rok 2014 jako její nedílná součást.

V Praze dne 31. března 2015



Martin Skalický

V zastoupení za Filipa Kubrichta a Wolfganga Lunardona na základě plné moci ze dne 20. března 2015