

Výroční zpráva

společnosti

Trianon Building Prague s.r.o.

za rok 2018



OBSAH

OBSAH	1
1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE	2
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>	4
2.4. <i>Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů</i>	4
2.5. <i>Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích</i>	4
2.6. <i>Informace o tom, zda účetní jednotka má organizační složku podniku v zahraničí</i>	5
3. ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI	6
4. ZPRÁVA VÝBORU PRO AUDIT	7
5. ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	8
6. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. 12. 2018	14
7. ZPRÁVA JEDNATELŮ SPOLEČNOSTI O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI ZA OBDOBÍ 1. 1. 2018 - 31. 12. 2018	39
I. PROPOJENÉ OSOBY	39
II. VZTAHY MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU	41
III. ROZHODNÉ OBDOBÍ	42
IV. SMLOUVY PLATNÉ V ROCE 2018	42
V. JINÉ PRÁVNÍ JEDNÁNÍ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI V ROZHODNÉM OBDOBÍ	42
VI. OPATŘENÍ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI	42
VII. ZÁVĚR	42

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Obchodní společnost: Trianon Building Prague s.r.o. (dále jen „Společnost“)

IČO: 265 04 006

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

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

Den zápisu: 9. ledna 2002

Základní kapitál: 150 000 tis. Kč

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

Obchodní podíl: 100 %

Jednatelé: Ing. Filip Kubricht od 27. března 2013

Ing. Jaromír Kohout, MBA od 16. června 2016

Tomáš Jandík, CFA, MRICS od 16. června 2016

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

Předmět podnikání: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

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

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

Administrativní budova Trianon se nachází v městské části Prahy 4 – Michle/Budějovická. Jednou z domén nemovitosti je její strategická poloha v rámci Hlavního města Prahy v bezprostřední blízkosti stanice metra C – Budějovická. Výborná dopravní dostupnost je dále podpořena přítomností několika autobusových linek a blízkostí Pražského okruhu („Jižní spojka“) na jihu a ul. 5. května („Magistrála“) na

severu, jakožto i výpadovky ze středu města směrem na Brno. Budova, jejíž výstavbu realizovala renomovaná developerská společnost Hochtief, byla zkolaudována a uvedena do provozu v roce 2009. Je tvořena třemi podzemními a osmi nadzemními patry. Ve třech podzemních podlažích je nájemcům budovy k dispozici 298 parkovacích míst a kromě přízemí, ve kterém se nachází maloobchodní plochy, tvoří zbývající část budovy výhradně kancelářské prostory. Svým nájemníkům Trianon nabízí nadstandardní zázemí s možností flexibilního uspořádání vnitřního prostoru. Nejvýznamnějším nájemníkem je Česká spořitelna, a.s.

Správa nemovitosti je od 1. dubna 2015 zajištěna společností Savills s.r.o., IČO: 055 61 281 (dříve SB Property Services a.s.), se sídlem Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1.

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

2. NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY V ČLENĚNÍ DLE § 21 ODS. 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, které by měly být zahrnuty v této výroční zprávě.

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 2018 vykázala zisk ve výši 49 648 tis. Kč. Výnosy z nájmu a souvisejících služeb činily 135 363 tis. Kč.

Společnost je emitentem zajištěných dluhopisů s pevným úrokovým výnosem 3,273 % p.a. ve jmenovité hodnotě emise 600 000 tis. Kč splatné v roce 2023, ISIN CZ0003520678. Tyto dluhopisy jsou přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a. s.

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

Budova je ve velmi dobrém technickém stavu a ke konci roku 2018 byla plně obsazena. Pro rok 2019 jsou při zachování plné obsazenosti plánované investice do budovy v obdobném rozsahu jako v roce 2018. V roce 2019 bude Společnost pokračovat ve správě budovy ve svém majetku s cílem zajistit plnou spokojenost nájemců a optimalizovat provozní náklady. V roce 2019 tak Společnost předpokládá ziskové hospodaření na úrovni roku 2018.

2.3. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

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

2.4. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

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

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

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

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

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

Společnost nemá žádnou organizační složku v zahraničí.


3. ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI

Účetní výkazy společnosti sestavené k 31. prosinci 2018 jsou součástí této výroční zprávy. Investiční majetek společnosti k 31. prosinci 2018 byl tvořen dlouhodobým hmotným majetkem v hodnotě 1 799 000 tis. Kč. Zbývající část aktiv tvoří peněžní prostředky ve výši 204 326 tis. Kč, časové rozlišení ve výši 826 tis. Kč, ostatní aktiva ve výši 453 tis. Kč a pohledávky z obchodních vztahů ve výši 350 tis. Kč.

Vlastní kapitál společnosti ke konci roku 2018 dosáhl hodnoty 1 132 040 tis. Kč.

Výsledek hospodaření za rok 2018 skončil ziskem ve výši 49 648 tis. Kč. V provozní oblasti dosáhla společnost zisku 88 487 tis. Kč, ve finanční oblasti byla dosažena ztráta ve výši 27 193 tis. Kč.

V Praze dne 26. dubna 2019



Filip Kubricht, jednatel



Jaromír Kohout, jednatel



Tomáš Jandík, jednatel

4. ZPRÁVA VÝBORU PRO AUDIT

Výbor pro audit Trianon Building Prague s.r.o. byl v roce 2018 založen a pracoval jako samostatný orgán Společnosti.

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

Rovněž sledoval proces statutárního auditu účetní závěrky, posoudil nezávislost statutárního auditora a doporučil k provedení auditu řádné účetní závěrky pro rok 2018 společnost KPMG Česká republika Audit, s.r.o.

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

Předmětem zájmu výboru pro audit byl také systém řízení rizik.



Bohuslav Poduška

Předseda Výboru pro audit

5. ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA



KPMG Česká republika Audit, s.r.o.

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

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Trianon Building Prague s.r.o. (dále také „Společnost“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. prosinci 2018, výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. prosincem 2018 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Společnosti k 31. prosinci 2018 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. prosincem 2018 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

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

Hlavní záležitosti auditu

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



Ocenění investičního majetku

Hlavní záležitost auditu	Jak byla daná záležitost auditu řešena
<p>Investiční majetek ve výši 1 779 000 tis. Kč k 31. prosinci 2018 představuje administrativní budovu v Praze, kterou společnost vlastní a pronajímá svým nájemcům.</p> <p>Investiční majetek je vykazován v reálné hodnotě, která je stanovena na základě ocenění nezávislým znalcem v oblasti oceňování nemovitostí pomocí výnosové metody.</p> <p>Reálná hodnota závisí mimo jiné na stanovení několika předpokladů a odhadů, např. odhadované budoucí výši nájmů (tzv. Estimated Rental Value (ERV), výnosové/kapitalizační míře (tzv. „yield“), apod.</p> <p>Viz dále následující body přílohy účetní závěrky: 3 (Účetní postupy a metody) a 7.1 (Investiční majetek).</p>	<p>Při řešení této hlavní záležitosti auditu jsme provedli, kromě jiného, následující auditorské postupy:</p> <p>Diskutovali jsme s vedením Společnosti a kriticky zhodnotili hlavní předpoklady a odhady použité při stanovení reálné hodnoty investičního majetku.</p> <p>Využili jsme našeho vlastního specialistu na oceňování nemovitých věcí k posouzení přiměřenosti použitých předpokladů a metod. Klíčové vstupní předpoklady stanovené Společností jsme porovnali s externě získanými daty a našimi vlastními odhady, např. odhadovaná budoucí výše nájmů, výnosová/kapitalizační míra, nákladové položky, apod.</p> <p>Dále jsme provedli odsouhlasení hlavních vstupů ocenění se skutečností, a to zejména aktuální míru obsazenosti budovy a výnosů z nájmů.</p> <p>Posoudili jsme dostatečnost údajů zveřejněných Společností o investičním majetku v příloze účetní závěrky.</p>

Ostatní informace

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.



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

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

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

Odpovědnost statutárního orgánu a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku

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

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

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

Odpovědnost audítora 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 vzniknout 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.

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

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

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

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



Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

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

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti nás dne 22. května 2018 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 6 let.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 11. dubna 2019 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

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


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

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Veronika Strolená je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky společnosti Trianon Building Prague s.r.o. k 31. prosinci 2018, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 26. dubna 2019


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


Ing. Veronika Strolená
Partner
Evidenční číslo 2195

6. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. 12. 2018

Trianon Building Prague s.r.o.

Účetní závěrka

k 31. prosinci 2018

Trianon Building Prague s.r.o.

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2018

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI

<i>Za rok končící 31. prosincem</i>			
<i>V tis. Kč</i>	Příloha	31.12.2018	31.12.2017
Aktiva			
Dlouhodobá aktiva		1 779 000	1 800 000
Investiční majetek	7.1	1 779 000	1 800 000
Krátkodobá aktiva		205 955	380 952
Pohledávky z obchodních vztahů	7.2	350	342
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	7.3	204 326	376 721
Časové rozlišení aktiv	7.4	826	3 395
Ostatní aktiva	7.5	453	494
Aktiva celkem		1 984 955	2 180 952

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI - POKRAČOVÁNÍ

Za rok končící 31. prosincem	Příloha	31.12.2018	31.12.2017
V tis. Kč			
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	7.6	150 000	150 000
Rezervní fond	7.7	2 367	2 367
Nerozdělený zisk	7.8	979 673	930 025
Vlastní kapitál celkem		1 132 040	1 082 392
Závazky			
Dlouhodobé závazky			
Ostatní dlouhodobé závazky	7.9	35 867	35 609
Vydané dluhopisy	7.10	600 198	846 246
Odložený daňový závazek	7.12	195 952	195 220
Krátkodobé závazky			
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	7.11	3 665	3 567
Závazek ze splatné daně	7.12	1 407	603
Ostatní pasiva	7.13	15 826	17 315
Závazky celkem		852 915	1 098 560
Vlastní kapitál a závazky celkem		1 984 955	2 180 952

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ

Za rok končící 31. prosincem			
V tis. Kč	Příloha	2018	2017
Výnosy z pronájmu	8.1	113 008	110 647
Výnosy z provozních nákladů přefakturovaných nájemníkům	8.1	22 355	22 722
Provozní náklady	8.2	-23 377	-23 711
Čistý provozní výsledek hospodaření		111 986	109 658
Ostatní provozní náklady	8.3	-179	-206
Kurzové zisky / ztráty	8.8	380	-2 811
Nepřímé náklady	8.4	-2 063	-1 271
Provozní výsledek hospodaření		110 124	105 370
Přecenění investičního majetku	7.1	-21 637	29 223
Provozní výsledek hospodaření po přecenění (EBIT)		88 487	134 593
Úrokové výnosy vypočtené pomocí efektivní úrokové míry	8.5	1 847	0
Ostatní finanční výnosy	8.6	85	29
Úrokové náklady	8.7	-28 548	-28 868
Ostatní finanční náklady	8.8	-577	-253
Finanční výsledek hospodaření		-27 193	-29 092
Výsledek hospodaření před zdaněním (EBT)		61 294	105 501
Daň z příjmů	8.10	-11 646	-20 045
Výsledek hospodaření za účetní období		49 648	85 456
Ostatní úplný výsledek hospodaření za účetní období		0	0
Úplný výsledek hospodaření za účetní období		49 648	85 456

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Za rok končící 31. prosincem

v tis. Kč

	Příloha	2018	2017
Přehled o peněžních tocích z provozní činnosti			
Výsledek hospodaření před zdaněním		61 294	105 501
Úpravy výsledku hospodaření před zdaněním:			
(Zisky) / ztráty z přecenění investičního majetku	7.1	21 637	-29 223
Úrokové výnosy	8.5	- 1 847	0
Úrokové náklady	8.7	26 588	28 868
Ostatní nepeněžní toky		1 529	-4 365
Úpravy o změny pracovního kapitálu:			
Snížení/Zvýšení pohledávek z obchodních vztahů, ostatních pohledávek a časového rozlišení	7.2, 7.4, 7.5	2 254	2 911
Snížení/Zvýšení závazků z obchodních vztahů, ostatních závazků a časového rozlišení	7.9, 7.11, 7.13	-1 391	-2 184
Zaplacená daň z příjmů	7.12	-9 505	-8 785
Čistý peněžní tok z/(použitý v) provozní činnosti		100 559	92 723
Přehled o peněžních tocích z investiční činnosti			
Akvizice investičního majetku	7.1	-637	-777
Čistý peněžní tok z/(použitý v) investiční činnosti		-637	-777
Přehled o peněžních tocích z finanční činnosti			
Splacení vydaných dluhopisů	7.10	-249 000	0
Přijaté úroky	8.5	1 847	0
Uhrazené úroky	8.7	-25 164	-25 164
Čistý peněžní tok z / (použitý ve) finanční činnosti		-272 317	-25 164
Čistý (úbytek) / přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		-172 395	66 782
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 1. lednu	7.3	376 721	309 939
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 31. prosinci		204 326	376 721

VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

<i>V tis. Kč</i>	Základní kapitál	Rezervní fond	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál celkem
Počáteční zůstatek k 1. lednu 2017	150 000	2 367	844 569	996 936
Výsledek hospodaření po zdanění	0	0	85 456	85 456
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2017	150 000	2 367	930 025	1 082 392

Počáteční zůstatek k 1. lednu 2018	150 000	2 367	930 025	1 082 392
Výsledek hospodaření po zdanění	0	0	49 648	49 648
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2018	150 000	2 367	979 673	1 132 040

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1. CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI

1.1. Popis účetní jednotky

Společnost:	Trianon Building Prague s.r.o. (dále jen „Společnost“)
IČ:	265 04 006
Datum založení:	Společenská smlouva byla podepsána dne 17. prosince 2001
Datum vzniku:	Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 9. ledna 2002
Sídlo společnosti:	Antala Staška 2027/79, Praha 4 – Krč, 140 00
Právní forma:	společnost s ručením omezeným
Předmět činnosti:	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Spisová značka:	C 86315 vedená u Městského soudu v Praze
Země působnosti:	Česká republika
Účetní období:	1. ledna 2018– 31. prosince 2018

1.2. Založení a vznik společnosti

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

1.3. Členové statutárních orgánů v průběhu účetního období

Jméno	Funkce	Od (datum)	Do (datum)
Filip Kubricht	jednatel	1. 1. 2018	31. 12. 2018
Tomáš Jandík	jednatel	1. 1. 2018	31. 12. 2018
Jaromír Kohout	jednatel	1. 1. 2018	31. 12. 2018

1.4. Zaměstnanci

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

1.5. Vlastnická struktura

Vlastnická struktura Společnosti k 31. prosinci 2018 je následující:

Společník	Podíl na základním kapitálu		Vztah ke společnosti
	31.12.2018	31.12.2017	
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 Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií („IFRS“). IFRS jsou povinně platné pro všechny účetní jednotky, které jsou emitentem cenných papírů registrovaných na regulovaném trhu cenných papírů. Společnost v roce 2018 znovu vydala dluhopisy, které jsou registrované na Burze cenných papírů Praha. Z tohoto důvodu je Společnost povinna sestavovat účetní závěrku dle IFRS.

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

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

3. ÚČETNÍ POSTUPY A METODY

Obchodní transakce v cizí měně

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

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

Kurz EUR	množství	k 31.12.2018	k 31.12.2017
EUR	1	25,725	25,54

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

Kurz EUR	množství	k 28.2.2014
EUR	1	27,34

Investiční majetek – klasifikace

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

Investiční majetek – ocenění

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

Určení reálné hodnoty

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

Pohledávky a ostatní finanční aktiva

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

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují hotovost a depozita u bank splatná do tří měsíců. Bankovní zůstatky s likviditou delší než 3 měsíce jsou vykázané 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 vykázané v reálné hodnotě snížené o přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním vykázaní jsou půjčky oceněny v amortizované hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry.

Snížení hodnoty aktiv

V souladu s IAS 36 provádí Společnost testování na snížení hodnoty v okamžiku, kdy existují náznaky snížení hodnoty aktiva. Společnost stanovuje zpětně získatelnou částku, která je stanovena jako částka větší z reálné hodnoty snížené o náklady na prodej (čistá realizovatelná hodnota) a hodnoty z užívání. Pokud účetní hodnota aktiva převyšuje zpětně získatelnou částku, rozdíl je vykázan 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.

Rezervy a podmíněné závazky

Rezervy jsou vykázané 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. 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 IFRS standardy nebo změny IFRS standardů a interpretací byly přijaty EU (s výjimkami uvedenými níže) k rozvahovému dni, ale dosud nenabýly účinnosti a proto nejsou aplikovány:

Standard/Interpretace [IAS 8.31 (a), 8.31(c)]	Povaha blížící se změny v účetních pravidlech [IAS 8.31 (b)]	Eventuální dopad na účetní výkazy [IAS 8.30 (b); 31 (e)]
<p>IFRS 16: Leasingy</p> <p>(Účinný pro roční účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo později. Dřívější použití je povoleno, pokud účetní jednotka rovněž aplikuje standard IFRS 15.)</p>	<p>IFRS 16 nahrazuje standard IAS 17 Leasingy a související interpretace. Standard ruší současný dvojitý účetní model pro nájemce a místo toho vyžaduje, aby společnosti většinu nájemních smluv vykazovaly v rozvaze podle jednoho modelu, což eliminuje rozdíl mezi operativním a finančním leasingem.</p> <p>Podle IFRS 16 se smlouva považuje za leasingovou, pokud dává právo rozhodovat o použití daného aktiva v časovém období výměnou za protihodnotu. V případě takových smluv nový model požaduje, aby nájemce vykázal užívané aktivum a závazek z leasingu. Užívané aktivum je odepisováno a související závazek z leasingu je úročen. To se u většiny leasingů projeví postupně se snižujícím objemem účtovaných nákladů z leasingu</p>	<p>Účetní jednotka očekává, že tento nový standard nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku.</p>

Standard/Interpretace [IAS 8.31 (a), 8.31(c)]	Povaha blížící se změny v účetních pravidlech [IAS 8.31 (b)]	Eventuální dopad na účetní výkazy [IAS 8.30 (b); 31 (e)]
	<p>po dobu trvání leasingové smlouvy, a to i v případě, kdy nájemce platí konstantní leasingové splátky.</p> <p>Nový standard zavádí pro nájemce několik výjimek z rozsahu působnosti, které se týkají:</p> <ul style="list-style-type: none"> · leasingů s dobou pronájmu 12 měsíců nebo méně bez možnosti odkupu na konci pronájmu a · leasingů, kde podkladové aktivum má nízkou hodnotu. <p>Účetní zachycení leasingu na straně pronajímatele však zůstává do značné míry nezměněno a rozdíl mezi operativním a finančním leasingem bude zachován.</p>	
<p>IFRIC 23: Účtování o nejistotě u daní z příjmů</p> <p>(Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později. Dřívější použití je povoleno.)</p>	<p>Účelem interpretace IFRIC 23 je objasnit účtování o postupech týkajících se daně z příjmů, které dosud nebyly akceptovány finančním úřadem, a zároveň zvýšit transparentnost. Dle IFRIC 23 je klíčová otázka, zda je pravděpodobné, že finanční úřad akceptuje zvolený daňový postup účetní jednotky. Pokud je pravděpodobné, že finanční úřad nejistý daňový postup akceptuje, pak budou částky daně zaúčtovány v účetní závěrce v souladu s daňovým přiznáním, přičemž stanovení výše splatné a odložené daně nebude zohledňovat žádnou nejistotu. V opačném případě budou zdanitelný zisk (nebo daňová ztráta), daňové základny a nevyužitá daňová ztráta stanoveny způsobem, který poskytuje lepší odhad situace po vyřešení nejistoty, a to za použití buďto jediné nejpravděpodobnější částky, nebo očekávané hodnoty (součtu pravděpodobnostně vážených částek). Účetní jednotka musí předpokládat, že finanční úřad bude daný postup zkoumat a bude plně obeznámen s veškerými relevantními informacemi.</p>	<p>Účetní jednotka očekává, že tato interpretace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku, neboť účetní jednotka nepůsobí ve složitém prostředí mezinárodního zdanění/nemá významné nejisté daňové pozice.</p>
<p>Novelizace IFRS 9: Předčasné splacení s negativní kompenzací</p> <p>(Účinný pro roční období</p>	<p>Tato novelizace řeší obavy ohledně účtování o finančních aktivech, která obsahují určité smluvní možnosti předčasného splacení. Obavy se konkrétně týkaly toho, jak by společnost</p>	<p>Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku, neboť účetní jednotka nemá</p>

Standard/Interpretace [IAS 8.31 (a), 8.31(c)]	Povaha blížící se změny v účetních pravidlech [IAS 8.31 (b)]	Eventuální dopad na účetní výkazy [IAS 8.30 (b); 31 (e)]
začínající 1. ledna 2019 nebo později)	<p>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.</p> <p>Novelizace účetním jednotkám umožňuje některá předčasně splatná finanční aktiva s tzv. negativní kompenzací oceňovat zůstatkovou hodnotou.</p>	žádné dceřiné, přidružené ani společné podniky.
<p>Novelizace IFRS 10 a IAS 28: Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem</p> <p>(Evropská komise rozhodla o odložení schválení na neurčito.)</p>	<p>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, přičemž:</p> <ul style="list-style-type: none"> · zisk nebo ztráta se vykážou v plném rozsahu, pokud se transakce mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem týká převodu aktiva nebo aktiv, která představují podnik (bez ohledu na to, zda je obsažen v dceřiné společnosti), kdežto · zisk nebo ztráta se vykážou v částečném rozsahu, pokud se transakce mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem týká aktiv, která nepředstavují podnik (i v případě, že daná aktiva jsou obsažena v dceřiné společnosti). 	Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku, neboť společnost nemá žádný přidružený či společný podnik.
<p>Novelizace IAS 28: Dlouhodobé podíly v přidružených a společných podnicích</p> <p>Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později)</p> <p>Tato novelizace není dosud schválena EU.</p>	Novelizace objasňuje, že o investicích do přidružených či společných podniků, na které se neuplatňuje metoda ekvivalencí, účtují společnosti v souladu s ustanoveními IFRS 9 Finanční nástroje.	Účetní jednotka očekává, že při prvotní aplikaci bude mít tato novelizace významný dopad na účetní závěrku účetní jednotky, neboť účetní jednotka nemá žádné dceřiné, přidružené ani společné podniky.

Standard/Interpretace [IAS 8.31 (a), 8.31(c)]	Povaha bližící se změny v účetních pravidlech [IAS 8.31 (b)]	Eventuální dopad na účetní výkazy [IAS 8.30 (b); 31 (c)]
<p>Roční zdokonalení IFRS pro cyklus 2015-2017</p> <p>(Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později)</p> <p>Tato roční zdokonalení nejsou dosud schválena EU.</p>	<p>Zdokonalení IFRS (2015-2017) obsahují 4 novely standardů. Jedná se zejména o následující změny:</p> <ul style="list-style-type: none"> · 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; · 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 rozdělitelné zisky; a · objasnění, že účetní jednotka musí stanovit částku výpůjčních nákladů splňující podmínky kapitalizace aplikací kapitalizační míry vztažené k výdajům na způsobilé aktivum v takovém rozsahu, ve kterém si neúčelově půjčuje finanční prostředky a používá je s cílem pořízení tohoto aktiva. Kapitalizační míra musí být váženým průměrem výpůjčních nákladů všech půjček, které jsou čerpány v průběhu účetního období. Účetní jednotka musí ovšem z výpočtu vyloučit ty půjčky, které byly přijaté konkrétně za účelem získání způsobilého aktiva, dokud nebudou dokončeny všechny podstatné činnosti nezbytné k jeho přípravě pro zamýšlené použití nebo prodej. Částka kapitalizovaných výpůjčních nákladů by neměla přesáhnout celkové výpůjční náklady účetního období. 	<p>Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku.</p>
<p>Novelizace IFRS 3: Podnikové kombinace</p> <p>(Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2020 nebo později)</p>	<p>Novelizace zúžila a objasnila vymezení podniku. Rovněž povoluje zjednodušené posouzení toho, zda nabytý soubor činností a aktiv představuje spíše skupinu aktiv než podnik.</p>	<p>Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku.</p>

Standard/Interpretace [IAS 8.31 (a), 8.31(c)]	Povaha blížící se změny v účetních pravidlech [IAS 8.31 (b)]	Eventuální dopad na účetní výkazy [IAS 8.30 (b); 31 (e)]
Tato novelizace není dosud schválena EU.		
<p>Novelizace IAS 1: Sestavování a zveřejňování účetní závěrky a IAS 8: Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby</p> <p>(Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2020 nebo později)</p> <p>Tato novelizace není dosud schválena EU.</p>	<p>Novelizace objasňuje a upravuje definici pojmu „významný“ a poskytuje vodítko za účelem sjednocení používání tohoto pojmu napříč standardy IFRS.</p>	

4. INVESTIČNÍ CÍL A INVESTIČNÍ POLITIKA

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

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

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

5. ZÁSADY HOSPODAŘENÍ S MAJETKEM SPOLEČNOSTI

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

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

Nemovitosti v majetku Společnosti jsou oceňovány v souladu se zákonem pravidelně dvakrát ročně, a to k 31. březnu a k 30. září. Hodnota k 30. září 2018 je použita pro přecenění k 31. prosinci 2018.

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

6. INFORMACE O RIZICÍCH, RIZIKOVÝ PROFIL

Úvěrové riziko

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

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

Maximální úvěrové riziko představují údaje uvedené v aktivech v rozvaze.

Následující tabulka ukazuje vystavení Společnosti vůči úvěrovému riziku:

Úvěrové riziko	Pohledávky z obchodních vztahů		Peněžní prostředky a ekvivalenty		Casové rozlišení aktiv	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Do splatnosti, bez opravných položek	350	342	204 326	376 721	826	3 395
Po lhůtě splatnosti bez opravných položek	0	0	0	0	0	0
Celkem	350	342	204 326	376 721	826	3 395

Od 1.1.2018 Společnost pro výše uvedené finanční aktiva vyhodnocuje úvěrové riziko dle účetního standardu IFRS 9: Finanční nástroje a odhaduje výši očekávaných úvěrových ztrát (Expected Credit Losses / ECL). K 31.12.2018 Společnost nezaúčtovala opravné položky ve výši ECL z důvodu jejich nevýznamnosti.

Riziko likvidity

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

Následující tabulka ukazuje budoucí smluvní nediskontované toky z finančních závazků:

Riziko likvidity	Do 1 roku		1 - 5 let		Nad 5 let		Celkem	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Vydané dluhopisy	19 638	873 395	678 553	0	0	0	698 191	873 395
Ostatní dlouhodobé závazky	0	0	35 854	35 596	13	13	35 867	35 609
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	3 665	3 567	0	0	0	0	3 665	3 567
Ostatní pasiva	15 826	17 315	0	0	0	0	15 827	17 315
Celkem	39 129	894 277	714 407	35 596	13	13	735 549	929 886

Měnové riziko

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

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

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

Následující tabulka vyjadřuje vystavení Společnosti vůči měnovému riziku:

Měnové riziko (v tis. Kč)	Aktiva		Pasiva		Čistá expozice	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
EUR	92 080	88 518	35 259	35 513	56 821	53 205
Celkem	92 080	88 518	35 259	35 513	56 821	53 205

Tržní riziko a rizikový profil Společnosti

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

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

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

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

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

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

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

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

Rizika spojená s vydáním dluhopisů a pronájmem nemovitosti

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

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

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

Riziko koncentrace příjmů z nájemních smluv - Česká spořitelna, a.s. je dominantním nájemcem nemovitostí, který si k datu vydání prospektu dluhopisů (20. prosince 2018) celkově pronajímá přibližně 96,23% plochy nemovitostí. Společnost je tedy vysoce závislá na příjmech od tohoto nájemce a je vystavena zvýšeným rizikům na straně České spořitelny, a.s., jako nájemce, a riziku předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany České spořitelny, a.s. Tato skutečnost by mohla mít negativní vliv na schopnost Společnosti dostát svým závazkům z dluhopisů. Doba trvání nájmu je v souladu s platnou nájemní smlouvou stanovena na dobu určitou do února 2021.

7. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI

7.1. Investiční majetek

Investiční majetek představuje multifunkční budova Trianon s převládajícími kancelářskými prostory v ulici Budějovická na Praze 4. Celková pronajímatelná plocha nemovitosti činí 20 802 m². Míra obsazenosti nemovitosti je 100 %.

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

Průběh vývoje reálné hodnoty investičního majetku je uveden níže:

Investiční majetek	Celkem
Stav k 1. lednu 2017	1 770 000
Pořízení investičního majetku	777
Přecenění	29 223
Stav k 31. prosinci 2017	1 800 000
Pořízení investičního majetku	637
Přecenění	- 21 637
Stav k 31. prosinci 2018	1 779 000

Investiční nemovitost je k 31. prosinci 2018 zatížena zástavním právem ve prospěch společnosti Česká spořitelna, a.s.

Citlivostní analýza

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

Následující tabulka ilustruje citlivost hodnoty nemovitosti na změny v příjmech z pronájmu a ve výnosech (yield). Při konstantním výnosu a zvýšení příjmu o 2,5% resp. 5,0% dojde ke zvýšení hodnoty nemovitosti o 44 475 tis. Kč resp. 88 950 tis. Kč. Naopak při poklesu příjmu by došlo ke shodnému poklesu hodnoty aktiv.

V případě zvýšení výnosu (yieldu) o 0,25% resp. 0,50% a setrvání konstantního příjmu z pronájmu dojde k poklesu hodnoty nemovitosti o 70 777 tis. Kč resp. 136 137 tis. Kč. Snížení výnosu by mělo opačný efekt a to s v souladu s vyšší hodnotou aktiv.

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

	ERV	104 230	ERV	106 973	ERV	109 716	ERV	112 459	ERV	115 202
	-5.00 %	(Relativní)	-2.50 %	(Relativní)	0.00 %	(Relativní)	2.50%	(Relativní)	5.00 %	(Relativní)
Výnosová míra (Absolutní) -0.50 %	1 842 751		1 891 245		1 939 738		1 988 232		2 036 725	
Výnosová míra (Absolutní) -0.25 %	1 763 100		1 809 498		1 855 895		1 902 293		1 948 690	
Výnosová míra (Absolutní) 0.00 %	1 690 050		1 734 525		1 779 000		1 823 475		1 867 950	
Výnosová míra (Absolutní) 0.25 %	1 622 812		1 665 518		1 708 223		1 750 929		1 793 634	
Výnosová míra (Absolutní) 0.50 %	1 560 720		1 601 791		1 642 863		1 683 934		1 725 006	

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

7.2. Pohledávky z obchodních vztahů

Společnost eviduje k 31. prosinci 2018 pohledávky z obchodních vztahů ve výši 350 tis. Kč. K 31. prosinci 2017 Společnost evidovala pohledávky z obchodních vztahů ve výši 342 tis. Kč.

Pohledávky z obchodních vztahů podle splatnosti k 31. prosinci

Splatnost	2018		2017	
	Požizovací cena celkem	Úprava ocenění	Požizovací cena celkem	Úprava ocenění
Před splatností	350	0	342	0
1 - 30 dnů po splatnosti	0	0	0	0
31 - 180 dnů po splatnosti	0	0	0	0
Celkem	350	0	342	0

7.3. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují depozita na bankovních účtech ve výši 204 326 tis. Kč k 31. prosinci 2018, resp. 376 721 tis. Kč k 31. prosinci 2017. Společnost nedežní žádné peněžní prostředky v hotovosti.

7.4. Časové rozlišení aktiv

Časové rozlišení aktiv	31.12.2018	31.12.2017
Náklady příštích období	506	1 155
Příjmy příštích období	320	2 240
Celkem	826	3 395

Náklady příštích období jsou tvořeny zejména provizí za zprostředkování nájemného.

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

7.5. Ostatní aktiva

Ostatní aktiva k 31. prosinci 2018 ve výši 453 tis. Kč (31. prosince 2017: 494 tis. Kč) představují pohledávku za Českou spořitelnou a.s., která jakožto agent pro zajištění dluhopisů zprostředkuje odvod srážkové daně z vyplacených úroků z dluhopisů.

7.6. Základní kapitál

Základní kapitál	31.12.2018	31.12.2017	Nominální hodnota	Splaceno
registrovaný	150 000	150 000	Kč	100%

K 31. prosinci 2018 činil základní kapitál Společnosti zapsaný v obchodním rejstříku celkem 150 000 tis. Kč. Během účetního období nedošlo ke změnám základního kapitálu.

7.7. Rezervní fond

Společnost eviduje rezervní fond k 31. prosinci 2018 ve výši 2 367 tis. Kč (31. prosince 2017: 2 367 tis. Kč).

7.8. Nerozdělený zisk

Společnost eviduje nerozdělený zisk ve výši 979 673 tis. Kč k 31. prosinci 2018, resp. 930 025 tis. Kč k 31. prosinci 2017.

7.9. Ostatní dlouhodobé závazky

Ostatní dlouhodobé závazky k 31. prosinci 2018 představují přijaté kauce od nájemníků ve výši 35 854 tis. Kč (31. prosince 2017: 35 596 tis. Kč) a zádržné ve výši 13 tis. Kč (31. prosince 2017: 13 tis. Kč).

7.10. Vydané dluhopisy

Společnost splatila dne 20. prosince 2018 jmenovitou hodnotu dluhopisů ve výši 849 000 tis. Kč emitovaných dne 20. prosince 2013, s pevnou úrokovou sazbou 2,964 %.

Dne 20. prosince 2018 Společnost zároveň vydala dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě emise 600 000 tis. Kč s pevnou úrokovou sazbou 3,273%. Den výplaty úroku je jednou ročně, a to k 20. prosinci. Tyto dluhopisy jsou zajištěné ve prospěch agenta pro zajištění.

Pokud nedojde k předčasnému splacení dluhopisů nebo k odkoupení dluhopisů Společností a k jejich zániku, bude jmenovitá hodnota dluhopisů splacena jednorázově k 20. prosinci 2023.

Dluhopisy mají podobu zaknihovaného cenného papíru a jsou ve formě na doručitele. Jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu je 3 000 tis. Kč. Centrální depozitář cenných papírů, a.s. přidělil dluhopisům kód ISIN CZ0003520678. Agentem pro zajištění je Česká spořitelna, a.s.

Vydané dluhopisy	31.12.2018	31.12.2017
Nominální hodnota dluhopisů	600 000	849 000
Úrok z dluhopisů	546	769
Časové rozlišení nákladů spojených s emisí	-348	-3 523
Celkem	600 198	846 246

7.11. Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky zahrnují k 31. prosinci 2018 závazky z obchodních vztahů ve výši 3 665 tis. Kč (31. prosince 2017: 3 567 tis. Kč).

Struktura závazků podle splatnosti

Struktura podle splatnosti	31.12.2018	31.12.2017
Před datem splatnosti	3 665	3 567
< 30 dní	0	0
<60 dní	0	0
<180 dní	0	0
180 - 360 dní	0	0
Celkem	3 665	3 567

7.12. Závazek ze splatné daně a odložený daňový závazek

Daňové závazky	31.12.2018	31.12.2017
Závazek ze splatné daně	1 407	603
Odložený daňový závazek	195 952	195 220
Celkem	197 359	195 823

Závazek ze splatné daně k 31. prosinci 2018 ve výši 1 407 tis. Kč (k 31. 12. 2017: 603 tis. Kč) představuje odhad splatné daně za rok 2018 ve výši 10 914 tis. Kč (2017: 9 388 tis. Kč) snížený o zaplacené zálohy na daň ve výši 9 507 tis. Kč (31. 12. 2017: 8 785 tis. Kč).

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

Přehled odložené daně	31.12.2018		31.12.2017	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Investiční majetek	0	195 952	0	195 220
Odložený daňový závazek / pohledávka	0	195 952	0	195 220

7.13. Ostatní pasiva

Ostatní pasiva	31.12.2018	31.12.2017
Výnosy příštích období	11 303	11 404
Dohadné účty pasivní	3 828	5 186
Daň z přidané hodnoty	214	204
Srážková daň	453	494
Výbor pro audit - závazky	27	27
Celkem	15 826	17 315

Výnosy příštích období představují časové rozlišení výnosů za nájemné a za služby spojené s nájemným za leden 2019, resp. za leden 2018.

7.14. Finanční nástroje

Hodnoty finančních aktiv a závazků jsou následující:

Finanční nástroje	31.12.2018		31.12.2017	
	účetní hodnota	reálná hodnota	účetní hodnota	reálná hodnota
Finanční aktiva:				
Pohledávky z obch. vztahů	350	350	342	342
Ostatní aktiva	453	453	494	494
Peněžní prostředky a peněž. ekvivalenty	204 326	204 326	376 721	376 721
Celkem	205 129	205 129	377 557	377 557
Finanční závazky:				
Vydané dluhopisy	600 198	600 198	846 246	846 318
Závazky z obch. vztahů a ostatní závazky	3 665	3 665	3 567	3 567
Ostatní dlouhodobé závazky	35 867	35 867	35 609	35 609
Ostatní pasiva	15 826	15 826	17 315	17 315
Celkem	655 556	655 556	902 737	902 809

K 31. prosinci 2017 je reálná hodnota vydaných dluhopisů stanovena metodou diskontovaných budoucích peněžních toků, což odpovídá úrovni 3 (level 3) dle IFRS 13 (Oceňování reálnou hodnotou). Výpočet reálné hodnoty závisí zejména na budoucích peněžních tocích z vydaných dluhopisů, bezrizikové úrokové sazbě a kreditní rizikové přírážce. K 31. prosinci 2018 reálná hodnota vydaných dluhopisů odpovídá účetní hodnotě, jelikož dluhopisy byly vydané 20. prosince 2018.

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

8. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ

8.1. Výnosy z pronájmu a přefakturovaných provozních nákladů

Společnost vytváří výnosy z pronájmu a výnosy z provozních nákladů (z titulu spotřeby energií, oprav, správy majetku, pojištění apod.) přefakturovaných nájemníkům v souvislosti s investicí do nemovitosti:

Výnos	2018	2017
Výnosy z pronájmu	113 008	110 647
Výnosy z provozních nákladů přefakturovaných nájemníkům	22 355	22 722
Celkem	135 363	133 369

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

Budoucí minimální výnosy z pronájmu	2018	2017
kratší než 1 rok	115 059	112 333
mezi 1. a 5. rokem	147 654	20 689
delší než 5 let	11 668	0

8.2. Provozní náklady

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

Provozní náklady	2018	2017
Spotřeba energie	12 005	11 256
Opravy	5 219	4 688
Zprostředkování a zastupování	621	621
Správa majetku a aktiv	1 418	1 380
Pojištění	497	630
Daň z nemovitosti	75	75
Zabezpečení	973	3 530
Ostatní	2 569	1 531
Celkem	23 377	23 711

Výrazný meziroční rozdíl v nákladech na zabezpečení je dán tím, že od dubna 2018 si ostrahu zařizuje nájemce na své náklady.

8.3. Ostatní provozní náklady

Ostatní provozní náklady představují především neuplatněný nárok na odpočet DPH z titulu koeficientu ve výši 179 tis. Kč za rok 2017 (2017: 206 tis. Kč).

8.4. Nepřímé náklady

Nepřímé náklady	2018	2017
Ekonomické poradenství	846	849
Statutární audit	350	350
Neauditorské služby	75	0
Právní služby	445	18
Ostatní služby	347	54
Celkem	2 063	1 271

8.5. Výnosové úroky

Společnost začala v roce 2018 ukládat depozita na termínovaný účet. Výnosové úroky za rok 2018 proto tvoří úroky z depozit ve výši 1 847 tis. Kč (2017: 0 tis. Kč).

8.6. Ostatní finanční výnosy

Ostatní finanční výnosy tvoří nárok na pojistné plnění.

8.7. Úrokové náklady

Úrokové náklady z vydaných dluhopisů za rok 2018 ve výši 28 548 tis. Kč (2017: 28 868) jsou vypočteny pomocí metody efektivní úrokové míry, do jejíhož výpočtu vstupuje pevná úroková sazba z dluhopisu, rozdíl mezi jmenovitou hodnotou dluhopisů a čistým výtěžkem emise (pouze do 20. prosince 2018) a odměny vedoucího manažera za umístění dluhopisů.

8.8. Ostatní finanční náklady

Ostatní finanční náklady tvoří zejména bankovní poplatky a haléřové vyrovnání.

8.9. Kurzové zisky / ztráty

Kurzový zisk v roce 2018 činí 380 tis. Kč. V roce 2017 Společnost vykázala kurzovou ztrátu ve výši 2 811 tis. Kč.

8.10. Daň z příjmu

Následující tabulka zobrazuje podrobnější členění nákladů na daň z příjmů:

Daň z příjmů	2018	2017
Daň z příjmu - splatná	10 914	9 388
Daň z příjmu - odložená	732	10 657
Celkem	11 646	20 045

Následující tabulka vysvětluje vztah mezi účetním ziskem a daňovým nákladem:

Daň z příjmů	2018	2017
Výsledek hospodaření před zdaněním	61 294	105 501
Sazba daně z příjmů právnických osob v %	19%	19%
Očekávaná daň z příjmu	11 646	20 045
Ostatní úpravy	0	0
Daň z příjmu	11 646	20 045
Efektivní sazba daně v %	19%	19%

9. INFORMACE O SEGMENTECH

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

10. SPŘÍZNĚNÉ OSOBY

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

11. INFORMACE K ROZDĚLENÍ ZISKU

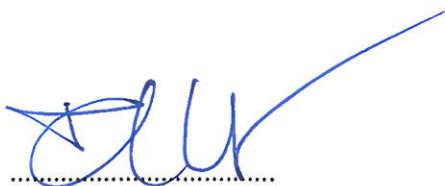
Pokud hospodaření Společnosti za účetní období skončí ziskem, může se použít k reinvesticím směřujícím ke zvýšení a zhodnocení majetku Společnosti v rámci hospodaření Společnosti.

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


12. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným významným skutečnostem, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2018.

V Praze dne 26. dubna 2019



Filip Kubricht
(jednatel)



Tomáš Jandík
(jednatel)

7. ZPRÁVA JEDNATELŮ SPOLEČNOSTI O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI ZA OBDOBÍ 1. 1. 2018 - 31. 12. 2018

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

I. PROPOJENÉ OSOBY

1. Ovládaná osoba

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

2. Ovládající osoba

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

3. Propojené osoby

- a) **JRA, s.r.o.**, se sídlem Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4, IČ: 60720824, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 224860.
- b) **REICO Investment GAMA, a.s.**, se sídlem Antala Staška 2027/79, Praha 4, PSČ 140 00, IČ: 26192896, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 6678.
- c) **REICO Investment ALFA, a.s.**, Praha 4, Antala Staška 2027/79, PSČ 14000, IČ: 27108619, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 21681.
- d) **REICO Investment BETA, s.r.o.**, se sídlem Laurinská 18, Bratislava, PSČ 811 01, Slovenská republika, IČ: 36856711, zapsaná v Obchodním rejstříku Okresného soudu Bratislava I, oddíl B, vložka 50354.
- e) **Qubix Building Prague s.r.o.**, se sídlem Antala Staška 2027/79, Krč, Praha 4, PSČ 140 00, IČ: 45795223, zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 11588.

- f) **FORUM BC I s.r.o.**, se sídlem Laurinská 18, Bratislava, 811 01, Slovenská republika, IČ: 36796743, zapsaná v Obchodním rejstříku Okresného soudu Bratislava I oddíl Sro, vložka 46658/B.
- g) **Topas REAL spol. s r.o.**, se sídlem Antala Staška 2027/79, Krč, Praha 4, PSČ 140 00, IČ: 60202653, zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 25356.
- h) **CITY TOWER, a.s.**, se sídlem Antala Staška 2027/79, Krč, Praha 4, PSČ 140 00, IČ: 27103251, zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 17549.
- i) **Park One Bratislava, s.r.o.**, se sídlem Laurinská 18, Bratislava, 811 01, Slovenská republika, IČ: 36796298, zapsaná v Obchodním rejstříku Okresného soudu Bratislava I oddíl Sro, vložka 46635/B.
- j) **Proximo One Sp. z o. o.**, se sídlem ul. Przykopowa 33, Warszawa, 01-208, Polsko, zapsaná ve vnitrostátním soudním rejstříku podnikatelů pod číslem KRS: 0000653758, REGON: 366179917, NIP: 7010646167.
- k) **Słoneczna Radom Sp. z o. o.**, se sídlem ul. Grzybowska 5 A, Warszawa, 00-132, Polsko, zapsaná ve vnitrostátním rejstříku podnikatelů pod číslem KRS: 0000236449, REGON: 140145804, NIP: 5252347243.
- l) **Industrial Park Dubnica I, s.r.o.**, se sídlem Laurinská 18, Bratislava, 811 01, Slovenská republika, IČ: 50038907, zapsaná v Obchodním rejstříku Okresného soudu Bratislava I oddíl Sro, vložka 107110/B.
- m) **METRONOM BC s.r.o.**, se sídlem Antala Staška 2027/79, Praha 4, PSČ 140 00, IČ: 28939794, zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 154487.
- n) **Proximo Two Sp. z o. o.**, se sídlem ul. Przykopowa 33, Warszawa, 01-208, Polsko, zapsaná ve vnitrostátním soudním rejstříku podnikatelů pod číslem KRS: 0000710773, REGON: 369082851, NIP: 5272832875.
- o) **New Karolina Shopping Center Development, s.r.o.**, se sídlem Antala Staška 2027/79, Praha 4, PSČ 140 00, IČ: 28183011, zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 131232.

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

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

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

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

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

3. Struktura propojení

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

JRA, s.r.o.	100,00 %
REICO Investment GAMA, a.s.	100,00 %
REICO Investment BETA, s.r.o.	100,00 %
REICO Investment ALFA, a.s.	100,00 %
Qubix Building Prague s.r.o.	100,00 %
Trianon Building Prague s.r.o.	100,00 %
FORUM BC I s.r.o.	100,00 %
Topas REAL spol. s r.o.	100,00 %
CITY TOWER, a.s.	100,00 %
Park One Bratislava, s.r.o.	100,00 %
Proximo One Sp. z o. o.	100,00 %

Słoneczna Radom Sp. z o. o.	100,00 %
Industrial Park Dubnica I, s.r.o.	100,00 %
METRONOM BC s.r.o.	100,00 %
Proximo Two Sp. z o. o.	100,00 %
New Karolina Shopping Center Development, s.r.o.	100,00 %

III. ROZHODNÉ OBDOBÍ

Tato zpráva je zpracována za období od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018.

IV. SMLOUVY PLATNÉ V ROCE 2018

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

Ve sledovaném období nebyly uzavřeny smlouvy mezi uvedenými subjekty.

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

Ve sledovaném období nebyly uzavřeny smlouvy mezi uvedenými subjekty.

V. JINÉ PRÁVNÍ JEDNÁNÍ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI V ROZHODNÉM OBDOBÍ

Mezi uvedenými osobami nebyla uskutečněna žádná jiná právní jednání.

VI. OPATŘENÍ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

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

ZÁVĚR

Tato zpráva byla zpracována jednatelem ovládané osoby společnosti Trianon Building Prague s.r.o. dne 31. března 2019. Tato Zpráva bude součástí výroční zprávy ovládané osoby za rok 2018 jako její nedílná součást.

V Praze dne 31. března 2019



Filip Kubricht, jednatel



Jaromír Kohout, jednatel



Tomáš Jandík, jednatel