

Výroční zpráva

společnosti

Trianon Building Prague s.r.o.

za rok 2020

OBSAH	2
1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE	3
2. NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY V ČLENĚNÍ DLE § 21 ODS. 2 ZÁKONA Č. 563/1991 SB.....	5
2.1. <i>Informace o významných skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni.....</i>	5
2.2. <i>Informace o uplynulém a předpokládaném vývoji činnosti účetní jednotky</i>	5
2.3. <i>Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje</i>	5
2.4. <i>Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů.....</i>	5
2.5. <i>Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích</i>	6
2.6. <i>Informace o tom, zda účetní jednotka má organizační složku podniku v zahraničí</i>	6
3. ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI.....	7
4. ZPRÁVA VÝBORU PRO AUDIT	8
5. ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	10
6. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. 12. 2020.....	16
7. ZPRÁVA JEDNATELŮ SPOLEČNOSTI O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI ZA OBDOBÍ 1. 1. 2020 - 31. 12. 2020.....	43
I. PROPOJENÉ OSOBY	43
II. VZTAHY MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU	45
III. ROZHODNÉ OBDOBÍ.....	46
IV. SMLOUVY PLATNÉ V ROCE 2020	46
V. JINÉ PRÁVNÍ JEDNÁNÍ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI V ROZHODNÉM OBDOBÍ	47
VI. OPATŘENÍ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI.....	47
VII. ZÁVĚR.....	47

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: 150.000.000 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:

Tomáš Jandík, CFA, MRICS (den vzniku členství: 1. července 2016, den vzniku funkce: 20. října 2020)

Ing. Miloš Novák, CSc. (den vzniku členství: 1. ledna 2020)

JUDr. Darina Lišuchová (den vzniku členství: 22. září 2020)

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

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

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

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

Ke dni 31. 12. 2019 rezignoval z pozice jednatele Ing. Filip Kubricht a novým jednatelem se od 1. 1. 2020 stal Ing. Miloš Novák, CSc.

V období sestavení této účetní závěrky se v rámci České republiky i celosvětově zavádějí různá opatření v souvislosti s bojem proti šíření virové choroby COVID-19 způsobené koronavirem SARS-CoV-2. Tato opatření mohou mít přímý nebo nepřímý dopad i na budoucí ekonomickou situaci Společnosti a související ocenění majetku a závazků. Jelikož v současné době nelze odhadnout, jaká opatření a po jak dlouhou dobu budou v účinnosti, nelze konkrétní dopady v současnosti spolehlivě určit.

Vedení Společnosti zvažilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku.

Tento závěr byl učiněn zejména na základě 100% obsazenosti administrativní budovy Trianon k datu sestavení účetní závěrky Společnosti a také na základě skutečnosti, že velká většina pronajaté plochy administrativní budovy Trianon je obsazena jediným nájemníkem, společností Česká spořitelna, a.s., u které není očekáván negativní dopad na bonitu a plnění závazků.

S ohledem na výše uvedené byla účetní závěrka k 31. 12. 2020 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

2.2. INFORMACE O UPLYNULÉM A PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI ÚČETNÍ JEDNOTKY

V roce 2021 bude společnost pokračovat ve správě nemovitosti, která je v jejím majetku. Společnost se bude zaměřovat na optimalizaci nákladů souvisejících se správou nemovitosti.

Na straně pronájmů společnost plánuje držet 100% obsazenost.

Společnost v roce 2021 předpokládá stálý ekonomický zisk po celý rok.

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 2020 jsou součástí této výroční zprávy. Investiční majetek společnosti k 31. prosinci 2020 byl tvořen dlouhodobým hmotným majetkem v hodnotě 1 865 000 tis. Kč. Zbývající část aktiv tvoří pohledávky z obchodních vztahů ve výši 1 029 tis. Kč, ostatní aktiva ve výši 957 tis. Kč, investice do krátkodobých termínovaných depozit ve výši 160 000 tis. Kč apeněžní prostředky na běžných účtech ve výši 211 059 tis. Kč

Vlastní kapitál společnosti ke konci roku 2020 dosáhl hodnoty 1 353 949 tis. Kč.

Výsledek hospodaření za rok 2020 skončil ziskem ve výši 139 922 tis. Kč. V provozní oblasti dosáhla společnost zisku 192 980 tis. Kč, ve finanční oblasti byla dosažena ztráta ve výši 20 239 tis. Kč.

V Praze dne 28. dubna 2021



Tomáš Jandík, CFA, MRICS, jednatel



Ing. Miloš Novák, CSc., jednatel



JUDr. Darina Lišuchová, jednatel

4. ZPRÁVA VÝBORU PRO AUDIT

Zpráva o činnosti výboru pro audit společnosti Trianon Building Prague s.r.o. za rok 2020

1. Vymezení role VpA Trianon Building Prague s.r.o.

Dle zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech, měl výbor pro audit v roce 2020 tři členy s hlasovacími právy, a to ve složení Bohuslav Poduška, Jiří Medřický a Tomáš Zouhar.

Dále Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech ukládá VpA zejména následující povinnosti:

- a. sledovat účinnost vnitřní kontroly, systému řízení rizik,
- b. sledovat účinnost vnitřního auditu a zajišťovat jeho funkční nezávislost,
- c. sledovat postup sestavování účetní závěrky,
- d. doporučovat auditora,
- e. posuzovat nezávislost statutárního auditora a auditorské společnosti a poskytování doplňkových služeb subjektu veřejného zájmu statutárním auditorem a auditorskou společností,
- f. sledovat proces povinného auditu.

VpA ověřil soulad ve vymezení své role dle zákona č. 93/2009 Sb., ve znění novel č. 221/2015 Sb., 375/2015 Sb., 298/2016 Sb. a 299/2016 Sb., a bylo konstatováno, že vymezení role VpA Trianon Building Prague s.r.o. (dále jen Společnost) ve všech podstatných bodech naplňuje příslušná ustanovení.

2. Provedené činnosti v roce 2020

V roce 2020 zasedal VpA Společnosti celkem třikrát, a to dne 22. 5., 22. 9 a 24. 11. 2020. Dle schválených zápisů z jednotlivých zasedání VpA Společnosti, byla pozornost věnována především těmto oblastem:

- a. Průběžné vyhodnocování výsledků povinného auditu účetní závěrky Společnosti za rok 2020,
- b. posouzení výběru a nezávislosti externího auditora a doplňkových služeb externího auditora na auditované osobě za rok 2020,
- c. vyhodnocení postupu sestavování roční účetní závěrky za rok 2020,
- d. vyhodnocení dodatečné zprávy pro VpA od externího auditora,
- e. vyhodnocení funkčnosti a efektivnosti řídicího a kontrolního systému za rok 2020,
- f. analýze rizik a plánování činnosti interního auditu společnosti REICO včetně Společnosti,
- g. sledování činnosti interního auditu,
- h. sledování činnosti Compliance Officerů,
- i. sledování prevence AML,
- j. sledování systému řízení rizik.

V průběhu celého roku 2020 byl VpA Společností průběžně informován o možných i realizovaných legislativních změnách s nastalými i předpokládanými dopady na činnost Společnosti a o aktuálním dění ve Společnosti.


Rovněž byl VpA informován o personálních změnách ve společnosti REICO a tím i ve společnosti Trianon Building Prague s.r.o.

Zaměření činností Výboru pro audit v roce 2021

V souladu se schváleným plánem činnosti se VpA Společnosti zaměří v roce 2021 zejména na následující činnosti:

- a. vyhodnocení výsledků auditu účetní závěrky za rok 2020,
- b. projednání dodatečné zprávy externího auditora pro výbor pro audit za audit RÚZ za rok 2020 a projednání případného dopisu vedení společnosti,
- c. doporučení externího auditora pro posouzení roční účetní závěrky Společnosti za rok 2020,
- d. posouzení nezávislosti externího auditora a rozsahu jím poskytovaných služeb,
- e. vyhodnocení funkčnosti a efektivnosti řídicího a kontrolního systému Společnosti za rok 2020,
- f. sledování a posuzování procesu řízení rizik,
- g. monitoring činnosti interního auditu a činnosti Compliance,
- h. sledování plnění přijatých nápravných opatření interního auditu a externího auditu,
- i. sledování postupu sestavení roční účetní závěrky za rok 2021.

V Praze dne 5. 3. 2021



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 2020, výkazu o úplném výsledku hospodaření, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. prosincem 2020 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 2020 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. prosincem 2020 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

Účetní hodnota investičního majetku k 31. prosinci 2020: 1 865 000 tis. Kč

Viz blíže bod přílohy v účetní závěrce č. 3 (Účetní postupy a metody) a č. 7.1 (Investiční majetek)

Hlavní záležitost auditu	Jak byla daná záležitost auditu řešena
<p>Podle mezinárodního účetního standardu IAS 40: Investiční majetek, investiční majetek zahrnuje nemovitost drženou za účelem dosažení příjmu z nájemného nebo za účelem zhodnocení či obojího. Investiční majetek Společnosti představuje administrativní budovu v Praze, kterou Společnost vlastní a pronajímá svým nájemcům. Tato nemovitost je oceněna v reálné hodnotě, jejíž změny jsou vykázány ve výkazu o úplném výsledku hospodaření.</p> <p>Ocenění reálnou hodnotou na základě výnosové metody vyžaduje, aby vedení Společnosti aplikovalo významné úsudky a stanovilo komplexní odhady. V rámci stanovení těchto odhadů Společnost používá vstupy obdržené od najatého externího nezávislého odhadce, a to zejména ve vztahu ke klíčovým předpokladům souvisejícím s vývojem příjmů z nájemného, např. odhadovaná budoucí výše nájmu za rok (ERV) a výnosová míra (yield).</p> <p>Z důvodu skutečností uvedených výše a zároveň z důvodu významnosti vykazovaného zůstatku investičního majetku jsme považovali tuto oblast za významné riziko v rámci našeho auditu, což vyžadovalo naši zvýšenou pozornost. Z tohoto důvodu považujeme tuto oblast za hlavní záležitost auditu.</p>	<p>Při řešení této hlavní záležitosti auditu jsme, kromě jiného, provedli ve spolupráci s naším vlastním specialistou na oceňování nemovitých věcí následující auditorské postupy:</p> <ul style="list-style-type: none">— aktualizace našeho pochopení procesů Společnosti a zhodnotili návrh a implementaci klíčových interních kontrol souvisejících oceněním investičního majetku.— zhodnocení přístupu k ocenění aplikované Společností oproti požadavkům příslušných účetních standardů a tržní praxe. V rámci výše uvedeného jsme identifikovali příslušné metody, předpoklady a zdroje dat a posoudili, zda jejich aplikace Společností je v kontextu příslušných účetních standardů a tržní praxe vhodná.— zhodnocení objektivnosti, zkušenosti a kompetentnosti externího nezávislého odhadce na oceňování nemovitých věcí najatého Společností stejně jako rozsah jeho práce;— zhodnocení vnitřní konzistence modelu pro stanovení reálné hodnoty a zhodnocení klíčových předpokladů (tj. odhadované budoucí výše nájmu za rok (ERV) a výnosové míry (yield)) porovnáním na veřejně dostupné průzkumy trhu. Také jsme odsouhlasili míru obsazenosti nemovitosti použitou v posudku na seznam nájemců a zároveň odsouhlasili použité příjmy z nájemného na skutečné příjmy z

	<p>nájemného;</p> <ul style="list-style-type: none"> — provedení analýzy citlivosti v souvislosti s výše uvedenými klíčovými předpoklady, abychom zhodnotili dopady na ocenění reálnou hodnotou investičního majetku z důvodu možných změn výše uvedených klíčových předpokladů; — vyhodnocení vhodnosti údajů zveřejněných Společností v příloze v účetní závěrce o předpokladech a významných úsudcích použitých při stanovení odhadu reálné hodnoty investičního majetku oproti požadavkům příslušných účetních standardů.
--	---

Ostatní informace

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

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

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

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

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



Odpovědnost statutárního orgánu a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku

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

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

Za sledování procesu účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá výbor pro audit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, 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 nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo



podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

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

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali osoby pověřené správou a řízením Společnosti, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejdůležitější, 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 3. června. 2020 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 8 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 19. dubna 2021 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.



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 2020, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 28. dubna 2021

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

Veronika Strolená
Ing. Veronika Strolená
Partner
Evidenční číslo 2195

6. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. 12. 2020

VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI

<i>Za rok končící 31. prosincem</i> <i>V tis. Kč</i>	Příloha	31.12.2020	31.12.2019
Aktiva			
Dlouhodobá aktiva		1 865 000	1 786 000
Investiční majetek	7.1	1 865 000	1 786 000
Krátkodobá aktiva		373 045	285 116
Pohledávky z obchodních vztahů	7.2	1 029	352
Časové rozlišení aktiv		-	41
Ostatní aktiva	7.3	957	957
Investice do krátkodobých termínovaných depozit	7.4.	160 000	-
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	7.5	211 059	283 766
Aktiva celkem		2 238 045	2 071 116

<i>Za rok končící 31. prosincem</i> <i>V tis. Kč</i>	Příloha	31.12.2020	31.12.2019
Základní kapitál	7.6	150 000	150 000
Zákonný rezervní fond	7.7	2 367	2 367
Nerozdělený zisk	7.8	1 201 582	1 061 660
Vlastní kapitál celkem		1 353 949	1 214 027
Závazky			
Dlouhodobé závazky		857 426	835 752
Ostatní dlouhodobé závazky	7.9	37 359	35 428
Vydané dluhopisy	7.10	598 911	598 361
Odložený daňový závazek	7.12	221 156	201 963
Krátkodobé závazky		26 670	21 337
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	7.11	3 923	2 791
Závazek ze splatné daně	7.12	4 280	3 110
Ostatní pasiva	7.13	18 467	15 436
Závazky celkem		884 096	857 089
Vlastní kapitál a závazky celkem		2 238 045	2 071 116

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ

<i>Za rok končící 31. prosincem</i>			
<i>V tis. Kč</i>	Příloha	2020	2019
Výnosy z pronájmu	8.1	118 211	116 844
Výnosy z provozních nákladů přefakturovaných nájemníkům	8.1	20 621	21 588
Provozní náklady	8.2	-23 645	-22 898
Čistý provozní výsledek hospodaření		115 187	115 534
Ostatní provozní výnosy		13	-
Ostatní provozní náklady	8.3	-664	-339
Kurzové zisky / ztráty	8.9	1 946	-736
Nepřímé náklady	8.4	-1 499	-1 485
Provozní výsledek hospodaření		114 983	112 974
Vyřazení investičního majetku	7.1	-	-136
Přecenění investičního majetku	7.1	77 997	7 136
Provozní výsledek hospodaření po přecenění (EBIT)		192 980	119 974
Úrokové výnosy vypočtené pomocí efektivní úrokové míry	8.5	1 013	2 011
Ostatní finanční výnosy	8.6	24	-
Úrokové náklady	8.7	-20 242	-20 188
Ostatní finanční náklady	8.8	-1 034	-578
Finanční výsledek hospodaření		-20 239	-18 755
Výsledek hospodaření před zdaněním (EBT)		172 741	101 219
Daň z příjmů	8.10	-32 819	-19 232
Výsledek hospodaření za účetní období		139 922	81 987
Ostatní úplný výsledek hospodaření za účetní období		-	-
Úplný výsledek hospodaření za účetní období		139 922	81 987

VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

<i>V tis. Kč</i>	Základní kapitál	Rezervní fond	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál celkem
Počáteční zůstatek k 1. lednu 2019	150 000	2 367	979 673	1 132 040
Výsledek hospodaření po zdanění	-	-	81 987	81 987
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2019	150 000	2 367	1 061 660	1 214 027
Počáteční zůstatek k 1. lednu 2020	150 000	2 367	1 061 660	1 214 027
Výsledek hospodaření po zdanění	-	-	139 922	139 922
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2020	150 000	2 367	1 201 582	1 353 949

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Za rok končící 31. prosincem

v tis. Kč

	Příloha	2020	2019
Přehled o peněžních tocích z provozní činnosti			
Výsledek hospodaření před zdaněním		172 741	101 219
Úpravy výsledku hospodaření před zdaněním:			
(Zisky) / ztráty z přecenění investičního majetku	7.1	- 77 997	- 7 136
Úrokové výnosy	8.5	- 1 013	- 2 011
Úrokové náklady	8.7	20 242	20 188
Ostatní nepeněžní toky		- 1 256	878
Úpravy o změny pracovního kapitálu:			
Snížení/Zvýšení pohledávek z obchodních vztahů, ostatních pohledávek a časového rozlišení	7.2, 7.4	- 636	279
Snížení/Zvýšení závazků z obchodních vztahů, ostatních závazků a časového rozlišení	7.9,7.11, 7.12, 7.13	4 163	- 1 263
Zaplacená daň z příjmů	7.13	- 12 456	-11 519
Čistý peněžní tok z/(použitý v) provozní činnosti		103 788	100 635
Přehled o peněžních tocích z investiční činnosti			
Akvizice investičního majetku	7.1	- 1 003	-
Přijaté úroky	8.5	1 013	2 011
Investice do krátkodobých termínovaných depozit		- 160 000	
Čistý peněžní tok z/(použitý v) investiční činnosti		- 159 990	2 011
Přehled o peněžních tocích z finanční činnosti			
Uhrazené úroky	8.7	-19 638	-22 038
Čistý peněžní tok z / (použitý ve) finanční činnosti		- 19 638	-22 038
Čistý (úbytek) / přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů			
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 1. lednu	7.3	283 766	204 326
Efekt kurzových zisků / ztrát na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty v cizí měně		3 133	- 1 168
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 31. prosinci		211 059	283 766

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 2020– 31. prosince 2020

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)
Tomáš Jandík	jednatel	1. 1. 2020	31. 12. 2020
Miloš Novák	jednatel	1. 1. 2020	31. 12. 2020
Jaromír Kohout	jednatel	1. 1. 2020	10. 11. 2020
Darina Lišuchová	jednatel	22. 9. 2020	31. 12. 2020

1.4. Zaměstnanci

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

1.5. Vlastnická struktura

Vlastnická struktura Společnosti k 31. prosinci 2020 je následující:

Společník	Podíl na základním kapitálu	
	31.12.2020	31.12.2019
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%
Celkem	100%	100%

ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. je konečným vlastníkem Společnosti.

2. ÚČETNÍ ZÁSADY A PŘEDPOKLADY

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.

V roce 2020 ovlivnilo činnost Společnosti vypuknutí pandemie COVID-19 a opatření přijatá vládou České republiky za účelem zmírnění šíření této pandemie.

Dopady této pandemie se zásadně neprojeví se na finanční výkonnosti Společnosti a její finanční situaci.

Vedení Společnosti důvodně očekává, že Společnost má odpovídající zdroje k tomu, aby mohla v dohledné budoucnosti pokračovat ve své činnosti. Společnost tak při přípravě této účetní závěrky uplatnila předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky.

Účetní závěrka je prezentována 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 v rámci provozního výsledku hospodaření daného účetního období.

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.

Investice do krátkodobých termínovaných depozit

Investice do krátkodobých termínovaných depozit jsou oceněny v naběhlé hodnotě.

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.

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.

Rezervy a podmíněné závazky

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 zaplacená 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 lineárně po dobu trvání nájemní smlouvy.

Výnosy z provozních nákladů

Výnosy z provozních nákladů přefakturovaných nájemníkům tvoří dohadná položka na vyúčtování služeb spojených s nájmem. Finální vyúčtování proběhne na základě řádné kalkulace nákladů na začátku následujícího účetního období. Společnost vykazuje tyto výnosy odděleně od příslušných nákladů.

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 (k 31.12.2020: 5,15 %, k 31.12.2019: 5,25 %) a odhadovaná budoucí výše nájmu za rok (tzv. Estimated Rental Value (ERV) (k 31.12.2020: 107 922 tis. Kč, k 31.12.2019: 107 829 tis. Kč). Změna v těchto předpokladech může vést ke zvýšení nebo snížení hodnoty investičního majetku.

Přijaté IFRS standardy a interpretace, které dosud nenabýly účinnosti

K rozvahovému dni neexistovaly žádné účetní standardy IFRS, které by byly přijaté EU a které nebyly účinné.

4. INVESTIČNÍ CÍL A INVESTIČNÍ POLITIKA

1. Cílem Společnosti je dosahovat v dlouhodobém horizontu zhodnocení obhospodařovaného majetku a investování do likvidních aktiv s nižším rizikem, kterými jsou zejména vklady u bank, nástroje peněžního trhu a dluhopisy.
2. 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 pravidelně dvakrát ročně, a to k 31. březnu a k 30. září. Hodnota k 30. září 2020 je použita pro přecenění k 31. prosinci 2020.

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.

Následující tabulka ukazuje vystavení Společnosti vůči úvěrovému riziku:

Úvěrové riziko	Pohledávky z obchodních vztahů		Peněžní prostředky a ekvivalenty	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Do splatnosti, bez opravných položek	367	352	371 059	283 766
Po lhůtě splatnosti	736	-	-	-
Celkem	1 103	352	371 059	283 766

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).

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	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Vydané dluhopisy	19 638	19 638	639 276	658 914	-	-	658 914	678 552
Ostatní dlouhodobé závazky	-	-	37 359	35 415	-	13	37 359	35 428
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	3 923	2 791	-	-	-	-	3 923	2 791
Ostatní pasiva	18 467	15 436	-	-	-	-	18 467	15 436
Celkem	42 028	37 865	676 635	694 329	-	13	718 663	732 207

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 převážně denominovány a hrazeny v Kč. 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.

Následující tabulka vyjadřuje vystavení Společnosti vůči měnovému riziku:

Měnové riziko (v tis. Kč)	Aktiva		Pasiva		Čistá expozice	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
EUR	103 938	95 400	37 359	35 415	66 579	59 985
Celkem	103 938	95 400	37 359	35 415	66 579	59 985

Následující tabulka ukazuje případný dopad na výkaz o úplném výsledku hospodaření a vlastní kapitál v závislosti na případném posílení EUR o 5 %, resp. oslabení EUR o 5 % vůči CZK k 31.12.2020, resp. 31.12.2019:

	Čistá expozice (v tis. Kč)		Apreciace CZK vůči EUR o 5%		Depreciace CZK vůči EUR o 5%	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Čistá expozice	66 579	59 985	63 250	56 986	69 908	62 984
Případný dopad na VH a VK			-3 329	-2 999	3 329	2 999

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. 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 trvalí 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 závěrky 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 byla v roce 2020 prodloužena na dobu určitou do konce ledna 2026.

7. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZU O FINANČNÍ SITUACI

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 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 2019	1 779 000
Vyřazení investičního majetku	- 136
Přecenění	7 136
Stav k 31. prosinci 2019	1 786 000
Pořízení investičního majetku	1 003
Přecenění	77 997
Stav k 31. prosinci 2020	1 865 000

Nárůst reálné hodnoty investičního majetku v roce 2020 o 77 997 tis. Kč byl způsoben zejména efektem prodloužení nájemní smlouvy hlavního majoritního nájemce, České spořitelny, a.s. o dalších 5 let do konce ledna 2026 a poklesem výnosové míry z 5,25% na 5,15%. Tyto 2 efekty měly pozitivní dopad na výpočet reálné hodnoty pomocí diskontovaných očekávaných budoucích peněžních toků.

Investiční nemovitost je k 31. prosinci 2020 zatížena zástavním právem ve prospěch agenta pro zajištění.

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 46,62 mil. Kč resp. 93,25 mil. Kč Naopak při poklesu příjmu by došlo ke shodnému poklesu hodnoty aktiv.

V případě zvýšení výnosu (yieldu) o 25 bp resp. 50 bp a setrvání konstantního příjmu z pronájmu dojde k poklesu hodnoty nemovitosti o 77,24 mil. Kč resp. 148,33 mil. Kč. Snížení výnosu by mělo opačný efekt a to s v souladu s vyšší hodnotou aktiv.

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

31. prosince 2020:

	ERV	102 527	ERV	105 225	ERV	107 923	ERV	110 621	ERV	113 319
	-	(Relativní)	-2.50 %	(Relativní)	0.00 %	(Relativní)	2.50%	(Relativní)	5.00 %	(Relativní)
	5.00 %									
Výnosová míra (Absolutní) -50 bp	2 000 000		2 037 000		2 073 000		2 109 000		2 145 000	
Výnosová míra (Absolutní) -25 bp	1 896 000		1 930 000		1 963 000		1 997 000		2 031 000	
Výnosová míra (Absolutní) 0 bp	1 802 000		1 833 000		1 865 000		1 897 000		1 928 000	
Výnosová míra (Absolutní) 25 bp	1 716 000		1 746 000		1 776 000		1 805 000		1 835 000	
Výnosová míra (Absolutní) 50 bp	1 639 000		1 667 000		1 695 000		1 722 000		1 750 000	

31. prosince 2019:

	ERV	102 437	ERV	105 133	ERV	107 829	ERV	110 524	ERV	113 220
	-5.00 %	(Relativní)	-2.50 %	(Relativní)	0.00 %	(Relativní)	2.50%	(Relativní)	5.00 %	(Relativní)
Výnosová míra (Absolutní)	1 893 000		1 940 000		1 988 000		2 035 000		2 082 000	
-50 bp										
Výnosová míra (Absolutní)	1 793 000		1 837 000		1 882 000		1 926 000		1 971 000	
-25 bp										
Výnosová míra (Absolutní)	1 702 000		1 744 000		1 786 000		1 828 000		1 870 000	
0 bp										
Výnosová míra (Absolutní)	1 619 000		1 659 000		1 699 000		1 739 000		1 779 000	
25 bp										
Výnosová míra (Absolutní)	1 544 000		1 582 000		1 620 000		1 658 000		1 696 000	

7.2. Pohledávky z obchodních vztahů

Společnost eviduje k 31. prosinci 2020 pohledávky z obchodních vztahů ve výši 1 103 tis. Kč. V souladu s interní směrnicí Společnosti byly vytvořeny opravné položky k pohledávkám po splatnosti ve výši 74 tis. Kč. K 31. prosinci 2019 Společnost evidovala pohledávky z obchodních vztahů ve výši 352 tis. Kč.

Pohledávky z obchodních vztahů podle splatnosti k 31. prosinci

Splatnost	31.12.2020		31.12.2019	
	Požizovací cena celkem	Úprava ocenění	Požizovací cena celkem	Úprava ocenění
Před splatností	367	-	352	-
1 - 30 dnů po splatnosti	736	74	-	-
31 - 180 dnů po splatnosti	-	-	-	-
Celkem	1 103	74	352	-

7.3. Ostatní aktiva

Ostatní aktiva k 31. prosinci 2020 ve výši 957 tis. Kč (31. prosince 2019: 957 tis. Kč) představují pohledávku za Českou spořitelnou a.s., která jakožto agent pro zajištění dluhopisů zprostředkuje odvod srážkové daně z vyplacených úroků z dluhopisů.

7.4. Investice do krátkodobých termínovaných depozit

Investice do krátkodobých termínovaných depozit zahrnují termínované depozita ve výši 160 000 tis. Kč k 31. prosinci 2020 (0 tis. Kč k 31. prosinci 2019).

7.5. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky zahrnují zůstatky na běžných účtech ve výši 211 059 tis. Kč k 31. prosinci 2020, resp. 283 766 tis. Kč k 31. prosinci 2019. Společnost nedrží žádné peněžní prostředky v hotovosti.

7.6. Základní kapitál

Základní kapitál	31.12.2020	31.12.2019	Nominální hodnota	Splaceno
registrovaný	150 000	150 000	Kč	100%

K 31. prosinci 2020 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 2020 ve výši 2 367 tis. Kč (31. prosince 2019: 2 367 tis. Kč).

7.8. Nerozdělený zisk

Společnost eviduje nerozdělený zisk ve výši 1 201 582 tis. Kč k 31. prosinci 2020, resp. 1 061 660 tis. Kč k 31. prosinci 2019.

7.9. Ostatní dlouhodobé závazky

Ostatní dlouhodobé závazky k 31. prosinci 2020 představují přijaté kauce od nájemníků ve výši 37 359 tis. Kč (31. prosince 2019: 35 428 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.

Společnost splňovala požadované kovenanty k vydaným dluhopisům (LTV maximálně 40%) v 2020 a 2019.

Vydané dluhopisy	31.12.2020	31.12.2019
Nominální hodnota dluhopisů	600 000	600 000
Úrok z dluhopisů	546	546
Časové rozlišení nákladů spojených s emisí	-1 635	-2 185
Celkem	598 911	598 361

Časové rozlišení nákladů spojených s emisí představuje odměnu manažera za emisi a odměnu agenta pro zajištění dluhopisů vydaných 20. prosince 2018. Alikvótní část odměn bude postupně rozpouštěna do nákladů po dobu držení dluhopisů tj. do 20. prosince 2023.

Následující tabulka vyjadřuje pohyby závazků souvisejících s peněžními toky z finanční činnosti:

Vydané dluhopisy	v tis. Kč
Počáteční zůstatek k 1. lednu 2019	600 198
Úrokové náklady	20 188
Uhrazené úroky	-22 038
Ostatní změny	13
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2019	598 361

Vydané dluhopisy	v tis. Kč
Počáteční zůstatek k 1. lednu 2020	598 361
Úrokové náklady	20 242
Uhrazené úroky	-19 638
Ostatní změny	-54
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2020	598 911

7.11. Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky zahrnují k 31. prosinci 2020 závazky z obchodních vztahů ve výši 3 923 tis. Kč (31. prosince 2019: 2 791 tis. Kč).

Struktura závazků podle splatnosti

Struktura podle splatnosti	31.12.2020	31.12.2018
Před datem splatnosti	3 412	2 750
< 30 dní	511	41
< 60 dní	-	-
< 180 dní	-	-
180 - 360 dní	-	-
Celkem	3 923	2 791

7.12. Závazek ze splatné daně a odložený daňový závazek

Daňové závazky	31.12.2020	31.12.2019
Závazek ze splatné daně	4 280	3 110
Odložený daňový závazek	221 156	201 963
Celkem	225 436	205 073

- Závazek ze splatné daně k 31. prosinci 2020 ve výši 4 280 tis. Kč (k 31. 12. 2019: 3 110 tis. Kč) představuje odhad splatné daně za rok 2020 ve výši 13 625 tis. Kč (2019: 13 248 tis. Kč) snížený o zaplacené zálohy na daň ve výši 9 345 tis. Kč (31. 12. 2019: 10 138 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 situaci a pohyby v odložené dani byly následující:

2019	Netto zůstatek k 1.1.	Účtováno přes zisk nebo ztrátu	Netto zůstatek k 31.12.	Odl. daň. pohledávka	Odl. daň. Závazek
Investiční majetek	-195 952	-6 011	-201 963	-	-201 963
Úprava ocenění pohledávek z obch. vztahů	-	-	-	-	-
Celkem	-195 952	-6 011	-201 963	-	-201 963

2020	Netto zůstatek k 1.1.	Účtováno přes zisk nebo ztrátu	Netto zůstatek k 31.12.	Odl. daň. pohledávka	Odl. daň. Závazek
Investiční majetek	-201 963	-19 207	-221 170	-	-221 170
Úprava ocenění pohledávek z obch. Vztahů	-	14	14	14	-
Celkem	-201 963	-19 193	-221 156	14	-221 170

7.13. Ostatní pasiva

Ostatní pasiva	31.12.2020	31.12.2019
Výnosy příštích období	13 576	11 481
Dohadné účty pasivní	3 581	2 701
Daň z přidané hodnoty	326	270
Srážková daň	957	957
Výbor pro audit - závazky	27	27
Celkem	18 467	15 436

Výnosy příštích období představují časové rozlišení výnosů za nájemné a za služby spojené s nájemným za leden 2021, resp. za leden 2020 ve výši 11 732 tis. Kč (31.12.2019: 11 481 tis. Kč) a sleva na nájmu podle nově uzavřeného dodatku s Českou spořitelnou v roce 2020 ve výši 1 844 tis. Kč (31.12.2019: 0 tis. Kč), ve kterém je stanoveno snížení nájemného od února 2023 do ledna 2026, Společnost časově rozlišuje rozdíl mezi aktuálním nájemným a sníženým nájemným.

7.14. Finanční nástroje

Hodnoty finančních aktiv a závazků jsou následující:

Finanční nástroje	31.12.2020		31.12.2019	
	účetní hodnota	reálná hodnota	účetní hodnota	reálná hodnota
Finanční aktiva:				
Pohledávky z obch. vztahů	1 029	1 029	352	352
Ostatní aktiva	957	957	957	957
Investice do krátkodobých termínovaných depozit	160 000	160 000	-	-
Peněžní prostředky a peněž. ekvivalenty	211 059	211 059	283 766	283 766
Celkem	373 045	373 045	285 075	285 075
Finanční závazky:				
Vydané dluhopisy	598 911	628 859	598 361	608 046
Závazky z obch. vztahů a ostatní závazky	3 923	3 923	2 792	2 792
Ostatní dlouhodobé závazky	37 359	31 728	35 428	35 428
Ostatní pasiva	16 623	16 623	15 436	15 436
Celkem	656 816	679 980	652 017	654 737

K 31. prosinci 2020 je reálná hodnota vydaných dluhopisů stanovena pomocí kotované tržní ceny vydaných dluhopisů ve výši 104,719 (k 31. prosinci 2019: 101,250) včetně zohlednění naběhlých úroků z vydaných dluhopisů.

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 donemovitosti:

Výnos	2020	2019
Výnosy z pronájmu	118 211	116 844
Výnosy z provozních nákladů přefakturovaných nájemníkům	20 621	21 588
Celkem	138 832	138 432

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	2020	2019
kratší než 1 rok	113 469	117 258
mezi 1. a 5. rokem	453 876	36 831
delší než 5 let	21 284	11 922
Celkem	588 629	166 011

Meziroční zvýšení budoucích minimálních výnosů z pronájmu souvisí s prodloužením doby nájmu s největším nájemcem v průběhu roku 2020.

8.2. Provozní náklady

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

Provozní náklady	2020	2019
Spotřeba energie	11 590	12 467
Opravy	7 542	5 519
Zprostředkování a zastupování	-	466
Správa majetku a aktiv	1 380	1 380
Pojištění	411	425
Daň z nemovitosti	150	75
Ostatní	2 572	2 566
Celkem	23 645	22 898

8.3. Ostatní provozní náklady

Ostatní provozní náklady představují především neuplatněný nárok na odpočet DPH z titulu koeficientu ve výši 590 tis. Kč za rok 2020 (2019: 339 tis. Kč) a tvorbu opravné položky k pohledávkám ve výši 74 tis. Kč (2019: 0 Kč).

8.4. Nepřímé náklady

Nepřímé náklady	2020	2019
Ekonomické poradenství	721	708
Statutární audit	360	350
Právní služby	104	27
Ostatní služby	314	400
Celkem	1 499	1 485

8.5. Výnosové úroky

Výnosové úroky za rok 2020 tvoří úroky z depozit ve výši 1 013 tis. Kč (2019: 2 011 tis. Kč).

8.6. Ostatní finanční výnosy

Ostatní finanční výnosy v roce 2020 tvořily nárok na pojistné plnění.

8.7. Úrokové náklady

Úrokové náklady z vydaných dluhopisů za rok 2020 ve výši 20 188 tis. Kč (2019: 20 188) jsou vypočteny pomocí metody efektivní úrokové míry.

Dále za rok 2020 Společnost vykazuje úrokové náklady ze záporných úrokových sazeb na terminovaném účtu ve výši 54 tis. Kč.

8.8. Ostatní finanční náklady

Ostatní finanční náklady tvoří zejména bankovní poplatky a haléřové vyrovnání.

8.9. Kurzové zisky / ztráty

Kurzový zisk v roce 2020 činí 1 946 Kč. V roce 2019 Společnost vykázala kurzovou ztrátu ve výši 736 tis. Kč.

8.10. Daň z příjmu

Následující tabulka zobrazuje podrobnější členění nákladů na daň z příjmů:

Daň z příjmů	2020	2019
Daň z příjmu - splatná	13 626	13 248
Daň z příjmu – vliv splatné daně za minulá období	-	-27
Daň z příjmu - odložená	19 193	6 011
Celkem	32 819	19 232

Následující tabulka vysvětluje vztah mezi účetním ziskem a daňovým nákladem:

Daň z příjmů	2020	2019
Výsledek hospodaření před zdaněním	172 741	101 219
Sazba daně z příjmů právnických osob v %	19%	19%
Očekávaná daň z příjmu	32 819	19 232
Daň z příjmu	32 819	19 232
Efektivní sazba daně v %	19%	19%

9. INFORMACE O SEGMENTECH

Vzhledem k tomu, že Společnost drží přímé investice výhradně v jedné kancelářské budově v České republice tak výnosy jsou generovány v jediném segmentu.

10. SPŘÍZNĚNÉ OSOBY

Česká spořitelna, a.s. (dále jen jako "ČS") je hlavní nájemce v budově Trianon a zároveň ČS je 100% mateřskou společností obhospodařovatele fondu ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. (dále jen jako "Fond"), který je 100% vlastníkem Společnosti.

Společnost REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. jako obhospodařovatel Fondu poskytuje Společnosti služby klíčového vedení účetní jednotky v podobě jmenovaných jednatelů Společnosti a získává příslušnou odměnu od Fondu za jeho obhospodařování (management fee).

Daným jednatelům za rok 2020 a 2019 Společnost nevyplatila ani neposkytla žádné peněžní odměny nebo nepeněžní benefity. Společnost REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. poskytla peněžní odměny nebo nepeněžní benefity jmenovaným jednatelům Společnosti ve výši 208 tis. Kč v roce 2020 a ve výši 210 tis. Kč v roce 2019 v souvislosti s řízením Společnosti.

Společnost identifikovala ČS jako svou spřízněnou osobu v souladu s definicí v účetním standardu IAS 24, odst. 9, písm. b), bod (viii).

Společnost identifikovala následující zůstatky a transakce se společností Česká spořitelna, a.s.:

Česká spořitelna, a.s.	31.12.2020	31.12.2019
Investice do krátkodobých termínovaných depozit	160 000	-
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	211 059	283 766
Ostatní pasiva – výnosy příštích období	11 429	11 188
Časové rozlišení nákladů spojených s emisí dluhopisů (odměna manažera, a agenta pro zajištění)	1 635	2 185
Ostatní dlouhodobé závazky- přijaté kauce	35 374	33 493

Česká spořitelna, a.s.	2020	2019
Výnosy z pronájmu	114 597	113 184
Výnosy z provozních nákladů přefakturovaných nájemníkům	21 918	21 918

Všechny zůstatky u spřízněných stran byly oceněny za tržních podmínek.

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 2020.

28. dubna 2021


 Tomáš Jandík
 (jednatel)


 Miloš Novák
 (jednatel)

7. ZPRÁVA JEDNATELŮ SPOLEČNOSTI O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI ZA OBDOBÍ 1. 1. 2020 - 31. 12. 2020

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, Praha 4, PSČ 140 00, 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 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 Sro, vložka 50354/B.
- d) **REICO Investment ALFA, a.s.**, IČ: 27108619, Praha 4, Antala Staška 2027/79, PSČ 140 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 21681.

- e) **METRONOM BC s.r.o.**, se sídlem Antala Staška 2027/79, Krč, Praha 4, PSČ 140 00, IČ: 28939794, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 154487.
- f) **Qubix Building Prague s.r.o.**, se sídlem Antala Staška 2027/79, Praha 4, PSČ 140 00, IČ: 45795223, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 11588.
- g) **FORUM BC I s.r.o.**, se sídlem Laurinská 18, Bratislava, 811 01, Slovenská republika, IČ: 36796743, zapsaná v obchodním rejstříku Okresného soudu Bratislava I, oddíl Sro, vložka 46658/B.
- h) **Topas REAL spol. s r.o.**, se sídlem Antala Staška 2027/79, Krč, Praha 4, PSČ 140 00, IČ: 60202653, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 25356.
- i) **CITY TOWER, a.s.**, se sídlem Antala Staška 2027/79, Krč, Praha 4, PSČ 140 00, IČ: 27103251, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 17549.
- j) **Park One Bratislava, s.r.o.**, se sídlem Laurinská 18, Bratislava – mestská časť Staré Mesto, 811 01, Slovenská republika, IČ: 36796298, zapsaná v obchodním rejstříku Okresného soudu Bratislava I, oddíl Sro, vložka 46635/B.
- k) **Proximo One Sp. z o. o.**, se sídlem ul. Przyokopowa 33, Warszawa, 01-208, Polsko, zapsaná ve vnitrostátním soudním rejstříku podnikatelů pod číslem KRS: 0000653758, REGON: 366179917, NIP: 7010646167.
- l) **Słoneczna Radom Sp. z o. o.**, se sídlem ul. Zajęcza 2B, Warszawa, 00-351, Polsko, zapsaná ve vnitrostátním rejstříku podnikatelů pod číslem KRS: 0000236449, REGON: 140145804, NIP: 5252347243.
- m) **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.
- n) **Proximo Two Sp. z o. o.**, se sídlem ul. Przyokopowa 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.
- p) **Industrial Park Dubnica II, s.r.o.**, se sídlem Laurinská 8, Bratislava, 811 06, IČ: 50175149, zapsaná v obchodním rejstříku Okresního soudu Bratislava I, oddíl Sro, vložka 108858/B.
- q) **Sereď Logistics and Industry 1, s.r.o.**, se sídlem Laurinská 8, Bratislava, 811 06, IČ: 52586031, zapsaná v obchodním rejstříku Okresního soudu Bratislava I, oddíl Sro, vložka 139505/B.
- r) **Sereď Logistics and Industry 2, s.r.o.**, se sídlem Laurinská 8, Bratislava, 811 06, IČ: 52586057, zapsaná v obchodním rejstříku Okresního soudu Bratislava I, oddíl Sro, vložka 139506/B.

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

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).

Ing. Miloš Novák, CSc., člen statutárního orgánu ovládané osoby (jednatel Trianon Building Prague s.r.o.) je zároveň členem statutárního orgánu REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. (místopředseda představenstva).

JUDr. Darina Lišuchová, členka 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 ALFA, a.s.	100,00 %
REICO Investment GAMA, a.s.	100,00 %
REICO Investment BETA, s.r.o.	100,00 %
Trianon Building Prague s.r.o.	100,00 %
Qubix 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 %
Industrial Park Dubnica II, s.r.o.	100,00 %
Sered' Logistics and Industry 1, s.r.o.	100,00 %
Sered' Logistics and Industry 2, s.r.o.	100,00 %

III. ROZHODNÉ OBDOBÍ

Tato zpráva je zpracována za období od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020.

IV. SMLOUVY PLATNÉ V ROCE 2020

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

Ve sledovaném období nebyly uzavřeny smlouvy mezi uvedenými subjekty.

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

Ve sledovaném období nebyly uzavřeny smlouvy mezi uvedenými subjekty.

V. JINÉ PRÁVNÍ JEDNÁNÍ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI V ROZHODNÉM OBDOBÍ

Mezi uvedenými osobami nebyla uskutečněna žádná jiná právní jednání.

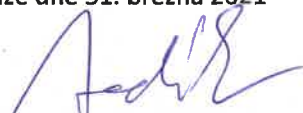
VI. OPATŘENÍ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

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


VII. ZÁVĚR

Tato zpráva byla zpracována jednatelem ovládané osoby společnosti Trianon Building Prague s.r.o. dne 31. března 2021. Tato Zpráva bude součástí výroční zprávy ovládané osoby za rok 2020 jako její nedílná součást.

V Praze dne 31. března 2021


Tomáš Jandík, CFA, MRICS, jednatel


Ing. Miloš Novák, CSc., jednatel


JUDr. Darina Lišuchová, jednatel