

# Výroční zpráva

společnosti

Trianon Building Prague s.r.o.

za rok 2015

**OBSAH**

<b>1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE .....</b>	<b>3</b>
<b>2. NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY V ČLENĚNÍ DLE § 21 Odst. 2 ZÁKONA Č. 563/1991 SB. ....</b>	<b>4</b>
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 aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích.....</i>	5
2.5. <i>Informace o tom, zda účetní jednotka má organizační složku podniku v zahraničí.....</i>	5
<b>3. ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI.....</b>	<b>6</b>
<b>4. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. 12. 2015 .....</b>	<b>6</b>
<b>5. ZPRÁVA JEDNATELŮ SPOLEČNOSTI O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI ZA OBDOBÍ 1. 01. 2015 - 31. 12. 2015.....</b>	<b>6</b>
<b>6. ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA .....</b>	<b>11</b>

## 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

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

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

den zápisu: 9. ledna 2002

**Základní kapitál:** 150 000 tis. Kč

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

Obchodní podíl: 100%

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

### **Předmět podnikání:**

pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

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

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

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

2015 smluvně zajištěna společností Knight Frank, spol. s r.o., IČO: 411 91 536; Sídlo: Václavské nám. 841/3, Praha 1, PSČ 110 00, od 1. dubna 2015 tuto činnost převzala společnost SB PROPERTY SERVICES a.s., IČO: 290 04 110, se sídlem Krakovská 1366/25, Praha 1, PSČ 110 00.

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

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným významným skutečnostem.

### 2.2. INFORMACE O UPLYNULÉM A PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI ÚČETNÍ JEDNOTKY

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

Společnost za rok 2015 vykázala zisk ve výši 108 558 tis. Kč. Výnosy z nájmu a souvisejících služeb činily 129 981 tis. Kč.

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

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

V roce 2016 nejsou plánovány žádné významné výdaje na opravy či rekonstrukce budovy. Budova je ve velmi dobrém technickém stavu.

Ke konci roku 2015 činila neobsazenost budovy dle obvyklé hodnoty nájemného 0%.

V roce 2016 bude společnost pokračovat ve správě budovy v jejím majetku s cílem zajistit plnou spokojenost nájemníků a optimální příjmy společnosti z pronájmu budovy. V roce 2016 předpokládá společnost ziskové hospodaření na úrovni roku 2015.

### 2.3. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

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

---

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

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

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

---

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

Společnost nemá žádnou organizační složku v zahraničí.

### 3. ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI

Účetní výkazy společnosti sestavené k 31. prosinci 2015 tvoří Přílohu k této výroční zprávě. Investiční majetek společnosti k 31. prosinci 2015 činil 1 680 000 tis. Kč a byl tvořen zejména dlouhodobým hmotným majetkem v hodnotě 1 680 000 tis. Kč. Zbývající část aktiv tvoří peněžní prostředky ve výši 249 928 tis. Kč, časové rozlišení ve výši 8 657 tis. Kč a ostatní aktiva ve výši 732 tis. Kč.

Vlastní kapitál společnosti ke konci roku 2015 dosáhl hodnoty 871 786 tis. Kč.

Výsledek hospodaření za rok 2015 skončil ziskem ve výši 108 558 tis. Kč. V provozní oblasti bylo hospodaření společnosti ziskové (162 832 tis. Kč), ztráta byla způsobena ve finanční oblasti, kde byla dosažena ztráta ve výši 28 811 tis. Kč.

### 4. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. 12. 2015

Účetní závěrka za rok 2015 je součástí této výroční zprávy.

### 5. ZPRÁVA JEDNATELŮ SPOLEČNOSTI O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI ZA OBDOBÍ 1. 01. 2015 -31. 12. 2015

Zpráva jednatelů společnosti o vztazích mezi propojenými osobami za období 1. ledna 2015 – 31. prosince 2015 je součástí této výroční zprávy.

V Praze dne 20. dubna 2016



Filip Kubricht, jednatel



Wolfgang Guido Lunardon, jednatel

## Z P R Á V A

### jednatelů společnosti Trianon Building Prague s.r.o. o vztazích mezi propojenými osobami za období od 01. ledna 2015 do 31. prosince 2015

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, s.r.o.**, Praha 4, Antala Staška 2027/79, PSČ 14000, IČ: 27108619, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 96854.
- d) **Táborská 31 s.r.o.**, Praha 4, Antala Staška 2027/79, PSČ 14000, IČ: 02200848, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 216855.
- e) **REICO Investment BETA, s.r.o.**, se sídlem Laurinská 18, Bratislava, PSČ 811 01, Slovenská republika, IČ: 36856711, zapsaná v Obchodním rejstříku Okresního soudu Bratislava I, oddíl B, vložka 50354.

- f) **Qubix Building Prague s.r.o.**, se sídlem Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4, PSČ 140 00, IČ: 45795223, zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 11588.
- g) **FORUM BC I s.r.o.**, se sídlem Laurinská 18, Bratislava, 811 01, Slovenská republika, IČ: 3679643, zapsaná v Obchodním rejstříku Okresného soudu Bratislava I oddíl Sro, vložka 46658/B.

## II.

### VZTAHY MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU

#### 1. Způsob ovládnání

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

#### 2. Personální propojení

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

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

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

#### 3. Struktura propojení

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

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



### III.

#### ROZHODNÉ OBDOBÍ

Tato zpráva je zpracována za období od 1. ledna 2015 do 31. prosince 2015.

### IV.

#### 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.

#### JINÁ PRÁVNÍ JEDNÁNÍ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI V ROZHODNÉM OBDOBÍ

Mezi uvedenými osobami nebyla uskutečněna žádná jiná právní jednání.

### VI.

#### OPATŘENÍ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Jednatelé společnosti Trianon Building Prague s.r.o. prohlašují, že společnost neposkytla 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 2016. Tato Zpráva bude součástí výroční zprávy ovládané osoby za rok 2015 jako její nedílná součást.

V Praze dne 31. března 2016



Filip Kubricht, jednatel



Wolfgang Lunardon, jednatel



KPMG Česká republika Audit, s.r.o.  
Pobřežní 648/1a  
186 00 Praha 8  
Česká republika

Telephone +420 222 123 111  
Fax +420 222 123 100  
Internet www.kpmg.cz

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

Provedli jsme audit příložené účetní závěrky společnosti Trianon Building Prague s.r.o. sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, tj. výkazu o finanční pozici k 31. prosinci 2015, výkazu o úplném výsledku hospodaření, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok 2015 a přílohy této účetní závěrky, včetně popisu použitých významných účetních metod a ostatních vysvětlujících údajů. Údaje o společnosti Trianon Building Prague s.r.o. jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

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

Statutární orgán společnosti Trianon Building Prague s.r.o. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

### *Odpovědnost auditora*

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

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

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



### *Výrok auditora*

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Trianon Building Prague s.r.o. k 31. prosinci 2015 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok 2015 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

### *Ostatní informace*

Za ostatní informace se považují informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce společnosti Trianon Building Prague s.r.o. k 31. prosinci 2015 se k ostatním informacím nevztahuje, ani k nim nevydáváme žádný zvláštní výrok. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a zvážení, zda ostatní informace uvedené ve výroční zprávě nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky, zda je výroční zpráva sestavena v souladu s právními předpisy nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Pokud na základě provedených prací zjistíme, že tomu tak není, jsme povinni zjištěné skutečnosti uvést v naší zprávě.

V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích nic takového nezjistili.

V Praze, dne 20. dubna 2016

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

  
Ing. Jindřich Vašina  
Partner  
Evidenční číslo 2059

***Trianon Building Prague s.r.o.***

Účetní závěrka

k 31. prosinci 2015

## **Trianon Building Prague s.r.o.**

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

IČ: 265 04 006

Právní forma: společnost s ručením omezeným

Předmět činnosti: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Datum účetní závěrky: 31. prosince 2015

Datum zpracování účetní závěrky: 20.4.2016

### **OBSAH**

<b>A.</b>	<b>VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI</b> .....	<b>3</b>
<b>B.</b>	<b>VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ</b> .....	<b>5</b>
<b>C.</b>	<b>VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH</b> .....	<b>6</b>
<b>D.</b>	<b>VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU</b> .....	<b>7</b>
<b>E.</b>	<b>PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE</b> .....	<b>8</b>
1.	CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI.....	8
	1.1. <i>Popis účetní jednotky</i> .....	8
	1.2. <i>Založení a vznik společnosti</i> .....	8
	1.3. <i>Členové statutárních orgánů v průběhu účetního období</i> .....	8
	1.4. <i>Zaměstnanci</i> .....	8
	1.5. <i>Vlastnická struktura</i> .....	8
2.	ÚČETNÍ ZÁSADY .....	9
3.	ÚČETNÍ POSTUPY A METODY .....	9
4.	INVESTIČNÍ CÍL A INVESTIČNÍ POLITIKA .....	13
5.	ZÁSADY HOSPODAŘENÍ S MAJETKEM SPOLEČNOSTI .....	13
6.	INFORMACE O RIZICÍCH, RIZIKOVÝ PROFIL .....	13
7.	DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI .....	16
	7.1. <i>Investiční majetek</i> .....	16
	7.2. <i>Pohledávka ze splatné daně</i> .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
	7.3. <i>Pohledávky z obchodních vztahů</i> .....	17
	7.4. <i>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty</i> .....	17
	7.5. <i>Časové rozlišení aktiv</i> .....	18
	7.6. <i>Ostatní aktiva</i> .....	18
	7.7. <i>Základní kapitál</i> .....	18
	7.8. <i>Ostatní fondy ze zisku</i> .....	18
	7.9. <i>Nerozdělený zisk</i> .....	18
	7.10. <i>Ostatní dlouhodobé závazky</i> .....	18
	7.11. <i>Vydané dluhopisy</i> .....	19
	7.12. <i>Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky</i> .....	19
	7.13. <i>Daňové závazky</i> .....	19
	7.14. <i>Ostatní pasiva</i> .....	20
	7.15. <i>Finanční nástroje</i> .....	20

8.	DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ.....	21
8.1.	Výnosy z pronájmu a přefakturovaných provozních nákladů.....	21
8.2.	Provozní náklady.....	21
8.3.	Ostatní provozní náklady .....	21
8.4.	Nepřímé náklady.....	22
8.5.	Ostatní finanční výnosy.....	22
8.6.	Úrokové náklady.....	22
8.7.	Ostatní finanční náklady .....	22
8.8.	Kurzové zisky / ztráty .....	22
8.9.	Daň z příjmu .....	22
9.	INFORMACE O SEGMENTECH .....	23
10.	SPŘÍZNĚNÉ OSOBY .....	23
11.	INFORMACE K ROZDĚLENÍ ZISKU .....	23
12.	NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI .....	23

A. VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI

<i>Za rok končící 31. prosincem</i>			
<i>V tis. Kč</i>	<b>Příloha</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Aktiva</b>			
<b>Dlouhodobá aktiva</b>		<b>1 680 000</b>	<b>1 620 000</b>
Investiční majetek	7.1	1 680 000	1 620 000
<b>Krátkodobá aktiva</b>		<b>259 317</b>	<b>187 138</b>
Pohledávky z obchodních vztahů	7.2	0	273
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	7.3	249 928	174 629
Časové rozlišení aktiv	7.4	8 657	11 356
Ostatní aktiva	7.5	732	880
<b>Aktiva celkem</b>		<b>1 939 317</b>	<b>1 807 138</b>



VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI - POKRAČOVÁNÍ

<i>Za rok končící 31. prosincem</i>			
<i>V tis. Kč</i>	<b>Příloha</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Vlastní kapitál</b>			
Základní kapitál	7.6	<b>150 000</b>	<b>150 000</b>
Rezervní fond	7.7	<b>2 367</b>	<b>2 367</b>
Nerozdělený zisk	7.8	<b>719 419</b>	<b>610 861</b>
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>871 786</b>	<b>763 228</b>
<b>Závazky</b>			
<b>Dlouhodobé závazky</b>		<b>1 041 999</b>	<b>1 020 406</b>
Ostatní dlouhodobé závazky	7.9	37 746	37 848
Vydané dluhopisy	7.10	839 422	835 245
Odložený daňový závazek	7.12	164 831	147 313
<b>Krátkodobé závazky</b>		<b>25 532</b>	<b>23 504</b>
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	7.11	13 388	11 757
Závazek ze splatné daně	7.12	6 589	2 711
Ostatní pasiva	7.13	5 555	9 036
<b>Závazky celkem</b>		<b>1 067 531</b>	<b>1 043 910</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>1 939 317</b>	<b>1 807 138</b>

B. VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ

<i>Za rok končící 31. prosincem</i>			
<i>V tis. Kč</i>	<b>Příloha</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Výnosy z pronájmu	8.1	106 766	109 746
Výnosy z provozních nákladů přefakturovaných nájemníkům	8.1	23 215	23 999
Provozní náklady	8.2	-24 499	-32 864
<b>Čistý provozní výsledek hospodaření</b>		<b>105 482</b>	<b>100 881</b>
Ostatní provozní náklady	8.3	-165	-210
Kurzové zisky / ztráty	8.8	-1 008	292
Nepřímé náklady	8.4	-1 477	-1 905
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>		<b>102 832</b>	<b>99 058</b>
Přecenění investičního majetku	7.1	60 000	56 031
<b>Provozní výsledek hospodaření po přecenění</b>		<b>162 832</b>	<b>155 089</b>
Úrokové náklady	8.6	-28 868	-28 962
Ostatní finanční výnosy	8.5	78	95
Ostatní finanční náklady	8.7	-21	-55
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>		<b>-28 811</b>	<b>-28 922</b>
<b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>		<b>134 021</b>	<b>126 167</b>
Daň z příjmů	8.9	-25 463	-23 976
<b>Výsledek hospodaření za účetní období</b>		<b>108 558</b>	<b>102 191</b>
<b>Ostatní úplný výsledek hospodaření za účetní období</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Úplný výsledek hospodaření za účetní období</b>		<b>108 558</b>	<b>102 191</b>

C. VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Za rok končící 31. prosincem

v tis. Kč

	2015	2014
<b>Přehled o peněžních tocích z provozní činnosti</b>		
Výsledek hospodaření před zdaněním	134 021	126 167
Úpravy o nepeněžní operace:		
(Zisky) / ztráty z přecenění investičního majetku	-60 000	-56 031
Úrokové náklady	28 868	28 962
Ostatní nepeněžní toky	-3 485	251
Úpravy o změny pracovního kapitálu:		
Snížení/Zvýšení pohledávek z obchodních vztahů, ostatních aktiv a časového rozlišení	3 120	1 042
Snížení/Zvýšení závazků z obchodních vztahů, ostatních závazků a časového rozlišení	-971	16 911
Zaplacená daň z příjmů	-1 356	0
<b>Čistý peněžní tok z/(použitý v) provozní činnosti</b>	<b>100 197</b>	<b>117 302</b>
<b>Přehled o peněžních tocích z investiční činnosti</b>		
<b>Čistý peněžní tok z/(použitý v) investiční činnosti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Přehled o peněžních tocích z finanční činnosti</b>		
Snížení základního kapitálu	0	-170 000
Uhrazené úroky	-24 898	-24 987
<b>Čistý peněžní tok z / (použitý ve) finanční činnosti</b>	<b>-24 898</b>	<b>-194 987</b>
<b>Čistý (úbytek) / přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>	<b>75 299</b>	<b>-77 685</b>
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 1. lednu	174 629	252 314
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 31. prosinci</b>	<b>249 928</b>	<b>174 629</b>

D. VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

<i>V tis. Kč</i>	Základní kapitál	Rezervní fond	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál celkem
<b>Počáteční zůstatek k 1. lednu 2014</b>	<b>320 000</b>	<b>2 367</b>	<b>508 670</b>	<b>831 037</b>
Výsledek hospodaření po zdanění	0	0	102 191	102 191
<b>Transakce s vlastníky vykázané přímo ve vlastním kapitálu</b>				
Snížení základního kapitálu	-170 000	0	0	-170 000
<b>Konečný zůstatek k 31. prosinci 2014</b>	<b>150 000</b>	<b>2 367</b>	<b>610 861</b>	<b>763 228</b>
<b>Počáteční zůstatek k 1. lednu 2015</b>	<b>150 000</b>	<b>2 367</b>	<b>610 861</b>	<b>763 228</b>
Výsledek hospodaření po zdanění	0	0	108 558	108 558
<b>Konečný zůstatek k 31. prosinci 2015</b>	<b>150 000</b>	<b>2 367</b>	<b>719 419</b>	<b>871 786</b>

## E. PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

### 1. CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI

#### 1.1. Popis účetní jednotky

Společnost:	Trianon Building Prague s.r.o. („Společnost“)
IČ:	265 04 006
Datum 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 2015 – 31. prosince 2015

#### 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. 2015	31. 12. 2015
Wolfgang Guido Lunardon	jednatel	1. 1. 2015	31. 12. 2015

#### 1.4. Zaměstnanci

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

#### 1.5. Vlastnická struktura

Vlastnická struktura Společnosti k 31. prosinci 2015 je následující:

Společník	Podíl na základním kapitálu		Vztah ke společnosti
	31.12.2015	31.12.2014	
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
<b>Celkem</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	

## 2. ÚČETNÍ ZÁSADY

Individuální účetní závěrka Společnosti byla sestavena v souladu s ustanoveními Mezinárodních účetních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém EU („IFRS“). Mezinárodní standardy účetního výkaznictví jsou povinně platné pro všechny účetní jednotky, které jsou emitentem cenných papírů registrovaných na regulovaném trhu cenných papírů. Společnost v roce 2013 vydala dluhopisy, které jsou registrované na Burze cenných papírů Praha. Z tohoto důvodu je Společnost povinna sestavovat účetní závěrku dle IFRS.

Dne 3. 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. Použitou cizí měnou je Euro (EUR).

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

Kurz EUR	množství	k 31.12.2015	k 31.12.2014
EUR	1	27,025	27,725

Pro přepoččet cizí měny (EUR) u obchodních transakcí 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.

## **Trianon Building Prague s.r.o.**

Antala Staška 2027/79, Praha 4 – Krč, 140 00  
Účetní závěrka k 31. prosinci 2015

### **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 ziskatelnou 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 ziskatelnou částku, rozdíl je vykázán jako snížení hodnoty. Pokud existují náznaky, že důvody pro snížení hodnoty již nepřetrvávají nebo se snížily, snížení hodnoty bude zrušeno na úroveň účetní hodnoty příslušného aktiva.

### **Ostatní rezervy a podmíněné závazky**

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

### **Daně**

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

### **Odložené daně**

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

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

### **Rozpoznání výnosů**

Výnosy z pronájmu jsou vykázány lineárně po dobu pronájmu. Smluvní pobídky, jako jsou jednorázové poplatky, nejsou aplikovány. Ostatní smluvní pobídky jako je „rent-free“ nebo snížené nájemné po určité období jsou aplikovány pro některé nájemníky v souladu s nájemními smlouvami.

### **Úsudky a dohady**

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

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

**Přijaté IFRS standardy a interpretace, které dosud nenabýly účinnosti**

Následující změny nebo revize IFRS standardů a interpretací byly přijaty EU 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 8.31 (e)]
<p><b>Novelizace IFRS 11: Účtování o nabytí účastí na společných činnostech</b></p> <p>(Účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2016 nebo později; použije se prospektivně. Dřívější použití je povoleno.)</p>	<p>Tato novelizace vyžaduje, aby při účtování o nabytí účastí na společné činnosti, která tvoří podnik, byly uplatněny příslušné zásady týkající se účtování o podnikových kombinacích.</p> <p>Zásady týkající se účtování o podnikových kombinacích se uplatní i při účtování o nabytí dodatečných účastí na společné činnosti v případech, kdy si spoluprovozovatel ponechá spoluovládání. Nabytá dodatečná účast bude oceněna reálnou hodnotou. Dříve držené účasti na společné činnosti se nebudou přeceňovat.</p>	<p>Očekává se, že při prvotní aplikaci nebude mít tato novelizace významný dopad na účetní závěrku Společnosti, neboť Společnost uplatňuje stávající účetní postup pro účtování o nabytí společných činností, který je v souladu s touto novelizací.</p>
<p><b>Novelizace IAS 1</b></p> <p>(Účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2016 nebo později. Dřívější použití je povoleno.)</p>	<p>Tato novelizace IAS 1 obsahuje následujících pět konkrétních zdokonalení požadavků daného standardu týkajících se zveřejňovaných informací.</p> <p>Byla upravena ustanovení týkající se významnosti v IAS 1 s cílem objasnit následující:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nevýznamné informace mohou odvádět pozornost od užitečných informací.</li> <li>• Kritérium významnosti se vztahuje na celou účetní závěrku.</li> <li>• Kritérium významnosti se vztahuje na každý případ, kdy standard IFRS vyžaduje zveřejnění specifických informací.</li> </ul> <p>Byla upravena ustanovení týkající se pořadí bodů přílohy (včetně účetních pravidel) s cílem:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• odstranit z IAS 1 formulaci, která byla vykládána tak, že nařizuje pořadí bodů přílohy k účetní závěrce;</li> <li>• objasnit, že účetní jednotky si mohou zvolit, kde v účetní závěrce uvedou účetní pravidla.</li> </ul>	<p>Společnost očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na sestavování a zveřejňování účetní závěrky Společnosti.</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 8.31 (e)]
<p><b>Novelizace IAS 16 a IAS 38: Objasnění přijatelných metod odepisování a amortizace</b></p> <p>(Účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2016 nebo později; použije se prospektivně. Dřívější použití je povoleno.)</p>	<p><b>Zákaz používání odepisování založeného na výnosech u položek pozemků, budov a zařízení</b></p> <p>Novelizace výslovně uvádí, že u položek pozemků, budov a zařízení nelze použít metody odepisování založené na výnosech.</p> <p>Nový restriktivní test pro nehmotná aktiva</p> <p>Novelizace zavádí vyvratitelnou domněnku, že v případě nehmotných aktiv není vhodné používat metody amortizace založené na výnosech. Tuto domněnku lze překonat, pouze pokud spolu výnos a spotřeba ekonomických užitků nehmotného aktiva úzce souvisí nebo pokud je nehmotné aktivum vyjádřeno jako ocenění výnosu.</p>	<p>Očekává se, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku Společnosti, neboť Společnost nepoužívá metody amortizace/odepisování založené na výnosech.</p>
<p><b>Novelizace IAS 16 : Majetek, budovy a zařízení a IAS 41 Zemědělství</b></p> <p>(Účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2016 nebo později. Dřívější použití je povoleno.)</p>	<p>V důsledku této novelizace spadají plodící rostliny pod IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení a nikoliv pod IAS 41 Zemědělství, což zohledňuje skutečnost, že se jejich provozování podobá výrobě.</p>	<p>Společnost očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku, neboť Společnost nemá žádné plodící rostliny.</p>
<p><b>Novelizace IAS 19 – Plány definovaných požitků: zaměstnanecké příspěvky</b></p> <p>(Účinná pro roční účetní období začínající 1. února 2015 nebo později. Novelizace se použije retrospektivně. Dřívější použití je povoleno.)</p>	<p>Novelizace se týká pouze plánů definovaných požitků, které zahrnují příspěvky od zaměstnanců nebo třetích stran splňující určitá kritéria. Konkrétně musí být:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ uvedeny ve formálních podmínkách plánu,</li> <li>▪ vázány na služby zaměstnanců a</li> <li>▪ nezávislé na počtu odpracovaných let.</li> </ul> <p>Pokud jsou tato kritéria splněna, má společnost možnost (nikoliv však povinnost) vykázat dané příspěvky jako snížení nákladů služeb v období, v němž byly poskytnuty související služby.</p>	<p>Společnost očekává, že novela nebude mít žádný dopad na účetní závěrku, neboť nemá žádné plány definovaných požitků, které by zahrnovaly příspěvky od zaměstnanců nebo třetích stran.</p>
<p><b>Novela IAS 27 : Metoda ekvivalence v individuální účetní závěrce</b></p> <p>(Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2016 nebo později a použije se retrospektivně. Dřívější použití je povoleno.)</p>	<p>Novelizace IAS 27 umožňuje, aby účetní jednotka ve své individuální účetní závěrce použila metodu ekvivalence při účtování o podílech v dceřiných, přidružených a společných podnicích.</p>	<p>Společnost očekává, že novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku, neboť Společnost nevlastní žádné podíly v dceřiných společnostech.</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 2015 je použita pro přecenění k 31. prosinci 2015.

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	
	2015	2014	2015	2014
Do splatnosti, bez opravných položek	0	273	249 928	174 629
Po lhůtě splatnosti bez opravných položek	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>273</b>	<b>249 928</b>	<b>174 629</b>

##### 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.

## Trianon Building Prague s.r.o.

Antala Staška 2027/79, Praha 4 – Krč, 140 00  
Účetní závěrka k 31. prosinci 2015

Následující tabulka ukazuje budoucí smluvní nediskontované toky z finančních závazků:

Riziko likvidity	Do 1 roku		1 - 5 let		Nad 5 let		Celkem	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Vydané dluhopisy	25 164	25 164	899 329	924 493	0	0	924 493	949 657
Ostatní dlouhodobé závazky	0	0	37 733	37 835	13	13	37 746	37 848
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	13 388	11 757	0	0	0	0	13 388	11 757
Ostatní pasiva	5 555	9 036	0	0	0	0	5 555	9 036
<b>Celkem</b>	<b>44 107</b>	<b>45 957</b>	<b>937 062</b>	<b>962 328</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>981 182</b>	<b>1 008 298</b>

### Měnové riziko

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

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

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

Následující tabulka vyjadřuje vystavení Společnosti vůči měnovému riziku:

Měnové riziko (v tis. Kč)	Aktiva		Pasiva		Čistá expozice	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
EUR	86 148	83 489	46 393	46 406	39 755	37 083
<b>Celkem</b>	<b>86 148</b>	<b>83 489</b>	<b>46 393</b>	<b>46 406</b>	<b>39 755</b>	<b>37 083</b>

### 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.

## **Trianon Building Prague s.r.o.**

Antala Staška 2027/79, Praha 4 – Krč, 140 00  
Účetní závěrka k 31. prosinci 2015

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**

Závislost Společnosti na pronájmu nemovitostí – Společnost podniká výhradně v oblasti pronájmu nemovitostí a její hospodářské výsledky jsou závislé na trvajících 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 zbývajících do ukončení nájemních smluv s nájemci a na solventnosti nájemců. Pokud by došlo k neplnění závazků nájemců (současných nebo budoucích) vůči Společnosti, mohla by mít tato skutečnost negativní vliv na schopnost Společnosti dostát svým závazkům z dluhopisů.

Riziko ukončení nájemní smlouvy - Nájemní smlouvy uzavírané mezi Společností a jednotlivými nájemci obsahují řadu ustanovení pro případ porušení smlouvy a některé nájemní smlouvy uzavírané mezi Společností a jednotlivými nájemci mohou obsahovat ustanovení o jejich předčasném ukončení. Případné předčasné ukončení smlouvy ze strany nájemce nebo většího počtu nájemců by mohlo mít podstatný dopad na hospodářské výsledky Společnosti. To by platilo zejména v případě výpovědi ze strany České spořitelny, a.s., která je dominantním nájemcem nemovitostí. Riziko předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany současných či budoucích nájemců představuje riziko, že Společnost (jako pronajímatel) nebude v případě předčasného ukončení nájemní smlouvy schopen okamžitě nalézt jiného nájemce ochotného uzavřít nájemní smlouvu za srovnatelných podmínek, což by mohlo negativně ovlivnit podnikání Společnosti, 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 2013) celkově pronajímal přibližně 56,96% 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. Ke dni účetní závěrky (31. prosince 2015) činila celková pronajatá plocha Českou spořitelnou přibližně 95,73%. Doba trvání nájmu je v souladu s platnou nájemní smlouvou stanovena na dobu určitou do února 2019 s možností prodloužení.

## 7. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI

### 7.1. Investiční majetek

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

Míra obsazenosti portfolia je přibližně 99 %. Celková pronajímatelná plocha nemovitosti činí 20 802 m<sup>2</sup>.

Průběh vývoje reálné hodnoty investičního majetku je uveden níže:

Investiční majetek	Celkem
<b>Stav k 1. lednu 2014</b>	<b>1 563 969</b>
Přecenění	56 031
<b>Stav k 31. prosinci 2014</b>	<b>1 620 000</b>
Přecenění	60 000
<b>Stav k 31. prosinci 2015</b>	<b>1 680 000</b>

Investiční nemovitost je k 31. prosince 2015 zatížena zástavním právem ve prospěch společnosti Česká spořitelna, a.s.

### Citlivostní analýza

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

Následující tabulka ilustruje citlivost hodnoty nemovitosti na změny v příjmech z pronájmu a ve výnosové míře („yield“).

Při konstantním výnosové míře a zvýšení příjmu z pronájmu o 2,5% resp. 5% dojde ke zvýšení hodnoty nemovitosti o 42 000 tis. Kč resp. 84 000 tis. Kč. Naopak při poklesu příjmu z pronájmu by došlo ke shodnému poklesu hodnoty aktiv.

V případě zvýšení výnosové míry (yieldu) o 0,25%, resp. 0,5% a setrvání výše konstantního příjmu z pronájmu dojde k poklesu hodnoty nemovitosti o 62 332 tis. Kč resp. 120 203 tis. Kč. Snížení by opět mělo opačný efekt, a to v souladu s vyšší hodnotou aktiv. V případě snížení výnosové míry o 0,25%, resp. 0,5% a setrvání výše konstantního příjmu z pronájmu dojde k nárůstu hodnoty nemovitosti o 67 328 tis. Kč resp. 140 277 tis. Kč.

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

	ERV	103 551	ERV	106 276	ERV	109 001	ERV	111 726	ERV	114 451
	-5.00 %	(Relativní)	-2.50 %	(Relativní)	0.00 %	(Relativní)	2.50%	(Relativní)	5.00 %	(Relativní)
Výnosová míra (Absolutní)	1 729 263		1 774 770		1 820 277		1 865 784		1 911 291	
-0.50 %										
Výnosová míra (Absolutní)	1 659 961		1 703 644		1 747 328		1 791 011		1 834 694	
-0.25 %										
Výnosová míra (Absolutní)	1 596 000		1 638 000		1 680 000		1 722 000		1 764 000	
0.00 %										
Výnosová míra (Absolutní)	1 536 785		1 577 227		1 617 668		1 658 110		1 698 552	
0.25 %										
Výnosová míra (Absolutní)	1 481 807		1 520 802		1 559 797		1 598 792		1 637 786	
0.50 %										

ERV = odhadovaná výše nájmu

### 7.2. Pohledávky z obchodních vztahů

Zůstatek k 31. prosinci 2014 tvoří zaplacené zálohy ve výši 273 tis. Kč. K 31. prosinci 2015 Společnost neevduje žádné pohledávky z obchodních vztahů.

#### Pohledávky z obchodních vztahů podle splatnosti k 31. prosinci

Splatnost	2015		2014	
	Požizovací cena celkem	Úprava ocenění	Požizovací cena celkem	Úprava ocenění
Před splatností	0	0	273	0
1 - 30 dnů	0	0	0	0
31 - 180 dnů	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>273</b>	<b>0</b>

### 7.3. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují depozita na bankovních účtech ve výši 249 928 tis. Kč k 31. prosinci 2015, resp. 174 629 tis. Kč k 31. prosinci 2014. Společnost nadrž žádné peněžní prostředky v hotovosti.

#### **7.4. Časové rozlišení aktiv**

<b>Časové rozlišení aktiv</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Náklady příštích období	2 576	3 350
Příjmy příštích období	6 081	8 006
<b>Celkem</b>	<b>8 657</b>	<b>11 356</b>

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

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

#### **7.5. Ostatní aktiva**

Ostatní aktiva k 31. prosinci 2015 ve výši 732 tis. Kč (31. prosince 2014: 880 tis. Kč) představují pohledávku ve výši 702 tis. Kč za Českou spořitelnou a.s., která jakožto agent pro zajištění dluhopisů zprostředkuje odvod srážkové daně z vyplacených úroků z dluhopisů.

#### **7.6. Základní kapitál**

<b>Základní kapitál</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>Nominální hodnota</b>	<b>Splaceno</b>
registrovaný	150 000	150 000	Kč	100%

K 31. prosinci 2015 činil základní kapitál Společnosti zapsaný v obchodním rejstříku celkem 150 000 tis. Kč. Během účetního období nedošlo ke změnám základního kapitálu.

#### **7.7. Ostatní fondy ze zisku**

Společnost eviduje rezervní fond k 31. prosinci 2015 ve výši 2 367 tis. Kč (31. prosince 2014: 2 367 tis. Kč).

#### **7.8. Nerozdělený zisk**

Společnost eviduje nerozdělený zisk ve výši 719 419 tis. Kč k 31. prosinci 2015, resp. 610 861 tis. Kč k 31. prosinci 2014.

#### **7.9. Ostatní dlouhodobé závazky**

K 31. prosinci 2015 ostatní dlouhodobé závazky představují přijaté kauce od nájemníků ve výši 37 733 tis. Kč (31. prosince 2014: 37 835 tis. Kč) a zádržné ve výši 13 tis. Kč (31. prosince 2014: 13 tis. Kč).

### 7.10. Vydané dluhopisy

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

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

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

Vydané dluhopisy	31.12.2015	31.12.2014
Nominální hodnota dluhopisů	849 000	849 000
Úrok z dluhopisů	1 213	947
Časové rozlišení nákladů spojených s emisí	-10 791	-14 702
<b>Celkem</b>	<b>839 422</b>	<b>835 245</b>

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

Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky zahrnují k 31. prosinci 2015 závazky z obchodních vztahů ve výši 2 679 tis. Kč (31. prosince 2014: 1 066 tis. Kč) a přijaté zálohy ve výši 10 709 tis. Kč (31. prosince 2014: 10 691 tis. Kč).

#### Struktura závazků podle splatnosti

Struktura podle splatnosti	31.12.2015	31.12.2014
Před datem splatnosti	13 388	11 656
< 30 dní	0	101
<60 dní	0	0
<180 dní	0	0
180 - 360 dní	0	0
<b>Celkem</b>	<b>13 388</b>	<b>11 757</b>

### 7.12. Daňové závazky

Daňové závazky	31.12.2015	31.12.2014
Závazek ze splatné daně	6 589	2 711
Odložený daňový závazek	164 831	147 313
<b>Celkem</b>	<b>171 420</b>	<b>150 024</b>

Závazek ze splatné daně k 31.12.2015 ve výši 6 589 tis. Kč (k 31.12.2014: 2 711 tis. Kč) představuje odhad splatné daně za rok 2015 ve výši 7 945 tis. Kč (2014: 2 711 tis. Kč) snížený o zaplacené zálohy na daň ve výši 1 356 tis. Kč (31.12.2014: 0 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	31.12.2015		31.12.2014	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Investiční majetek	0	164 831	0	147 313
<b>Odložený daňový závazek / pohledávka</b>	<b>0</b>	<b>164 831</b>	<b>0</b>	<b>147 313</b>

### 7.13. Ostatní pasiva

Ostatní pasiva	31.12.2015	31.12.2014
Výnosy příštích období	6	7
Dohadné účty pasivní	4 211	7 051
Daň z přidané hodnoty	636	1 098
Srážková daň	702	880
<b>Celkem</b>	<b>5 555</b>	<b>9 036</b>

### 7.14. Finanční nástroje

Hodnoty finančních aktiv a závazků jsou následující:

Finanční nástroje	31.12.2015		31.12.2014	
	účetní hodnota	reálná hodnota	účetní hodnota	reálná hodnota
<b>Finanční aktiva:</b>				
Pohledávky z obch. vztahů	0	0	273	273
Ostatní aktiva	732	732	880	880
Peněžní prostředky a peněž. ekvivalenty	249 928	249 928	174 629	174 629
<b>Celkem</b>	<b>250 690</b>	<b>250 690</b>	<b>175 782</b>	<b>175 782</b>
<b>Finanční závazky:</b>				
Vydané dluhopisy	839 422	860 757	835 245	861 905
Závazky z obch. vztahů a ostatní závazky	13 388	13 388	11 757	11 757
Ostatní dlouhodobé závazky	37 746	37 746	37 848	37 848
Ostatní pasiva	5 555	5 555	9 036	9 036
<b>Celkem</b>	<b>896 111</b>	<b>919 782</b>	<b>893 886</b>	<b>920 546</b>

Reálná hodnota vydaných dluhopisů je stanovena metodou diskontovaných budoucích peněžních toků, což odpovídá úrovni 3 (level 3) dle IFRS 13 (Oceňování reálnou hodnotou). Výpočet reálné hodnoty závisí zejména na budoucí peněžních tocích z vydaných dluhopisů, bezrizikové úrokové sazbě a kreditní rizikové přírážce.

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 přefakturovaných nájemníkům v souvislosti s investicí do nemovitosti:

Výnos	2015	2014
Výnosy z pronájmu	106 766	109 746
Výnosy z provozních nákladů přefakturovaných nájemníkům	23 215	23 999
<b>Celkem</b>	<b>129 981</b>	<b>133 745</b>

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	2015	2014
kratší než 1 rok	108 159	106 766
mezi 1. a 5. rokem	236 365	344 524
delší než 5 let	0	0

### 8.2. Provozní náklady

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

Provozní náklady	2015	2014
Spotřeba energie	12 433	12 380
Opravy	4 363	4 662
Zprostředkování a zastupování	851	8 591
Správa majetku a aktiv	1 500	1 775
Pojištění	888	982
Daň z nemovitosti	75	75
Zabezpečení	3 186	3 285
Ostatní	1 203	1 114
<b>Celkem</b>	<b>24 499</b>	<b>32 864</b>

### 8.3. Ostatní provozní náklady

Ostatní provozní náklady představují neuplatněný nárok na odpočet DPH z titulu koeficientu ve výši 165 tis. Kč za rok 2015 (2014: 210 tis. Kč).

#### **8.4. Nepřímé náklady**

<b>Nepřímé náklady</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Ekonomické poradenství	921	998
Auditorské služby	384	520
Právní služby	136	348
Ostatní služby	36	39
<b>Celkem</b>	<b>1 477</b>	<b>1 905</b>

#### **8.5. Ostatní finanční výnosy**

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

#### **8.6. Úrokové náklady**

Úrokové náklady tvoří úroky z dluhopisů ve výši 25 164 tis. Kč za rok 2015 (2014: 25 164 tis. Kč) a časové rozlišení úrokových nákladů vyplývajících z rozdílu mezi jmenovitou hodnotou dluhopisů a čistým výtěžkem emise ve výši 1 698 tis. Kč za rok 2015 (2014: 1 698 tis. Kč). Dále zahrnují časové rozlišení odměny vedoucího manažera za umístění dluhopisů, které v roce 2015 činí 2 006 tis. Kč (2014: 2 100 tis. Kč).

#### **8.7. Ostatní finanční náklady**

Ostatní finanční náklady tvoří zejména bankovní poplatky a haléřové vyrovnání.

#### **8.8. Kurzové zisky / ztráty**

Kurzová ztráta v roce 2015 činí 1 008 tis. Kč. V roce 2014 Společnost vykázala kurzový zisk ve výši 292 tis. Kč.

#### **8.9. Daň z příjmu**

Následující tabulka zobrazuje podrobnější členění nákladů na daň z příjmů:

<b>Daň z příjmů</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Daň z příjmu - splatná	7 945	2 711
Daň z příjmu - odložená	17 518	21 265
<b>Celkem</b>	<b>25 463</b>	<b>23 976</b>

Následující tabulka vysvětluje vztah mezi účetním ziskem a daňovým nákladem:

<b>Daň z příjmů</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Výsledek hospodaření před zdaněním	134 021	126 167
Sazba daně z příjmů právnických osob v %	19 %	19 %
Očekávaná daň z příjmu	25 464	23 972
Ostatní úpravy	-1	4
<b>Daň z příjmu</b>	<b>25 463</b>	<b>23 976</b>
<b>Efektivní sazba daně v %</b>	<b>19 %</b>	<b>19 %</b>

#### 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, proto v souladu s IFRS 8 nejsou 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.

20. dubna 2016



.....  
Filip Kubricht  
(jednatel)



.....  
Wolfgang Guido Lunardon  
(jednatel)