

# ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

**pro akcionáře  
společnosti Trikaya Asset Management a.s.  
Sídlo: Příkop 843/4, Zábřdovice, 602 00 Brno  
IČ 292 02 078**

**o auditu účetní závěrky  
k 31. prosinci 2016**



AUDIT spol. s r.o.

**BETA Audit, spol. s r.o., Palackého třída 159, 612 00 BRNO  
[www.betabrno.cz](http://www.betabrno.cz), [info@betabrno.cz](mailto:info@betabrno.cz)**

## ***Výrok auditora***

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Trikaya Assset Management a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2016, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2016 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 účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Trikaya Assset Management a.s. k 31. 12. 2016 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2016 v souladu s českými účetními předpisy.

## ***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.

## ***Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě***

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

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

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

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



AUDIT spol. s r.o.

**BETA Audit, spol. s r.o., Palackého třída 159, 612 00 BRNO**  
**[www.betabrno.cz](http://www.betabrno.cz), [info@betabrno.cz](mailto:info@betabrno.cz)**

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 obdržných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili

### ***Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku***

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, 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 představenstvo Společnosti povinno 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 představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

### ***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 představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem 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 představenstvo a dozorčí radu 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.

**Jméno a sídlo auditora:**

BETA Audit spol. s r.o.  
se sídlem Brno, Palackého třída 159  
evidenční číslo auditorské společnosti 222

Auditor:  
Ing. Jiří Gawel  
statutární auditor odpovědný za audit,  
na jehož základě byla zpracována tato  
zpráva nezávislého auditora  
evidenční číslo statutárního auditora 1457

Datum vypracování zprávy: 4. 7. 2017

Přílohy: auditovaná rozvaha  
auditovaný výkaz zisku a ztráty  
auditovaná příloha k účetní závěrce  
výroční zpráva  
zpráva o vztazích



ke dni **31.12.2016**

(v celých tisících CZK)

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky

**Příkop 843/4**

**602 00 Brno**

IČ

**29202078**

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	001	388 717		388 717	146 871
<b>B.</b>	<b>Dlouhodobý majetek</b>	003	189 322		189 322	24 745
<b>B.III.</b>	<b>Dlouhodobý finanční majetek</b>	027	189 322		189 322	24 745
3.	Podíly - podstatný vliv	030	178 456		178 456	24 745
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	10 866		10 866	
<b>C.</b>	<b>Oběžná aktiva</b>	037	199 395		199 395	121 996
<b>C.I.</b>	<b>Zásoby</b>	038	27 644		27 644	
2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	27 644		27 644	
<b>C.II.</b>	<b>Pohledávky</b>	046	55 914		55 914	117 214
<b>C.II. 2.</b>	<b>Krátkodobé pohledávky</b>	057	55 914		55 914	117 214
2.1	Pohledávky z obchodních vztahů	058	7 465		7 465	714
2.4	Pohledávky - ostatní	061	48 449		48 449	116 500
2.4.3	Stát-daňové pohledávky	064	1 773		1 773	
2.4.6	Jiné pohledávky	067	46 676		46 676	116 500
<b>C.IV.</b>	<b>Peněžní prostředky</b>	071	115 837		115 837	4 782
<b>C.IV. 1.</b>	<b>Peněžní prostředky v pokladně</b>	072	1 072		1 072	1 455
2.	Peněžní prostředky na účtech	073	114 765		114 765	3 327
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení</b>	074				130
D. 1.	Náklady příštích období	075				130





Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
	<b>PASIVA CELKEM</b>	078	388 717	146 871
A.	<b>Vlastní kapitál</b>	079	13 908	11 887
A.I.	<b>Základní kapitál</b>	080	2 000	2 000
A.I. 1.	Základní kapitál	081	2 000	2 000
A.II.	<b>Ážio a kapitálové fondy</b>	084	10 214	10 214
2.	Kapitálové fondy	086	10 214	10 214
2.1	Ostatní kapitálové fondy	087	10 214	10 214
A.III.	<b>Fondy ze zisku</b>	092	19	
A.III. 1.	Ostatní rezervní fondy	093	19	
A.IV.	<b>Výsledek hospodaření minulých let (+/-)</b>	095	- 346	- 424
2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	097	- 346	- 424
A.V.	<b>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</b>	099	2 021	97
B.+C.	<b>Cizí zdroje</b>	101	374 809	134 984
C.	<b>Závazky</b>	107	374 809	134 984
C.I.	<b>Dlouhodobé závazky</b>	108	312 700	100 000
1.	Vydané dluhopisy	109	312 700	100 000
1.1	Vyměnitelné dluhopisy	110	312 700	100 000
C.II.	<b>Krátkodobé závazky</b>	123	62 109	34 984
4.	Závazky z obchodních vztahů	129	3 693	261
8.	Závazky ostatní	133	58 416	34 723
8.5	Stát - daňové závazky a dotace	138		11
8.7	Jiné závazky	140	58 416	34 712

Okamžik sestavení	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou
29.06.2017		Dalibor Lamka

PREMIER system (c) 1995 - 2016



Zpracováno v souladu s vyhláškou  
č. 500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**  
v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**Trikaya Asset Management a.s.**

za období **01.01.2016– 31.12.2016**

(v celých tisících CZK)

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky

**Příkop 843/4**  
**602 00 Brno**

IČ
<b>29202078</b>

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	421	575
II.	Tržby za prodej zboží	02		15
A.	<b>Výkonová spotřeba</b>	03	21 466	554
3.	Služby	06	21 466	554
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	-27 644	
D.	<b>Osobní náklady</b>	09	80	
1.	Mzdové náklady	10	80	
F.	<b>Ostatní provozní náklady</b>	24	1	
5.	Ostatní provozní náklady	29	1	
*	<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	30	6 518	36
IV.	<b>Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly</b>	31	16 531	
2.	Ostatní výnosy z podílů	33	16 531	
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	13 531	
VI.	<b>Výnosové úroky a podobné výnosy</b>	39	759	45
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	759	
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41		45
J.	<b>Nákladové úroky a podobné náklady</b>	43	8 246	
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	8 246	
VII.	<b>Ostatní finanční výnosy</b>	46	2	23
K.	<b>Ostatní finanční náklady</b>	47	12	7
*	<b>Finanční výsledek hospodaření (+/-)</b>	48	-4 497	61
**	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)</b>	49	2 021	97
**	<b>Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)</b>	53	2 021	97
***	<b>Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)</b>	55	2 021	97
*	<b>Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.</b>	56	17 713	658



Pozn.:

<b>Okamžik sestavení</b>  <b>29.06.2017</b>	<b>Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky</b>	<b>Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou</b>  <b>Dalibor Lamka</b>
---	---	---



Příloha účetní závěrky za zdaňovací období 1.1.2016 - 31.12.2016

**1. POPIS SPOLEČNOSTI**

**Datum zápisu:** 29.ledna 2010  
**Obchodní firma:** Trikaya Asset Management  
**Sídlo:** Brno, Příkop 843/4, PSČ 602 00  
**Identifikační číslo:** 292 02 078  
**Právní forma:** Akciová společnost

**Předmět podnikání:**

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

V roce 2016 došlo ke změnám v zápisu do obchodního rejstříku.

Statutární orgán - představenstvo:

Předseda představenstva:

DALIBOR LAMKA, dat. nar. 16. října 1956  
Solniční 630/3, Brno-město, 602 00 Brno  
Den vzniku funkce: 6. května 2014  
Den vzniku členství: 6. května 2014

---

Místopředseda představenstva:

Ing. ALEXEJ VESELÝ, dat. nar. 25. dubna 1976  
Klatovská 606/3, Ponava, 602 00 Brno  
Den vzniku funkce: 6. května 2014  
Den vzniku členství: 6. května 2014

---

Způsob jednání:

Za představenstvo jedná předseda představenstva a místopředseda představenstva každý samostatně s výjimkou právních jednání, jejichž předmětem je plnění nad 3.000.000,- Kč (slovy: tři milióny korun českých), kdy v těchto případech zastupuje společnost předseda představenstva a místopředseda představenstva společně.

---

Dozorčí rada:

člen dozorčí rady:

JAN KOLAŘÍK, dat. nar. 5. února 1991  
Rumunská 4046/12, 767 01 Kroměříž  
Den vzniku členství: 14. prosince 2016

---

Akcie:

10 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 200 000,- Kč

---

Základní kapitál:

2 000 000,- Kč

Splaceno: 100%

---

Ostatní skutečnosti:

Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

Rozvahový den:

**31.12.2016**

Hlavní činností společnosti je získávání financí na developerské projekty.

Během roku 2016 společnost emitovala dluhopisy a ke konci účetního období jich bylo prodáno za 311 200 tis. Kč

## **2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

Příložená individuální účetní závěrka (*nekonsolidovaná*) byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o účetnictví“) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2016 a 2015 (dále jen „prováděcí vyhláška k zákonu o účetnictví“).

## **3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY**

### **Finanční majetek**

Krátkodobý finanční majetek tvoří cenné papíry k obchodování, dluhové cenné papíry se splatností do 1 roku držené do splatnosti, nakoupené opční listy a ostatní krátkodobé cenné papíry a podíly, u nichž zpravidla v okamžiku pořízení není znám záměr účetní jednotky.

Dlouhodobý finanční majetek tvoří zejména zápůjčky a úvěry s dobou splatnosti delší než jeden rok, majetkové účasti, realizovatelné cenné papíry a podíly a dluhové cenné papíry držené do splatnosti.

Cenné papíry k obchodování jsou cenné papíry držené za účelem provádění transakcí na finančním trhu s cílem dosahovat zisk z cenových rozdílů v krátkodobém, maximálně ročním horizontu.

Cenné papíry držené do splatnosti jsou cenné papíry, které mají stanovenou splatnost a společnost má úmysl a schopnost držet je do splatnosti.

Cenné papíry a podíly realizovatelné jsou cenné papíry a podíly, které nejsou cenným papírem k obchodování, cenným papírem drženým do splatnosti ani majetkovou účastí.

Podíly a cenné papíry se oceňují pořizovacími cenami, které zahrnují cenu pořízení a přímé náklady s pořízením související, např. poplatky a provize makléřům a burzám. U dluhových cenných papírů se účtuje o úrokovém výnosu ve věcné a časové souvislosti a takto rozlišený úrokový výnos je součástí ocenění příslušného cenného papíru.

K 31. 12. se jednotlivé složky finančního majetku přeceňují níže uvedeným způsobem:

- Cenné papíry k obchodování reálnou hodnotou, změna reálné hodnoty se účtuje do nákladů nebo do výnosů.
- Realizovatelné cenné papíry (kromě dluhopisů s pevně stanoveným úrokem) a podíly představující minoritní účast reálnou hodnotou, změna reálné hodnoty se účtuje do vlastního kapitálu jako oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků.
- Majetkové účasti představující účast v ovládané osobě nebo v osobě pod podstatným vlivem se oceňují *pořizovací cenou / ekvivalencí*, přecenění se účtuje do vlastního kapitálu jako oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků.
- Cenné papíry držené do splatnosti se přeceňují o rozdíl mezi pořizovací cenou bez kuponu a jmenovitou hodnotou. Tento rozdíl se rozlišuje dle věcné a časové souvislosti do nákladů nebo výnosů.

Reálná hodnota představuje tržní hodnotu, která je vyhlášena na tuzemské či zahraniční burze, případně ocenění kvalifikovaným odhadem nebo posudkem znalce, není-li tržní hodnota k dispozici.

Ekvivalencí se rozumí pořizovací cena účasti upravená na hodnotu odpovídající míře účasti společnosti na vlastním kapitálu.

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého finančního majetku, který se ke konci rozvahového dne nepřeceňuje, rozdíl se považuje za dočasné snížení hodnoty a je zaúčtovaný jako opravná položka.

### Peněžní prostředky

Peněžní prostředky tvoří peníze, peníze v hotovosti a na bankovních účtech.

### Zásoby

Nakupované zásoby jsou oceněny pořizovacími cenami s použitím metody "*first-in, first-out*" (FIFO - *první cena pro ocenění přírůstku zásob se použije jako první cena pro ocenění úbytku zásob*), s použitím *pevných cen a oceňovacích rozdílů / váženým aritmetickým průměrem*. Pořizovací cena zásob zahrnuje náklady na jejich pořízení včetně nákladů s pořízením souvisejících (náklady na přepravu, clo, provize atd.).

Výrobky a nedokončená výroba (*služby*) se oceňují *skutečnými vlastními náklady*. Vlastní náklady zahrnují přímé náklady vynaložené na výrobu, popř. i přiřaditelné nepřímé náklady, které se vztahují k výrobě

Opravná položka k pomalu obrátkovým a zastaralým zásobám či jinak dočasně znehodnoceným zásobám je tvořena na základě analýzy obrátkovosti zásob a na základě individuálního posouzení zásob.

#### Pohledávky

Pohledávky se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou. *Nakoupené pohledávky se oceňují pořizovací cenou.* Ocenění pochybných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek na vrub nákladů na jejich realizační hodnotu a to na základě individuálního posouzení jednotlivých dlužníků a věkové struktury pohledávek.

Dohadné účty aktivní se oceňují na základě odborných odhadů a propočtů.

V položce jiné pohledávky se vykazují také hodnoty zjištěné v důsledku ocenění finančních derivátů reálnou hodnotou.

Pohledávky i dohadné účty aktivní se rozdělují na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců), s tím, že krátkodobé jsou splatné do jednoho roku od rozvahového dne.

#### Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti se vyazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku *městského/krajského soudu*. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vyazuje jako změny základního kapitálu. Vklady přesahující základní kapitál se vykazují jako ážio. Ostatní kapitálové fondy jsou tvořeny *peněžitými či nepeněžitými vklady nad hodnotu základního kapitálu, dary hmotného majetku apod.*

*Akciová společnost je povinna vytvořit rezervní fond z čistého zisku vykázaného v řádné účetní závěrce za rok, v němž poprvé čistý zisk vytvoří, a to ve výši nejméně 20 % z čistého zisku, avšak ne více než 10 % z hodnoty základního kapitálu. Tento fond se ročně doplňuje o částku určenou stanovami, nejméně však 5 % z čistého zisku, až do dosažení výše rezervního fondu určené ve stanovách, nejméně však do výše 20 % základního kapitálu. To neplatí, jestliže rezervní fond již vytvořila příplatky nad emisní kurs akcií. Takto vytvořený rezervní fond do výše 20 % základního kapitálu lze použít pouze k úhradě ztráty. O použití rezervního fondu rozhoduje představenstvo, neurčují-li stanovy jinak.*

Podle stanov společnost vytváří dále fond ve výši 5% ze zisku.

#### Cizí zdroje

Společnost vytváří *zákonné rezervy ve smyslu zákona o rezervách* a rezervy na ztráty a rizika v případech, kdy lze s vysokou mírou pravděpodobnosti stanovit titul, výši a termín plnění při dodržení věčné a časové souvislosti.

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách. V položce jiné závazky se vykazují také hodnoty zjištěné v důsledku ocenění finančních derivátů reálnou hodnotou.

Dlouhodobé i krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se vykazují ve jmenovité hodnotě. Za krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se považuje i část dlouhodobých závazků k úvěrovým institucím, která je splatná do jednoho roku od rozvahového dne.

## Účtování výnosů a nákladů

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

Společnost má výnosy z prodeje cenných papírů – akcií.

## Daň z příjmů

Náklad na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta, náklady na realizaci projektů výzkumu a vývoje) a slevy na dani z příjmů.

## Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

## 4. DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK (V TIS. KČ)

Přehled o pohybu dlouhodobého finančního majetku:	Zůstatek k 31. 12. 2014	Přírůstky	Úbytky	Přecenění	Zůstatek k 31. 12. 2015	Přírůstky	Úbytky	Přecenění	Zůstatek k 31. 12. 2016
Podíly – podstatný vliv	2000	22745			24745	153711			178456
Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly					0	10866			10866
					<b>24745</b>				<b>189322</b>

## 5. ZÁSoby

*K 31. 12. 2016 byly zásoby společnosti v hodnotě 27644 tis. Kč (k 31. 12. 2015 0 tis. Kč)*

Zásoby jsou tvořeny finančními náklady a úroky z emitovaných dluhopisů.



## 6. POHLEDÁVKY

Pohledávky k 31. 12. 2016 činily 55 617 tis. Kč

Většinu tvoří jiné pohledávky jako půjčky ostatním společnostem ve skupině především půjčka společnosti Developer-M ve výši 40 649 tis. Kč.

## 7. VLASTNÍ KAPITÁL

Přehled o změnách vlastního kapitálu (v tis. Kč):

	Zůstatek k 31. 12. 2014	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2015	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 201 6
Základní kapitál	2000			2000			2000
Ážio a kapitálové fondy	0			10214			10214

Dobrovolný nepeněžní příspěvek mimo základní jmění ve výši 10,214.000 Kč.

## 8. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost má Vydané dluhopisy ve výši 312 700 tis. Kč.

Závazky z obchodních vztahů činily 3 593 tis. Kč.

Krátkodobé finanční výpomoci představují 58 416 tis. Kč.

## 9. DAŇ Z PŘÍJMU

	2016	2015
Zisk před zdaněním	2021	97
Daň z příjmů splatná	0	0



Dalibor Lamka  
předseda představenstva

V Brně dne 29.6.2017



**TRIKAYA**  
Asset Management a.s.

# **Trikaya Asset Management**

**Výroční zpráva společnosti  
za rok 2016**



## Zpráva o předpokládaném budoucím vývoji činnosti společnosti



Skupina se bude i v dalších letech snažit o stabilní růst společnosti a kvalitní development, který posune dále dobrou pověst společnosti. Rádi bychom udrželi tempo růstu aktiv rozšiřovali svoji činnost i do dalších oblastí České republiky.

## Zpráva o výdajích na činnost v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost nemá žádné aktivity v oblasti vývoje a výzkumu.

## Významné skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni

V lednu 2017 společnost dokončila akvizici 54% podílu ve společnostech PONA VIA Rezidence a PONA VIA Centrum a.s. Dále společnost v červnu 2017 dokončila akvizici 23% podílu ve společnostech PONA VIA Centrum a.s. a PONA VIA Rezidence a.s. a tím její celkový podíl v těchto společnostech se zvýšil na 100%. Dále ve stejném období pořídila 100% akciový podíl ve společnostech AIKONA a.s. a TRIKAYA Fund S.C.A., SICAV-FIS a 90% podíl ve společnosti ROBFER a.s. Jiné významné skutečnosti po rozvahovém dni nenastaly.

## Oblasti životního prostředí

Společnost dodržuje všechny zákonné předpisy a normy na ochranu životního prostředí.

## Zpráva o vztazích

### Vlastnické podíly

Trikaya Czech republic a.s.	100% podíl
Trikaya Project Management a.s.	100% podíl
Trikaya Property and Facility Management a.s.	100% podíl
Developer Brno Hády a.s.	50% podíl
Neumann bytový dům a.s.	10% podíl (90% vlastní Trikaya Czech republic a.s.)
PONA VIA Rezidence a.s.	77% podíl
PONA VIA Centrum a.s.	77% podíl
Bytové družstvo Academicus	50% podíl
ABILET Company s.r.o.	100% podíl
The Landmark building a.s.	50% podíl
PONA VIA Energy s.r.o.	50% podíl

### Zápůjčky

Ke dni 31.12.2016 společnost TRIKAYA Asset Management a.s. eviduje pohledávku ve výši 3 660 000,-Kč vůči společnosti PONA VIA Centrum a.s., ve výši 1 000 000,-Kč vůči společnosti PONA VIA Rezidence a.s., ve výši 3 783 210,-Kč vůči Trikaya Czech republic a.s., ve výši 40 649 166,-Kč vůči Developer-M, ve výši 22 000,- vůči ABILET Company s.r.o. a ve výši 200 000,-Kč vůči Trikaya Project Management a.s.

Všechny pohledávky jsou ze záruk nebo z obchodních vztahů uzavřených za běžných obchodních podmínek.

Za Trikaya Asset Management

.....  
Alexej Veselý  
Místopředseda představenstva



