

# ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

**pro akcionáře  
společnosti**

**Trikaya Asset Management a.s.**  
Sídlo: Šumavská 519/35, Veverří, 602 00 Brno  
IČ 292 02 078

**o auditu účetní závěrky  
k 30. červnu 2021**



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 30. 6. 2021, výkazu zisku a ztráty za rok končící 30. 6. 2021 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě č. 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 30. 6. 2021 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 30. 6. 2021 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 způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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



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)**

- 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 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 vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.



- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti 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 audítora:**

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

Auditor:  
Ing. Zdeněk Olexa  
statutární auditor odpovědný za audit,  
na jehož základě byla zpracována tato  
zpráva nezávislého audítora  
evidenční číslo statutárního audítora 2435

Datum vypracování zprávy: 25. 1. 2022

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



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)

Rozvaha podle Přílohy č. 1  
vyhlášky č. 500/2002 Sb.

## ROZVAHA v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný  
název účetní jednotky  
Trikeya Asset Management

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
a místo podnikání liší-li se od bydliště

Šumavská 519/35  
Veveří, Brno  
602 00

Účetní jednotka doručí  
účetní závěrku současně  
s doručením daňového přiznání  
za daň z příjmů

**ke dni 30.6.2021**  
( v celých tisících Kč )

1 x příslušnému finančnímu  
úřadu

IČ
29202078

Označení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM <span style="float: right;">Součet A. až D.</span>	1	909 372		909 372	969 509
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2				
B.	Stálá aktiva <span style="float: right;">Součet B.I. až B.III.</span>	3	459 314		459 314	459 966
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek <span style="float: right;">Součet I.1. až I.5.</span>	4				
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje	5				
B.I.2.	Ocenitelná práva	6				
B.I.2.1.	Software	7				
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	8				
B.I.3.	Goodwill	9				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	10				
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dl. nehmotný majetek a nedokončený dl. nehmotný majetek	11				
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	12				
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	13				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek <span style="float: right;">Součet II.1. až II.5.</span>	14				
B.II.1.	Pozemky a stavby	15				
B.II.1.1.	Pozemky	16				
B.II.1.2.	Stavby	17				
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18				
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	19				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	20				
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	21				
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	22				
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23				
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek a nedokončený dl. hmotný majetek	24				
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25				
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek <span style="float: right;">Součet III.1. až III.7.</span>	27	459 314		459 314	459 966
B.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	28	459 264		459 264	459 914
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	29				
B.III.3.	Podíly – podstatný vliv	30				



Označení a	AKTIVA b	Čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry – podstatný vliv	31				
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	32	50		50	52
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry – ostatní	33				
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	34				
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	35				
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	36				
C.	Oběžná aktiva Součet C.I. až C.IV.	37	450 058		450 058	509 543
C.I.	Zásoby Součet I.1. až I.5.	38				
C.I.1.	Materiál	39				
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	40				
C.I.3.	Výrobky a zboží	41				
C.I.3.1.	Výrobky	42				
C.I.3.2.	Zboží	43				
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	44				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	45				
C.II.	Pohledávky Součet II.1. až II.3.	46	447 247		447 247	497 446
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	47	312 970		312 970	446 523
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	48				
C.II.1.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	49	310 253		310 253	444 162
C.II.1.3.	Pohledávky – podstatný vliv	50				
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	51				
C.II.1.5.	Pohledávky – ostatní	52	2 717		2 717	2 361
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společnosti	53				
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	54				
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	55				
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	56	2 717		2 717	2 361
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	134 277		134 277	50 923
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58				88
C.II.2.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	59	96 637		96 637	12 576
C.II.2.3.	Pohledávky – podstatný vliv	60				
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	61	37 640		37 640	38 259
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společnosti	62				
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	63				
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	64	1 140		1 140	1 759
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65				
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	66				
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	67	36 500		36 500	36 500
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv	144				



Označení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.II.3.1.	Náklady příštích období	145				
C.II.3.2.	Komplexní náklady příštích období	146				
C.II.3.3.	Příjmy příštích období	147				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek Součet III.1. až III.2.	68				
C.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	69				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	70				
C.IV.	Peněžní prostředky Součet IV.1. až IV.2.	71	2 811		2 811	12 097
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	2 667		2 667	7 883
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	144		144	4 214
D.	Časové rozlišení aktiv Součet D.1. až D.3.	74				
D.1.	Náklady příštích období	75				
D.2.	Komplexní náklady příštích období	76				
D.3.	Příjmy příštích období	77				



Označení	PASIVA		čís. řád.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b		c	5	6
	PASIVA CELKEM	Součet A. až D.	78	909 372	969 509
A.	Vlastní kapitál	Součet A.I. až A.VI.	79	131 594	62 290
A.I.	Základní kapitál	Součet I.1. až I.3.	80	2 000	2 000
A.I.1.	Základní kapitál		81	2 000	2 000
A.I.2.	Vlastní podíly (-)		82		
A.I.3.	Změny základního kapitálu		83		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	Součet II.1. až II.2.	84	9 438	10 089
A.II.1.	Ážio		85		
A.II.2.	Kapitálové fondy		86	9 438	10 089
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy		87	10 214	10 214
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)		88	-776	-125
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		89		
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)		90		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		91		
A.III.	Fondy ze zisku	Součet III.1. až III.2.	92	19	19
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy		93	19	19
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy		94		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	Součet IV.1. až IV.2.	95	54 182	55 297
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)		96	54 182	55 530
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)		98		-233
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)		99	65 955	-5 115
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)		100		
B. + C.	Cizí zdroje	Součet B. + C.	101	775 127	905 722
B.	Rezervy	Součet B.1. až B.4.	102		
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky		103		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů		104		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		105		
B.4.	Ostatní rezervy		106		





Označení a	PASIVA		čís. řád. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	b				
C.	Závazky	Součet C.I. až C.III.	107	775 127	905 722
C.I.	Dlouhodobé závazky	Součet I.1. až I.9.	108	359 730	623 173
C.I.1.	Vydané dluhopisy		109	356 900	552 900
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		110	356 900	552 900
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy		111		
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím		112		
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy		113		
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů		114		
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě		115		
C.I.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba		116	2 830	63 521
C.I.7.	Závazky – podstatný vliv		117		
C.I.8.	Odložený daňový závazek		118		
C.I.9.	Závazky – ostatní		119		6 752
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům		120		6 752
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní		121		
C.I.9.3.	Jiné závazky		122		
C.II.	Krátkodobé závazky	Součet II.1. až II.8.	123	415 397	282 549
C.II.1.	Vydané dluhopisy		124	206 800	215 200
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		125	206 800	215 200
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy		126		
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím		127		
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy		128		
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů		129	251	2 176
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě		130		10 989
C.II.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba		131	198 554	42 127
C.II.7.	Závazky – podstatný vliv		132		
C.II.8.	Závazky ostatní		133	9 792	12 057
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům		134		
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci		135		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům		136		9
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		137		
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace		138		2
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní		139		
C.II.8.7.	Jiné závazky		140	9 792	12 046



Označení a	PASIVA b		čís. řád. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
C.III.	Časové rozlišení pasiv	Součet III.1. až III.2.	148		
C.III.1.	Výdaje příštích období		149		
C.III.2.	Výnosy příštích období		150		
D.	Časové rozlišení pasiv	Součet D.1. až D.2.	141	2 651	1 497
D.1.	Výdaje příštích období		142	2 651	1 497
D.2.	Výnosy příštích období		143		



Sestaveno dne: 20.12.2021		Podpisový záznam osoby pověřené jednat za společnost:	
Právní forma účetní jednotky akciová společnost	Předmět podnikání	Pozn.:	

Výkaz zisku a ztráty ve druhovém členění podle Přílohy č. 2 vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Trikaya Asset Management

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání liší-li se od bydliště

Šumavská 519/35  
Veveří, Brno  
602 00

Účetní jednotka doručí účetní závěrku současně s doručením daňového přiznání za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu úřadu

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**  
**v plném rozsahu**  
**ke dni 30.6.2021**  
**( v celých tisících Kč )**

IČ
29202078

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	276	3 439
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A.	Výkonová spotřeba <span style="float:right">Součet A.1. až A.3.</span>	3	9 222	17 127
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5		
A. 3.	Služby	6	9 222	17 127
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C.	Aktivace (-)	8		
D.	Osobní náklady <span style="float:right">Součet D.1. až D.2.</span>	9	60	50
D. 1.	Mzdové náklady	10	60	50
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11		
D. 2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12		
D. 2.2.	Ostatní náklady	13		
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti <span style="float:right">Součet E.1. až E.3.</span>	14		
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15		
E. 1.1.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16		
E. 1.2.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – dočasné	17		
E. 2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	19		
III.	Ostatní provozní výnosy <span style="float:right">Součet III.1. až III.3.</span>	20	979	
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		
III. 2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23	979	
F.	Ostatní provozní náklady <span style="float:right">Součet F.1. až F.5.</span>	24	1 508	12
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
F. 2.	Prodaný materiál	26		
F. 3.	Daně a poplatky	27		3
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	1 508	9
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) <span style="float:right">I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.</span>	30	-9 535	-13 750



Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období		
			běžném 1	minulém 2	
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly	Součet IV.1. až IV.2.	31	85 000	16 500
IV. 1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba		32	85 000	16 500
IV. 2.	Ostatní výnosy z podílů		33		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly		34		16 500
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	Součet V.1. až V.2.	35		
V. 1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku – ovládaná nebo ovládající osoba		36		
V. 2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		37		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem		38		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	Součet VI.1. až VI.2.	39	38 034	12 022
VI. 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba		40	38 034	12 022
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy		41		
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti		42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	Součet J.1. až J.2.	43	39 956	24 589
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba		44	3 280	1 261
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady		45	36 676	23 328
VII.	Ostatní finanční výnosy		46	2 171	27 566
K.	Ostatní finanční náklady		47	9 759	6 364
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	75 490	8 635
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	* (ř. 30) + * (ř. 48)	49	65 955	-5 115
L.	Daň z příjmů	Součet L.1. až L.2.	50		
L. 1.	Daň z příjmů splatná		51		
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)		52		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	** (ř. 49) - L.	53	65 955	-5 115
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	** (ř. 53) - M.	55	65 955	-5 115
*	Čistý obrát za účetní období	I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	126 460	59 527



Sestaveno dne: 20.12.2021		Podpisový záznam osoby pověřené jednat za společnost:	
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	Pozn.:	

**Trikaya Asset Management a.s.**

Příloha účetní závěrky

30. června 2021

# Obsah

1. Všeobecné informace .....	3
1.1. Základní informace o Společnosti .....	3
2. Účetní postupy .....	5
2.1. Základní zásady zpracování účetní závěrky .....	5
2.2. Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek .....	5
2.3. Finanční majetek .....	6
2.4. Pohledávky .....	6
2.5. Přepočty cizích měn .....	6
2.6. Finanční deriváty .....	7
2.7. Emitované dluhopisy .....	7
2.8. Rozdíly ze změn účetních metod a opravy chyb let minulých .....	7
2.9. Rezervy .....	7
2.10. Tržby .....	7
2.11. Spřízněné strany .....	7
2.12. Úvěry a úrokové náklady .....	8
2.13. Odložená daň .....	8
2.14. Následné události .....	8
3. Dlouhodobý finanční majetek .....	9
4. Dlouhodobé pohledávky .....	10
4.1. Dlouhodobé pohledávky za ovládanou nebo ovládající osobou .....	10
4.2. Jiné pohledávky .....	10
5. Krátkodobé pohledávky .....	10
5.1. Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů .....	10
5.2. Krátkodobé pohledávky za ovládanou a ovládající osobou .....	10
5.3. Daňové pohledávky .....	10
5.4. Jiné pohledávky .....	10
6. Vlastní kapitál .....	10
7. Dlouhodobé závazky .....	12
7.1. Vydané dluhopisy .....	12
7.2. Dlouhodobé závazky za ovládanou nebo ovládající osobou .....	12
8. Krátkodobé závazky .....	12
8.1. Vydané dluhopisy .....	12
8.2. Krátkodobé závazky z obchodních vztahů .....	12
8.3. Krátkodobé směnky k úhradě .....	13
8.4. Krátkodobé závazky k ovládané nebo ovládající osobě .....	13
8.5. Jiné závazky .....	13
9. Výdaje příštích období .....	13

***Trikaya Asset Management a.s.***

Příloha účetní závěrky

za rok končící 30.června 2021

10. Závazky nevykázané v rozvaze .....	13
11. Tržby .....	14
12. Služby.....	14
13. Mzdové a ostatní provozní náklady.....	14
14. Ostatní provozní výnosy.....	14
15. Výnosy z prodaných cenných papírů a dlouhodobého finančního majetku .....	14
16. Náklady na prodané cenné papíry .....	15
17. Nákladové úroky a podobné náklady .....	15
18. Výnosové úroky a podobné výnosy .....	15
19. Ostatní finanční výnosy a náklady .....	15
20. Transakce se spřízněnými stranami.....	15
21. Následné události .....	17

## **1. Všeobecné informace**

### **1.1. Základní informace o Společnosti**

Společnost Trikaya Asset Management a.s. (dále „Společnost“) byla zapsána do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 6027 dne 5. února 2010. Sídlo Společnosti je na adrese Šumavská 519/35, Veverí, 602 00 Brno.

Hlavním předmětem podnikání Společnosti je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

Identifikační číslo Společnosti je 292 02 078.

Společnost se podřídila zákonu o obchodních korporacích jako celku. Tato skutečnost nabyla účinnosti dnem zápisu do obchodního rejstříku, tj. dne 21. května 2014.

#### **Akcionářská struktura**

<b>Název právnické osoby</b>	<b>Sídlo</b>	<b>Podíl</b>	<b>Podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech</b>
<b>Asterion Capital s.r.o.</b> , IČ: 03465071, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 84883	Klatovská 606/3, Ponava, 602 00 Brno	1.000.000 Kč	50%
<b>Finmaster Management a.s.</b> , IČ: 065 96 738, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7859	Šumavská 519/35, Veverí, 602 00 Brno	1.000.000 Kč	50%

#### **Představenstvo**

Ing. Dalibor Lamka, dat. nar. 16. října 1956, Solniční 630/3, Brno-město, 602 00 Brno, předseda představenstva

Ing. Alexej Veselý, dat. nar. 25. dubna 1976, Klatovská 606/3, Ponava, 602 00 Brno, místopředseda představenstva

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**

Ing. Jan Kolařík, dat. nar. 5.února 1991, Střední 616/67, Ponava, 612 00 Brno, člen dozorčí rady

Společnost měla do prosince 2020 dva zaměstnance na dohodu o provedení práce, ostatní činnosti jsou zajišťovány prostřednictvím dodavatelských služeb.



***Trikaya Asset Management a.s.***

Příloha účetní závěrky  
za rok končící 30.června 2021

Základní kapitál Společnosti činí 2 000 tis. Kč a je plně splacen.

Společnost má vydáno celkem 10 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 200.000,- Kč každé jedné akcie.

## ***2. Účetní postupy***

### ***2.1. Základní zásady zpracování účetní závěrky***

Účetní závěrka je sestavena v souladu s účetními předpisy platnými v České republice pro malé účetní jednotky s povinným auditem a je sestavena v historických cenách. Tato účetní závěrka je sestavena v celých tisících Kč.

Údaje přílohy vycházejí z účetních písemností účetní jednotky a z dalších podkladů, které má účetní jednotka k dispozici. V příloze jsou uvedeny pouze významné údaje pro posouzení finanční a majetkové situace a pozice podniku z hlediska externích uživatelů.

K uváděným údajům za vykazované účetní období jsou uvedeny srovnatelné údaje za minulé účetní období.

V souladu s vyhláškou 500/ 2002 Sb. (§ 3 odst. 1) Společnost využívá možnost nesestavovat přehled o peněžních tocích.

Při sestavení účetní závěrky byly respektovány následující účetní zásady:

- zásada jedné účetní jednotky;
- zásada nezávislosti jednotlivých účetních období;
- zásada objektivit (úplnost, průkaznost, správnost);
- zásada bilanční kontinuity;
- zásada opatrnosti;
- zákaz kompenzace.

### ***2.2. Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek***

Hmotný majetek, jehož doba použitelnosti je delší než 1 rok a pořizovací cena převyšuje 80 tis. Kč za položku, je považován za dlouhodobý hmotný majetek.

Nehmotný majetek, jehož doba použitelnosti je delší než 1 rok a pořizovací cena převyšuje 40 tis. Kč za položku, je považován za dlouhodobý nehmotný majetek.

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je prvotně vykázán v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení a náklady s jeho pořízením související.

Technická zhodnocení hmotného dlouhodobého majetku provedená během roku, která v souhrnu přesáhnou hodnotu 80 tis. Kč, jsou zařazena do majetku a odepisována ve stejné skupině, jako zhodnocený majetek.

Technická zhodnocení nehmotného dlouhodobého majetku provedená během roku, která v souhrnu přesáhnou hodnotu 40 tis. Kč, jsou zařazena do majetku a odepisována ve stejné skupině, jako zhodnocený majetek.

## ***Trikaya Asset Management a.s.***

Příloha účetní závěrky  
za rok končící 30.června 2021

Pokud zůstatková hodnota aktiva přesahuje jeho odhadovanou zpětně ziskatelnou částku, je jeho zůstatková hodnota snížena na tuto částku prostřednictvím opravné položky. Zpětně ziskatelná částka je stanovena na základě očekávaných budoucích peněžních toků generovaných daným aktivem.

Náklady související s investicí do majetku jsou účtovány přímo do rozvahy (nikoliv výsledkově) jako Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek.

V následující tabulce jsou uvedeny účetní metody a doby odpisování podle skupin majetku:

<b>Majetek</b>	<b>Doba odpisování</b>
Zřizovací výdaje	60 měsíců
Budovy, stavby	50 let
Příslušenství k budovám	10-30 let, dle povahy
Venkovní úpravy	20-30 let, dle povahy
Drobný majetek	2 roky

### ***2.3. Finanční majetek***

Finanční majetek s dobou splatnosti nebo se záměrem držby nad jeden rok se vykazuje jako dlouhodobý, finanční majetek s dobou splatnosti nebo se záměrem držby do jednoho roku jako krátkodobý.

#### **Ocenění finančního majetku při pořízení**

Podíly, cenné papíry a deriváty jsou při pořízení oceněny pořizovací cenou, včetně emisního ážia a nákladů s pořízením souvisejících.

#### **Ocenění finančního majetku ke konci rozvahového dne**

Cenné papíry určené k obchodování, ostatní realizovatelné cenné papíry a deriváty se oceňují reálnou hodnotou. Není-li objektivně možné stanovit reálnou hodnotu, ocení se cenné papíry pořizovací cenou, sníženou o opravné položky. Cenné papíry s pevným výnosem držené do splatnosti se oceňují pořizovací cenou zvýšenou nebo sníženou o úrokový výnos nebo náklad.

### ***2.4. Pohledávky***

Pohledávky jsou vykázány v nominální hodnotě snížené o opravnou položku k pochybným a nedobytným pohledávkám. Pohledávky nabyté za úplatu nebo vkladem jsou oceněny pořizovací cenou sníženou o opravnou položku k pochybným a nedobytným částkám.

### ***2.5. Přepočtení cizích měn***

Transakce prováděné v cizích měnách jsou přepočteny a zaúčtovány devizovým kurzem České národní banky platným v den transakce.

Zůstatky peněžních aktiv, pohledávek a závazků vedených v cizích měnách byly přepočteny devizovým kurzem zveřejněným Českou národní bankou k rozvahovému dni. Všechny kurzové zisky a ztráty z přepočtu peněžních aktiv, pohledávek a závazků jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

## ***2.6. Finanční deriváty***

Finanční deriváty zahrnující měnové obchody, měnové a úrokové swapy, měnové a úrokové opce a ostatní finanční deriváty jsou nejprve zachyceny v rozvaze v pořizovací ceně a následně přeceňovány na reálnou hodnotu. Reálné hodnoty jsou odvozeny z tržních cen, z modelů diskontovaných peněžních toků nebo modelů pro oceňování opcí. Všechny deriváty jsou vykazovány v položce jiné pohledávky, mají-li pozitivní reálnou hodnotu, nebo v položce jiné závazky, je-li jejich reálná hodnota pro Společnost záporná.

Účetní jednotka člení deriváty na deriváty určené k obchodování a deriváty zajišťovací. V případě, že určitý derivát nesplňuje požadavky stanovené pro účetnictví o zajišťovacích derivátech, je vždy považován za derivát k obchodování.

Změny reálné hodnoty finančních derivátů k obchodování jsou vykázány jako výnosy či náklady z přecenění cenných papírů a derivátů.

## ***2.7. Emitované dluhopisy***

Vydané veřejně emitované dluhopisy jsou účtovány k datu schválení prospektu ve výši objemu vydaných dluhopisů jako pohledávka za upisovateli, která je snižována proti prodeji dluhopisů upisovatelům.

Vydané neveřejně dluhopisy jsou účtovány k datu úpisu ze strany upisovatelů (investorů) ve výši jmenovité hodnoty upsaných dluhopisů.

## ***2.8. Rozdíly ze změn účetních metod a opravy chyb let minulých***

Rozdíly ze změn účetních metod (včetně dopadu odložené daně) a opravy v důsledku nesprávného účtování nebo neúčtování o nákladech a výnosech v minulých účetních obdobích, pokud jsou významné, se vykazují v položce Jiný výsledek hospodaření minulých let.

## ***2.9. Rezervy***

Společnost tvoří rezervy na krytí svých závazků nebo nákladů, jejichž povaha je jasně definována a u nichž je k rozvahovému dni buď pravděpodobné, nebo jisté, že nastanou, avšak není přesně známa jejich výše, nebo okamžik jejich vzniku. Rezerva k rozvahovému dni představuje nejlepší odhad nákladů, které pravděpodobně nastanou, nebo v případě závazků částku, která je zapotřebí k jejich vypořádání.

## ***2.10. Tržby***

Tržby jsou zaúčtovány k datu poskytnutí služeb a jeho akceptace zákazníkem a jsou vykázány po odečtení slev a daně z přidané hodnoty.

## ***2.11. Spřízněné strany***

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat rozhodující vliv u Společnosti, a společnosti, kde tyto strany mají rozhodující nebo podstatný vliv,

## ***Trikaya Asset Management a.s.***

Příloha účetní závěrky  
za rok končící 30.června 2021

- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat podstatný vliv u Společnosti,
- členové statutárních, dozorčích a řídicích orgánů Společnosti, nebo její mateřské společnosti a osoby blízké těmto osobám, včetně podniků, kde tito členové a osoby mají podstatný nebo rozhodující vliv.

### ***2.12. Úvěry a úrokové náklady***

Úvěry jsou oceňovány jmenovitou hodnotou. Za krátkodobý úvěr se považuje i část dlouhodobých úvěrů, která je splatná do jednoho roku od data účetní závěrky.

Úroky, které jsou spojené s provozem společnosti jsou účtovány do nákladů a úroky spojené s investicí do majetku jsou kapitalizovány do hodnoty majetku.

### ***2.13. Odložená daň***

Odložená daň se vykazuje u všech přechodných rozdílů mezi účetní zůstatkovou hodnotou aktiva nebo závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou. Odložená daňová pohledávka je zaúčtována, pokud je pravděpodobné, že ji bude možné daňově uplatnit v budoucnosti.

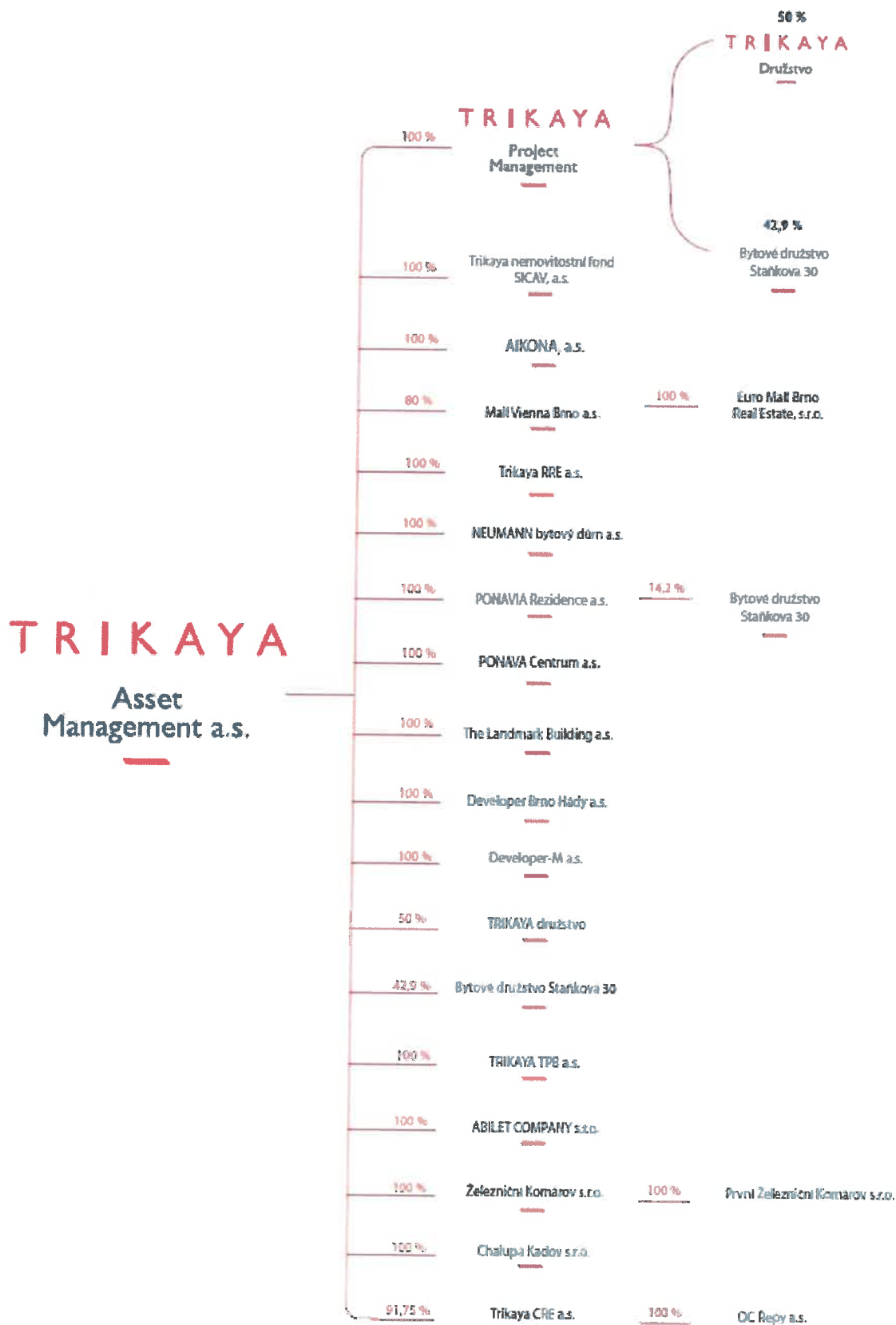
### ***2.14. Následné události***

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 představujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

### 3. Dlouhodobý finanční majetek

Dlouhodobý finanční majetek se skládá z vlastněných podílů v dceřiných společnostech dle struktury Společnosti na obrázku níže.



## **4. Dlouhodobé pohledávky**

### **4.1. Dlouhodobé pohledávky za ovládanou nebo ovládající osobou**

Dlouhodobé pohledávky za ovládanou nebo ovládající osobou činily k 30. červnu 2021 částku 310 253 tis. Kč (k 30. června 2020: 444 162 tis. Kč) a jedná se o pohledávky z titulu nesplacených jistin a úroků z poskytnutých zápůjček a úvěrů dceřiným společnostem v rámci skupiny Trikaya.

### **4.2. Jiné pohledávky**

Jiné pohledávky činily k 30. červnu 2021 částku 2 717 tis. Kč (k 30. června 2020: 2 361 tis. Kč) a jedná se o účtování nákladů projektů, které jsou v akvizičním procesu a předpokládá se jejich přefakturace do projektové účelově založené společnosti.

## **5. Krátkodobé pohledávky**

### **5.1. Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů**

Pohledávky z obchodních vztahů k 30. červnu 2021 byly všechny zaplacený (k 30. června 2020: 88 tis. Kč).

Pohledávky dle rozmezí splatnosti jsou zobrazeny níže:

Před splatností	1-29 dní po splatnosti	30-89 dní po splatnosti	Nad 90 dnů po splatnosti
-	-	-	-

### **5.2. Krátkodobé pohledávky za ovládanou a ovládající osobou**

Krátkodobé pohledávky za ovládanou nebo ovládající osobou činily k 30. červnu 2021 částku 96 637 tis. Kč (k 30. června 2020: 12 576 tis. Kč) a jedná se o pohledávky z titulu nesplacených jistin a úroků z poskytnutých zápůjček a úvěrů dceřiným společnostem v rámci skupiny Trikaya a nevyplacených záloh na výplatu dividend

### **5.3. Daňové pohledávky**

Daňové pohledávky činily k 30. červnu 2021 částku 1 140 tis. Kč (k 30. června 2020: 1 759 tis. Kč) a jedná se o pohledávky za finančním úřadem z titulu přeplatků na zálohách na dani z příjmů a přeplatek na dani z přidané hodnoty.

### **5.4. Jiné pohledávky**

Jiné pohledávky ve výši 36 500 tis. Kč k 30. červnu 2021 (k 30. června 2020: 36 500 tis. Kč) jsou pohledávky za potenciálními upisovateli veřejné emise dluhopisů. Jedná se o hodnotu emitovaných, ale neprodaných veřejných dluhopisů Společnosti.

## **6. Vlastní kapitál**

**Trikaya Asset Management a.s.**

Příloha účetní závěrky

za rok končící 30.června 2021

2021	Základní kapitál	Ážio a kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	Fondy ze zisku	Nerozdělený zisk minulých let	Jiný výsledek hospodaření minulých let	Výsledek hospodaření běžného období	Celkem
Zůstatek k 1.7.2020	2 000	10 214	-124	19	55 530	-233	-5 115	62 291
Zaokrouhlování	-	-	-	-	-	-	-	-
Překurzování podílů	-	-	-651	-	-	-	-	-651
Opravy minulých let	-	-	-	-	-233	233	-	-
Přeúčtování hospodářského výsledku za rok 2020	-	-	-	-	-5 115	-	5 115	-
Rozdělení zisku minulých let akcionářům	-	-	-	-	4 000	-	-	4 000
VH k 30.06.2021	-	-	-	-	-	-	65 955	65 955
Zůstatek k 30.06.2021	2 000	10 214	-776	19	54 182	-	65 955	131 594

2020	Základní kapitál	Ážio a kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	Fondy ze zisku	Nerozdělený zisk z minulých let	Jiný výsledek hospodaření minulých let	Výsledek hospodaření běžného období	Celkem
Zůstatek k 1.1.2020	2 000	10 214	-815	19	54 986	-232	543	66 715
Zaokrouhlování	-	-	1	-	1	-1	-	1
Překurzování podílů	-	-	690	-	-	-	-	690
Opravy minulých let	-	-	-	-	-	-	-	-
Přeúčtování hospodářského výsledku za rok 2019	-	-	-	-	543	-	-543	-
Rozdělení zisku minulých let akcionářům	-	-	-	-	-	-	-	-
VH k 30.06.2020	-	-	-	-	-	-	-5 115	-5 115
Zůstatek k 31.06.2020	2 000	10 214	-124	19	55 530	-233	-5 115	62 291

Dne 31.03.2021 bylo valnou hromadou rozhodnuto, že mění svoje rozhodnutí o rozdělení podílu na zisku ze dne 30.11.2019 tak, že částka 4 000 tis. Kč určená k rozdělení mezi akcionáře formou dividendy vyplacena nebude a zůstane na účtu nerozděleného zisku minulých let



## 7. Dlouhodobé závazky

### 7.1. Vydané dluhopisy

Vydané dluhopisy se splatností delší než 1 rok jsou k 30. červnu 2021 ve výši 356 900 tis. Kč (k 30. červnu 2020: 552 900 tis. Kč), jedná se závazek z emitovaných neveřejných a veřejných dluhopisů se splatností dle tabulky níže.

Název emise	Druh emise	Datum emise	Jistina k 30.06.2020 (v tis. Kč) - dlouhodobá část	Úroková sazba (p.a.)	Splatnost	Zůstatek jistiny k 30.06.2021 (v tis. Kč) - dlouhodobá část
TRIKAYA 8,00/21	Privátní	01.07.2018	112 100	8,00 %	01.07.2021	0
TRIKAYA 5,50/22	Privátní	15.04.2019	94 700	5,50 %	15.04.2022	0
TRIKAYA 6,00/23	Veřejná	30.05.2019	300 000	6,00 %	31.05.2023	300 000
TRIKAYA 7,50/25	Privátní	01.03.2020	46 100	7,50 %	01.03.2025	56 900
<b>Celkem</b>			<b>552 900</b>			<b>356 900</b>

### 7.2. Dlouhodobé závazky za ovládanou nebo ovládající osobou

Dlouhodobé závazky za ovládanou nebo ovládající osobou činí k 30. červnu 2021 2 830 tis. Kč (k 30. června 2020: 63 521 tis. Kč), tvořeny jsou závazky za dceřinými společnostmi ve skupině Trikaya.

## 8. Krátkodobé závazky

### 8.1. Vydané dluhopisy

Krátkodobé vydané dluhopisy se splatností kratší než 1 rok jsou k 30. červnu 2021 ve výši 206 800 tis. Kč (k 30. červnu 2020: 215 200 tis. Kč).

Název emise	Druh emise	Datum emise	Jistina k 30.06.2020 (v tis. Kč) - krátkodobá část	Úroková sazba (p.a.)	Splatnost	Zůstatek jistiny k 30.06.2021 (v tis. Kč) - krátkodobá část
TRIKAYA 5,50/20	Privátní	01.09.2016	49 100	5,50 %	01.09.2020	0
TRIKAYA 6,25/20	Privátní	01.09.2016	89 500	6,25 %	01.09.2020	0
TRIKAYA 5,00/20	Privátní	01.09.2016	18 700	5,00 %	01.09.2020	0
TRIKAYA 5,50/20	Privátní	01.12.2016	57 900	5,50 %	01.12.2020	0
TRIKAYA 5,50/22	Privátní	15.04.2019	0	5,50 %	15.04.2022	94 700
TRIKAYA 8,00/21	Privátní	01.07.2018	0	8,00 %	01.07.2021	112 100
<b>Celkem</b>			<b>215 200</b>			<b>206 800</b>

### 8.2. Krátkodobé závazky z obchodních vztahů

Závazky z obchodních vztahů k 30. červnu 2021 činily 251 tis. Kč (k 30. června 2020: 2 176 tis. Kč) a dle rozmezí splatnosti jsou rozděleny v tabulce níže:

***Trikaya Asset Management a.s.***Příloha účetní závěrky  
za rok končící 30.června 2021

Před splatností	1-29 dní po splatnosti	30-89 dní po splatnosti	Nad 90 dnů po splatnosti
251 041,77 Kč	-	-	-

**8.3. Krátkodobé směnky k úhradě**

Krátkodobé směnky byly před 30. červnem 2021 splaceny (k 30. června 2020: 10 989 tis. Kč).

**8.4. Krátkodobé závazky k ovládané nebo ovládající osobě**

Krátkodobé závazky k ovládané nebo ovládající osobě byly k 30. červnu 2021 ve výši 198 554 tis. Kč (k 30. června 2020: 42 127 tis. Kč) a jedná se o závazky za dceřinými společnostmi ve skupině Trikaya.

**8.5. Jiné závazky**

Jiné závazky ve výši 9 792 tis. Kč k 30. červnu 2021 (k 30. červnu 2020: 12 057 tis. Kč) jsou tvořeny krátkodobým úvěrem ve výši 6 000 tis. Kč, který byl Společnosti poskytnut soukromou společností dne 30.06.2021 a nevyplacenými nesplatnými úroky z emitovaných dluhopisů. Rozdělení úroků podle vydaných emisí je zobrazeno v tabulce níže.

**(tis. Kč)**

Název emise	Druh emise	Datum emise	Jistina		Splatnost	Zůstatek úroku
			k 30.06.2021 (v tis. Kč)	Úroková sazba (p.a.)		k 30.06.2021 (v tis. Kč)
TRIKAYA 6,00/23	Veřejná	30.05.2019	300 000	6,00 %	31.05.2023	1 323
TRIKAYA 8,00/21	Privátní	01.07.2018	112 100	8,00 %	01.07.2021	0
TRIKAYA 5,50/22	Privátní	15.04.2019	94 700	5,50 %	15.04.2022	1 085
TRIKAYA 7,50/25	Privátní	01.03.2020	56 900	7,50 %	01.03.2025	1 383
<b>Celkem</b>			<b>563 700</b>			<b>3 791</b>

**9. Výdaje příštích období**

Výdaje příštích období činily k 30. červnu 2021 částku ve výši 2 651 tis. Kč (k 30. červnu 2020: 1 497 Kč) a jedná se převážně o faktury za provize obchodníkům za prodej dluhopisů Společnosti, které se týkají období do 30. června, ale přijaté jsou až v červenci 2021.

**10. Závazky nevykázané v rozvaze**

Dne 29. září 2020 uzavřela společnost J&T Banka a.s., IČO: 47115378, se sídlem Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 1731, jako Bankou, se Společností a společností Euro Mall Brno Real Estate s.r.o., IČO: 26161478, se sídlem Vídeňská 132/100, Dolní Heršpice, Brno, PSČ 619 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. C 110724, jako Klientem, Záruku za vícenáklady, na základě které vzniká Společnosti závazek poskytnout Klientovi financování v rámci realizace rekonstrukce OC Futurum nad rámec Nákladů projektů definovaných ve Smlouvě o úvěru uzavřené mezi Bankou a Klientem (dále jen „**Ručitelské prohlášení EMBRE**“).

**Trikaya Asset Management a.s.**Příloha účetní závěrky  
za rok končící 30.června 2021

Dne 26. května 2021 uzavřela společnost QI investiční společnost, a.s., IČO: 279 11 497, se sídlem Rybná 682/14, Staré Město, 110 05 Praha 1, jako Věřitelem, se Společností a dalšími akcionáři společností Developer Brno Hády, a.s., IČO: 269 79 438, se sídlem Šumavská 519/35, Veveří, 602 00 Brno, jako Dlužníkem 1 a Developer-M, a.s., IČO: 282 23 144, se sídlem Šumavská 519/35, Veveří, 602 00 Brno, jako Dlužníkem 2, Ručitelské prohlášení, na základě kterého vzniká Společnosti ručitelský závazek splnit za Dlužníka 1 a Dlužníka 2 závazky vyplývající ze Smlouvy o úvěru uzavřené mezi Věřitelem, Dlužníkem 1 a Dlužníkem 2 (dále jen „**Ručitelské prohlášení DEM, DBH**“).

**11. Tržby**

(tis. Kč)	2021	2020
Tržby plynoucí z dceřiných společností	276	3 439
<b>Tržby celkem</b>	<b>276</b>	<b>3 439</b>

**12. Služby**

(tis. Kč)	2021	2020
Poradenské a podobné náklady	8 774	16 714
Právní a ekonomické náklady	409	405
Ostatní	40	8
<b>Služby celkem</b>	<b>9 222</b>	<b>17 127</b>

**13. Mzdové a ostatní provozní náklady**

(tis. Kč)	2021	2020
Mzdové náklady	60	50
Ostatní provozní náklady	1 508	12
<b>Náklady celkem</b>	<b>1 568</b>	<b>62</b>

**14. Ostatní provozní výnosy**

(tis. Kč)	2021	2020
Výnosy z podrozvahových pohledávek – Neumann bytový dům a.s.	382	-
Výnosy z podrozvahových pohledávek – Trikaya Project Management	551	-
Výnosy z podrozvahových pohledávek – Bytový dům Staňkova 30	36	-
Vrácení zahraničního DPH	10	-
<b>Náklady celkem</b>	<b>979</b>	<b>-</b>

**15. Výnosy z prodaných cenných papírů a dlouhodobého finančního majetku**

(tis. Kč)	2021	2020
Tržby z prodeje cenných papírů – Trikaya CRE a.s.	-	16 500
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – Ponava Centrum a.s.	45 000	-
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – Neumann bytový dům a.s.	40 000	-
<b>Tržby celkem</b>	<b>85 000</b>	<b>16 500</b>

## 16. Náklady na prodané cenné papíry

(tis. Kč)	2021	2020
Prodané cenné papíry a podíly – Trikaya CRE a.s.	0	16 500
<b>Náklady celkem</b>	<b>0</b>	<b>16 500</b>

## 17. Nákladové úroky a podobné náklady

(tis. Kč)	2021	2020
Úrokové náklady – Vnitroskupinové	3 280	1 260
Úrokové náklady – Dluhopisy	36 676	22 999
Úrokové náklady – Směnky	-	314
Úrokové náklady – Ostatní	-	-
Oprava úrokových nákladů roku 2019 – Dluhopisy	-	15
<b>Úrokové náklady celkem</b>	<b>39 956</b>	<b>24 588</b>

## 18. Výnosové úroky a podobné výnosy

(tis. Kč)	2021	2020
Úrokové výnosy – Vnitroskupinové	38 034	12 022
<b>Úrokové výnosy celkem</b>	<b>38 034</b>	<b>12 022</b>

## 19. Ostatní finanční výnosy a náklady

(tis. Kč)	2021	2020
Kurzové zisky	2 171	7 356
Ostatní finanční výnosy – Vnitroskupinové	-	20 210
<b>Ostatní finanční výnosy celkem</b>	<b>2 171</b>	<b>27 566</b>

(tis. Kč)	2021	2020
Kurzové ztráty	8 253	2 301
Ostatní finanční náklady	1 506	4 063
<b>Ostatní finanční náklady celkem</b>	<b>9 759</b>	<b>6 364</b>

## 20. Transakce se spřízněnými stranami

V této poznámce jsou uvedeny všechny významné transakce se spřízněnými stranami.

(tis. Kč)	2021	2020
Záloha na výplatu dividend z dceřiných společností	85 000	-
Úrokové výnosy – Vnitroskupinové	38 034	12 021
Výnosy z podrozvahových pohledávek	-	-
Vnitroskupinová fakturace	276	3 438
Vyplacení kapitálových fondů	-	20 210
<b>Výnosy Celkem</b>	<b>123 310</b>	<b>35 669</b>

(tis. Kč)	2021	2020
Nákladové úroky – Vnitroskupinové	3 280	1 260
Vnitroskupinová fakturace	1 878	106
<b>Náklady Celkem</b>	<b>5 158</b>	<b>1 366</b>

## **21. Následné události**

Dne 1.7.2021 byla splacena emise TRIKAYA 8,00/21 ve výši jistiny 112 100 tis. Kč. Ke splacení došlo započtením oproti pohledávce z titulu emisní ceny dluhopisů upsaných do emise TRIAYA 7,90/2024

Dne 26. května 2021 uzavřela společnost QI investiční společnost, a.s., IČO: 279 11 497, se sídlem Rybná 682/14, Staré Město, 110 05 Praha 1, jako Věřitelem, se Společností a dalšími akcionáři společností Developer Brno Hády, a.s., IČO: 269 79 438, se sídlem Šumavská 519/35, Veveří, 602 00 Brno, jako Dlužníkem 1 a Developer-M, a.s., IČO: 282 23 144, se sídlem Šumavská 519/35, Veveří, 602 00 Brno, jako Dlužníkem 2, Ručitelské prohlášení, na základě kterého vzniká Společnosti ručitelský závazek splnit za Dlužníka 1 a Dlužníka 2 závazky vyplývající ze Smlouvy o úvěru uzavřené mezi Věřitelem, Dlužníkem 1 a Dlužníkem 2 (dále jen „**Ručitelské prohlášení DEM, DBH**“). Ručitelské prohlášení zaniklo dne 12.11.2021 splacením úvěru společností QI investiční společnost, a.s.

Dne 1. července 2021 byla vydána emise dluhopisů s názvem TRIKAYA 7,90/24 v celkové výši jistiny 121 600 tis. Kč a splatností 1.7.2024.

Dne 12. července došlo Dohodou o započtení k zápočtu pohledávky Ovládané společnosti za společností NEUMANN bytový dům a.s. ve výši 40 000 tis. Kč, která vznikla na základě rozhodnutí představenstva společnosti NEUMANN bytový dům a.s. dne 4. června 2021 o výplatě zálohy na podíl na zisku Ovládané společnosti a závazku Ovládané společnosti za společností NEUMANN bytový dům a.s., který vznikl na základě Rámcové smlouvy o zápůjčce peněz ze dne 31.8.2020.

Dne 15. července došlo Dohodou o započtení k zápočtu pohledávky Ovládané společnosti za společností PONAVALA CETRUM a.s. ve výši 45 000 tis. Kč, která vznikla na základě rozhodnutí představenstva společnosti PONAVALA CENTRUM a.s. dne 4. června 2021 o výplatě zálohy na podíl na zisku Ovládané společnosti a závazku Ovládané společnosti za společností PONAVALA CENTRUM, který vznikl na základě Rámcové smlouvy o zápůjčce peněz ze dne 1.6.2020.

Dne 17. srpna 2021 došlo ke snížení základního kapitálu dceřiné společnosti PONAVALA CENTRUM a.s. na částku 2.040.000,- Kč. Pohledávka z titulu snížení základního kapitálu ve výši 48.960.000,- Kč byla na základě Dohody o započtení ze dne 17.8.2021 započtena oproti závazku Ovládané společnosti vůči společnosti PONAVALA CENTRUM a.s., který vznikl na základě rámcové smlouvy o zápůjčce peněz ze dne 1.6.2020.

V důsledku fúze sloučením obchodní společnosti Developer Brno Hády, a.s., se sídlem Šumavská 519/35, Veveří, 602 00 Brno, IČO: 26979438, jako nástupnické společnosti, s obchodní společností Developer-M, a.s., se sídlem Šumavská 519/35, Veveří, 602 00 Brno, IČO: 28223144, jako zanikající společností, došlo k zániku zanikající společnosti Developer-M, a.s., bez likvidace a její jmění přešlo na nástupnickou společnost Developer Brno Hády, a.s. Rozhodným dnem je 1.7.2021 dle Projektu fúze formou sloučení ze dne 29.7.2021, k zápisu do Obchodního rejstříku došlo dne 30.9.2021.

***Trikaya Asset Management a.s.***Příloha účetní závěrky  
za rok končící 30.června 2021

Společnost vykazovala k 30.06.2021 se spřízněnými stranami tyto zůstatky:

<b>Ostatní pohledávky (tis. Kč)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Abilet Company	5 307	4 953
Aikona	-	-
Bytové družstvo Staňkova 30	-	-
Developer Brno Hády	2 226	123 821
Developer – M	41 820	-
Euro Mall Brno Real Estate	70 059	34 829
Chalupa Kadov	4 840	4 830
Mall Vienna Brno	140 873	136 511
Neumann bytový dům	40 000	8 186
OC Řepy	15 625	50 063
Ponava Centrum	45 000	-
Ponavia Rezidence III	-	375
The Landmark Building	31 728	45 394
Trikaya CRE	-	2
Trikaya, družstvo	7 097	43 759
Trikaya Project Management	1 750	4 010
Trikaya RRE	-	2
Železniční Komárov	-	-
<b>Ostatní pohledávky celkem</b>	<b>406 325</b>	<b>456 735</b>

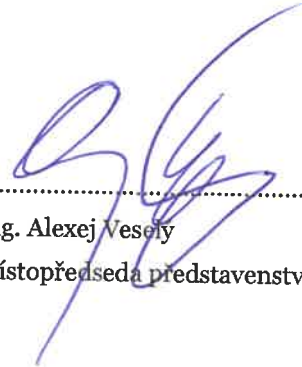
<b>Závazky z obchodních vztahů (tis. Kč)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Trikaya Project Management	12	435
<b>Závazky z obchodních vztahů celkem</b>	<b>12</b>	<b>435</b>

<b>Ostatní závazky (tis. Kč)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Aikona	1 330	1 405
Asterion Capital	-	2 500
Developer Brno Hády	-	2
Developer-M	-	31 024
FINMASTER Management	-	4 251
Ing. Alexej Veselý	-	-
Neumann bytový dům	65 379	-
Ponava Centrum	121 911	45 345
Ponavia Rezidence III	1 500	22
První Železniční Komárov	1 506	200
The Landmark Building	-	1
Trikaya RRE	8 656	6 007
Trikaya Project Management	103	1
Trikaya TPB	1 000	1 000
Železniční Komárov	-	20 619
<b>Ostatní závazky celkem</b>	<b>201 385</b>	<b>112 377</b>

V Brně dne 20.12.2021



.....  
Ing. Dalibor Lamka  
Předseda představenstva



.....  
Ing. Alexej Veselý  
Místopředseda představenstva







*Výroční zpráva společnosti  
Trikaya Asset Management a.s.  
Za období končící 30. června 2021*

## ***Trikaya Asset Management a.s.***

Výroční zpráva

30. června 2021

**Výroční zpráva společnosti**  
**Trikaya Asset Management a.s.**  
Za období končící 30. června 2021

## **Údaje o společnosti**

### **Vznik a charakteristika společnosti**

Trikaya Asset Management a.s. („společnost“) vznikla 5. února 2010 zápisem do obchodního rejstříku vedeného u Krajského soudu v Brně pod spisovou značkou 6027, oddíl B. Hlavním předmětem činnosti společnosti je řízení dceřiných společností podnikajících v oblasti realitního byznysu.

### **Identifikace společnosti**

Trikaya Asset Management a.s.  
IČO: 292 02 078  
Se sídlem Šumavská 519/35, Veveří, 602 00 Brno  
Zapsaná u Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 6027

### **Předmět podnikání**

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

### **Statutární orgán**

Předseda představenstva:	<b>Ing. Dalibor Lamka</b> , dat. dnar. 16.10.1956
Místopředseda představenstva:	<b>Ing. Alexej Veselý</b> , dat. nar. 25.4.1976
Počet členů:	2
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 miliony korun českých), kdy v těchto případech zastupuje společnost předseda představenstva a místopředseda představenstva společně.

### **Kontrolní orgán**

Člen dozorčí rady:	<b>Ing. Jan Kolařík</b> , dat. nar. 5.2.1991
Počet členů:	1

### **Vlastnická struktura**

Jméno fyzické osoby, název právnické osoby	Bydliště, sídlo	Sledované účetní období	
		Podíl	tj. %
<b>FINMASTER Management a.s.</b> , IČ: 065 96 738, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7859	Šumavská 519/35, Veveří, 602 00 Brno	1.000.000,- Kč	50 %
<b>ASTERION CAPITAL s.r.o.</b> , IČ: 034 65 071, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 84883	Klatovská 606/3, Ponava, 602 00 Brno	1.000.000,- Kč	50 %

# *Výroční zpráva společnosti*

## *Trikaya Asset Management a.s.*

*Za období končící 30. června 2021*

### **Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti**

V posledním čtvrtletí roku 2020 byly splaceny čtyři emise dluhopisů, konkrétně v září 2020 Společnost splatila emise dluhopisů Trikaya 5,50/20 ve výši jistiny 52 100 tis. Kč, Trikaya 6,25/20 ve výši jistiny 121 500 tis. Kč a Trikaya 5,00/20 ve výši jistiny 19 100 tis. Kč. V prosinci byla poté splacena emise Trikaya VII 5,50/20 ve výši jistiny 62 800 000 Kč.

Dne 29. září 2020 zanikla Patronátní dohoda, na základě které mohl vzniknout Společnosti patronátní závazek poskytnout dceřiné společnosti Euro Mall Brno Real Estate s.r.o., IČO: 26161478, se sídlem Vídeňská 132/100, Dolní Heršpice, Brno, PSČ 619 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. C 110724, jako Klientem, financování ve formě úvěru, zápůjčky, finanční výpomoci či jiné obdobné formě financování až do celkové výše 35 000 tis. Kč, v souvislosti se Smlouvou o úvěru uzavřenou mezi Klientem a společností J&T Banka a.s., IČO: 47115378, se sídlem Pobřežní, Praha 8, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 1731.

Dne 29. září 2020 uzavřela společnost J&T Banka a.s., IČO: 47115378, se sídlem Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 1731, jako Bankou, se Společností a společností Euro Mall Brno Real Estate s.r.o., IČO: 26161478, se sídlem Vídeňská 132/100, Dolní Heršpice, Brno, PSČ 619 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. C 110724, jako Klientem, Záruku za vícenáklady, na základě které vzniká Společnosti závazek poskytnout Klientovi financování v rámci realizace rekonstrukce OC Futurum nad rámeč Nákladů projektů definovaných ve Smlouvě o úvěru uzavřenou mezi Bankou a Klientem.

Dne 25. června 2020 uzavřela společnost J&T Banka a.s., IČO: 47115378, se sídlem Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 1731, jako Bankou a Společností, jako Ručitelem, Smlouvu o ručení, na základě které, za podmínek stanovených smlouvou, vzniká Společnosti závazek uspokojit pohledávky Banky ze Smlouvy o úvěru uzavřené mezi Bankou a společností OC Řepy a.s. Ručení dne 14. července 2020 zaniklo.

Od února 2021 docházelo k postupnému kolaudování obchodních jednotek Obchodního centru Futurum v Brně, rekonstrukce byla dokončena v červenci roku 2021. Cílem rekonstrukce bylo zvýšení návštěvnosti, která se pravidelně zvyšuje a atraktivitu obchodního centra za účelem zvýšení tržní hodnoty obchodního centra. Během roku 2022 očekáváme postupně naplnění zbylých neobsazených jednotek.

V září 2021 byla zprovozněna nově zrekonstruovaná budova A Obchodního centra Řepy, která je nyní plně v provozu s nájemníky jako je Albert, Česká pošta nebo Pepco.

*Výroční zpráva společnosti  
Tri kaya Asset Management a.s.  
Za období končící 30. června 2021*

***Zpráva o předpokládaném budoucím vývoji společnosti***

V oblasti rezidenčního byznysu byla v srpnu 2021 zahájena výstavba v pořadí již třetí fáze úspěšného projektu Ponavia residence, jehož plánované dokončení je na jaře 2023.

Druhá fáze rekonstrukce Obchodního centra Řepy probíhá ve dvou etapách, přičemž ukončení druhé etapy - rekonstrukce budovy B je plánováno na jaro 2022. Od začátku 2021 je plně v provozu rekonstruovaná budova A obchodního centra a po dokončené rekonstrukce budou obě části spojeny v jedno obchodní centrum s hlavní pasáží.

V příštím roce očekáváme, že zahájíme výstavbu dalších projektů společnosti, a to konkrétně kancelářské budovy Landmark v centru Brně a první etapy největšího rezidenčního projektu Společnosti Čtvrť pod Hády.

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

V minulém období Společnost nevydala žádné náklady a neprovedla žádné činnosti v oblasti výzkumu a vývoje.

***Zpráva o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí***

V minulém období Společnost nepodnikla žádné kroky ve vztahu k ochraně životního prostředí.

***Významné skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni***

Dne 26. listopadu 2021 byl na území České republiky vyhlášen vládou České republiky nouzový stav spojený s pandemií způsobenou výskytem koronaviru SARS-CoV-2 trvající do 25. prosince 2021, přičemž tato skutečnost nemá zásadní vliv na fungování Společnosti.

Přílohy:

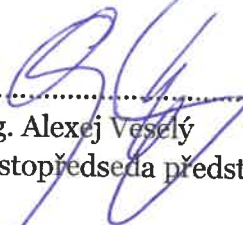
1. Účetní závěrka
2. Příloha k účetní závěrce
3. Komentář auditora společnosti
4. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

**Výroční zpráva společnosti**  
**Trikaya Asset Management a.s.**  
*Za období končící 30. června 2021*

V Brně dne 20.12.2021



.....  
Ing. Dalibor Lamka  
Předseda představenstva



.....  
Ing. Alexej Veselý  
Místopředseda představenstva





# Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

pro účetní období od 01.07.2020 do 30.06.2021

podle ustanovení § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích v platném znění

## I.

### Subjekty, k nimž se vztahuje tato zpráva

#### 1. Ovládaná osoba:

**Obchodní firma:** Trikaya Asset Management a.s.  
**Sídlo:** Šumavská 519/35, Veveří, 602 00 Brno  
**IČO:** 292 02 078  
**Právní forma:** akciová společnost  
**Datum vzniku společnosti:** 5. února 2010

#### Členové statutárních orgánů k rozvahovému dni:

**Předseda představenstva** Ing. Dalibor Lamka, nar. 16.10.1956  
**Místopředseda představenstva** Ing. Alexej Veselý, nar. 25.4.1976

#### Členové kontrolního orgánu k rozvahovému dni:

**Člen dozorčí rady:** Ing. Jan Kolařík, nar. 5.2.1991

#### 2. Propojené osoby:

##### a) ovládající osoby:

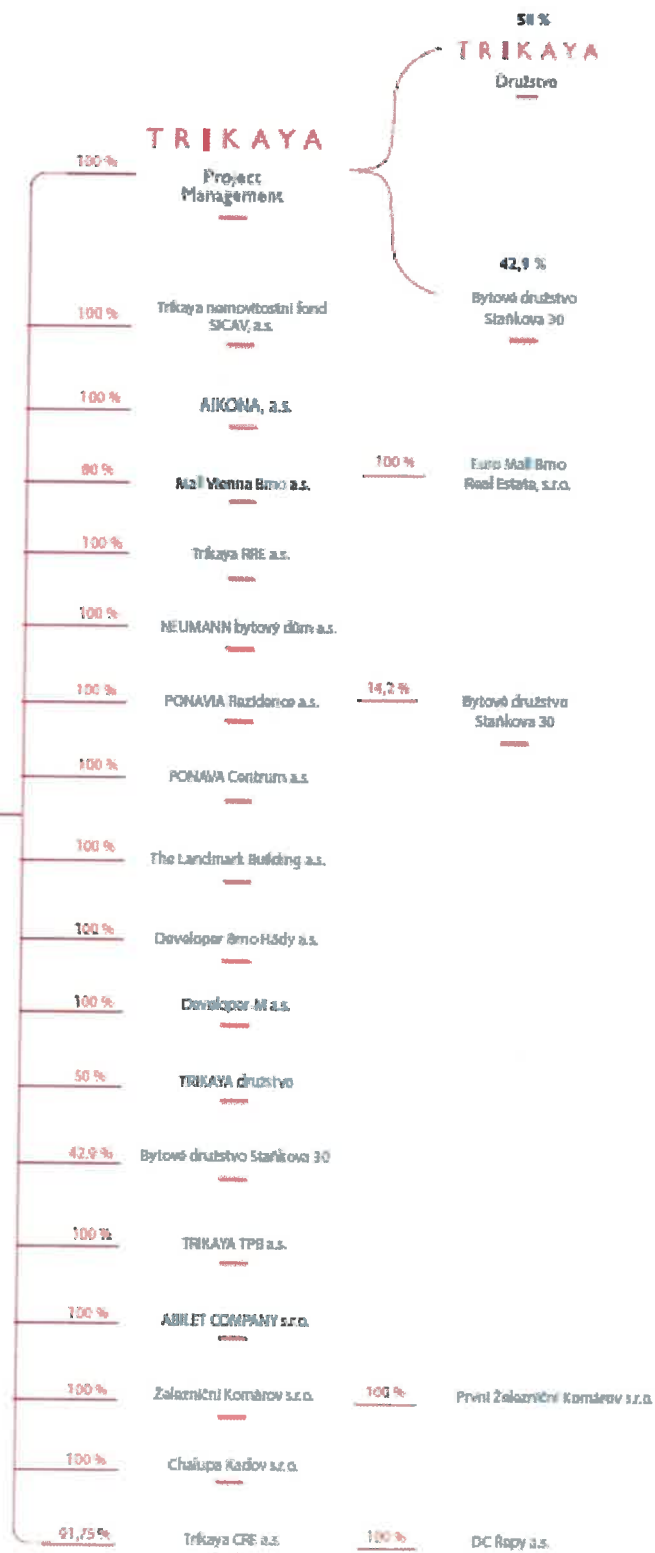
Jméno fyzické osoby, název právnické osoby	Bydliště, sídlo	Sledované účetní období	
		Podíl	tj. %
FINMASTER Management a.s., IČ: 065 96 738, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7859	Šumavská 519/35, Veveří, 602 00 Brno	1.000.000,- Kč	50 %
ASTERION CAPITAL s.r.o., IČ: 034 65 071, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 84883	Klatovská 606/3, Ponava, 602 00 Brno	1.000.000,- Kč	50 %

b) ostatní osoby ovládané stejnou ovládající osobou, s nimiž byly uzavřeny smlouvy nebo v jejichž prospěch byly učiněny úkony či opatření

Ovládaná osoba patří majetkově do developerské skupiny Trikaya. Struktura vlastněných firem v této skupině je zobrazena na obrázku níže.

# TRIKAYA

Asset  
Management a.s.





- a. **Trikaya Project Management a.s.**, IČO: 051 86 234, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7566 (dále jen „společnost Trikaya Project Management“)
- b. **Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.**, IČO: 070 04 311, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7933 (dále jen „společnost Trikaya nemovitostní fond SICAV“).
- c. **AIKONA, a.s.**, IČO: 269 19 729, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 4113 (dále jen „společnost AIKONA“)
- d. **Mall Vienna Brno a.s.**, IČO: 066 79 978, se sídlem Vídeňská 132/100, Dolní Heršpice, Brno 619 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 8038 (dále jen „společnost Mall Vienna Brno a.s.“)
- e. **TRIKAYA RRE a.s.**, IČO: 050 20 131, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7530 (dále jen „společnost TRIKAYA RRE“)
- f. **Neumann bytový dům a.s.**, IČO: 277 18 506, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 4836 (dále jen „společnost Neumann bytový dům“)
- g. **PONAVIA REZIDENCE III a.s.** (do 16.4.2021 firma zněla PONAVIA Rezidence a.s.), IČO: 041 28 010, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7317 (dále jen „společnost Poniavia Rezidence III“)
- h. **PONAVA Centrum a.s.**, IČO: 282 62 662, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 5434 (dále jen „společnost Poniavia Centrum“)
- i. **The Landmark Building a.s.**, IČO: 031 50 895, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7092 (dále jen „společnost The Landmark Building“)
- j. **Developer Brno Hády a.s.**, IČO: 269 79 438, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 6444 (dále jen „společnost Developer Brno Hády“)
- k. **Developer-M a.s.**, IČO: 282 23 144, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7579 (dále jen „společnost Developer-M“). Společnost zanikla fúzí sloučením se společností Developer Brno Hády, rozhodným dnem je dle projektu fúze sloučením ze dne 18.8.2021 den 1.7.2021.
- l. **Trikaya družstvo**, IČO: 292 92 247, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl Dr, vložka 5075 (dále jen „Trikaya družstvo“)
- m. **Bytové družstvo Staňkova 30**, IČO: 035 67 621, se sídlem Staňkova 378/30, Poniavia, Brno 612 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl Dr, vložka 5503 (dále jen „Bytové družstvo Staňkova 30“)
- n. **Trikaya TPB a.s.**, IČO: 058 06 097, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7684 (dále jen „společnost Trikaya TPB“)
- o. **ABILET Company s.r.o.**, IČO: 047 65 605, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 94468 (dále jen „společnost ABILET Company“)
- p. **Železniční Komárov s.r.o.**, IČO: 077 16 494, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 109809 (dále jen „společnost Železniční Komárov“)
- q. **Chalupa Kadov s.r.o.**, IČO: 087 81 745, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 115465 (dále jen „společnost Chalupa Kadov“)
- r. **TRIKAYA CRE a.s.**, IČO: 090 21 345, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 8361 (dále jen „společnost TRIKAYA CRE“).

- s. **OC Řepy a.s.**, IČO: 282 05 219, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7924 (dále jen „společnost OC Řepy“)
- t. **Euro Mall Brno Real Estate s.r.o.**, IČO: 261 61 478, se sídlem Vídeňská 132/100, Dolní Heršpice, 619 00 Brno, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 110724 (dále jen „společnost Euro Mall Brno Real Estate s.r.o.“)
- u. **První Železniční Komárov s.r.o.**, IČO: 080 59 969, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 111671 (dále jen „společnost První Železniční Komárov“).

## II.

### Úloha ovládané osoby v této struktuře

Ovládaná osoba je hlavní mateřskou společností developerské skupiny Trikaya. Ovládaná osoba vlastní podíly v dceřiných společnostech a družstvech podle struktury na obrázku výše. Ovládající osoby zajišťují řízení a obchodní vedení Ovládané osoby a celé developerské skupiny Trikaya.

## III.

### Způsob a prostředky ovládnání

V Ovládané osobě mají Ovládající osoby dohromady 100% podíl na základním kapitálu, přičemž ovládnání Ovládané osoby je vykonáváno prostřednictvím statutárního orgánu – představenstva, popřípadě jednatelů společností. Ovládající osoba může navrhnout své zástupce do orgánů ovládané osoby, jmenovat a odvolávat členy statutárního orgánu v souladu s platnými právními předpisy a stanovami společnosti.

## IV.

### Smlouvy, jiné právní úkony a opatření

#### 1. Smlouvy uzavřené mezi propojenými osobami

##### 1. OC Řepy

- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 01.10.2019 mezi Ovládanou osobou jako zapůjčitelem a společností OC Řepy jako vydlužitelem na částku až do výše 100.000.000,- Kč, ve znění dodatku č. 1 ze dne 17.06.2020, kterým se prodlužuje doba splacení zápůjčky do 31.07.2023.

##### 2. Developer Brno Hády

- Příkazní smlouva o poskytování služeb projektového managementu uzavřená dne 30.06.2017 ve znění dodatku č.1 ze dne 15.6.2018 mezi Ovládanou osobou jako příkazníkem a společností Developer Brno Hády jako Příkazcem na celkové plnění ve výši 2.484.000,- Kč.
- Smlouva o úvěru uzavřená dne 26.06.2020 mezi Ovládanou osobou jako věřitelem a společností Developer Brno Hády jako dlužníkem ve výši 137.110.000,- Kč se splatností do 31.12.2023.

##### 3. Ponava Centrum

- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 01.06.2020 mezi Ovládanou osobou jako vydlužitelem a společností Ponava Centrum jako zapůjčitelem ve znění dodatku č. 1 ze dne 4.1.2021 a dodatku č. 2 ze dne 28.6.2021 na částku až do výše 190.000.000,- Kč se splatností 31.12.2021.

##### 4. Neumann bytový dům

- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 31.8.2020 ve znění dodatku č.1 ze dne 15.10.2020 a dodatku č.2 ze dne 19.1.2021 mezi Ovládanou osobou jako vydlužitelem

a společností Neumann bytový dům jako zapůjčitelem na poskytnutí zápůjčky až do výše 70.000.000,- Kč se splatností 31.12.2021.

#### **5. Aikona**

- Smlouva o zápůjčce peněz ve výši 1.000.000,- EUR uzavřená dne 07.08.2019 mezi společností AIKONA jako zapůjčitelem a společností Mall Vienna Brno jako vydlužitelem, která byla postoupena na základě Smlouvy o postoupení pohledávky uzavřené dne 30.06.2020 mezi Ovládanou osobou jako postupníkem a společností AIKONA jako postupitelem.

#### **6. Mall Vienna Brno**

- Úvěrová smlouva uzavřená dne 8. února 2018 mezi Ovládanou osobou jako věřitelem a společností Mall Vienna Brno jako dlužníkem na poskytnutí úvěru ve výši 3.000.000,- EUR ve znění dodatku č.1 uzavřeného dne 16.12.2019 mezi Ovládanou osobou jako věřitelem a společností Mall Vienna Brno jako dlužníkem.
- Smlouva o zápůjčce peněz ve výši 1.000.000,- EUR uzavřená dne 07.08.2019 mezi společností AIKONA jako zapůjčitelem a společností Mall Vienna Brno jako vydlužitelem, která byla postoupena na základě Smlouvy o postoupení pohledávky uzavřené dne 30.06.2020 mezi Ovládanou osobou jako postupníkem a společností AIKONA jako postupitelem.
- Smlouva o převodu akcií a postoupení pohledávky uzavřená dne 18.12.2019 mezi fyzickou osobou jako postupitelem a Ovládací osobou jako postupníkem na základě, které vznikl společnosti Mall Vienna Brno závazek ve výši 10.940.000,- Kč.

#### **7. Trikaya Project Management**

- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 1.12.2016 mezi Ovládanou osobou jako zapůjčitelem a společností Trikaya Project Management jako vydlužitelem na poskytnutí zápůjčky až do výše 10.000.000,- Kč ve znění dodatku č. 1 ze dne 1.12.2020.
- Smlouva o vedení účetnictví uzavřená dne 5.12.2018 mezi Ovládanou osobou jako příkazcem a společností Trikaya Project Management jako příkazníkem ve znění dodatku č. 1 ze dne 1.4.2021 s plněním ve výši 10.000,- Kč měsíčně.

#### **8. Trikaya družstvo**

- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz až do výše 41.000.000,- Kč uzavřená dne 10.06.2019 mezi Ovládanou osobou jako zapůjčitelem a Trikaya družstvem jako vydlužitelem ve znění dodatku č. 1 ze dne 30.6.2020.

#### **9. TRIKAYA RRE**

- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 28.04.2020 mezi Ovládanou osobou jako vydlužitelem a společností TRIKAYA RRE jako zapůjčitelem až do výše 90.000.000,- Kč ve znění dodatku č.1 ze dne 18.12.2020 a dodatku č. 2 ze dne 29.6.2021.

#### **10. Abilet Company**

- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz až do výše 10.000.000,- Kč uzavřená dne 1.4.2017 mezi Ovládanou osobou jako zapůjčitelem a společností ABILET Company jako vydlužitelem ve znění dodatku č.1 ze dne 30.6.2019 a dodatku č. 2 ze dne 30.6.2020.

#### **11. Chalupa Kadov**

- Smlouva o úvěru uzavřená dne 01.02.2020 mezi Ovládanou osobou jako věřitelem a společností Chalupa Kadov jako dlužníkem na poskytnutí úvěru ve výši 5.000.000,- Kč.

#### **12. Euro Mall Brno Real Estate**

- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 15.12.2019 mezi Ovládanou osobou jako zapůjčitelem a společností Euro Mall Brno Real Estate jako vydlužitelem ve znění dodatku č. 1 ze dne 29.06.2020, dodatku č. 2 ze dne 1.10.2020 a dodatku č. 3 ze dne 9.4.2021, poskytující zápůjčku až do výše 80.000.000,- Kč.

### **13. The Landmark Building**

- Smlouva o úvěru uzavřená dne 22.06.2020 mezi Ovládanou osobou jako věřitelem a společností The Landmark Building jako dlužníkem ve znění dodatku č. 1 uzavřeného dne 1.7.2020 poskytující úvěr ve výši 45.304.818,50,- Kč se splatností do 31.12.2023.

### **14. První Železniční Komárov**

- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 14.6.2021 mezi První Železniční Komárov jako zapůjčitelem a Ovládanou osobou jako vydlužitelem až do výše 5.000.000,- Kč se splatností do 31.12.2021.

### **15. Developer-M**

- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 27.1.2021 mezi Ovládanou osobou jako zapůjčitelem a společností Developer-M jako vydlužitelem až do výše 50.000.000,- Kč se splatností do 31.1.2023.

### **16. Trikaya TPB**

- Smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 18.5.2020 mezi Ovládanou osobou jako vydlužitelem a společností TRIKAYA TPB jako zapůjčitelem 1.000.000,- Kč se splatností do 31.12.2021.

### **17. PONA VIA Residence**

- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 18.1.2021 mezi Ovládanou osobou jako vydlužitelem a společností PONA VIA Residence jako zapůjčitelem až do výše 1.500.000,- Kč ve znění dodatku č. 1 ze dne 28.6.2021 se splatností do 31.12.2022.

## **2. Jiné právní úkony učiněné v zájmu propojených osob**

### **i. Euro Mall Brno Real Estate**

- Dne 7. února 2018 uzavřela společnost J&T Banka a.s., IČO: 47115378, se sídlem Pobřežní, Praha 8, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 1731, jako Bankou, se Společností a dalšími akcionáři společnosti Euro Mall Brno Real Estate s.r.o., IČO: 26161478, se sídlem Vídeňská 132/100, Dolní Heršpice, Brno, PSČ 619 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. C 110724, jako Klientem, Patronátní dohodu, na základě které vzniká Společnosti patronátní závazek poskytnout Klientovi financování ve formě úvěru, zápůjčky, finanční výpomoci či jiné obdobné formě financování až do celkové výše 35 000 tis. Kč, v souvislosti se Smlouvou o úvěru uzavřenou mezi Bankou a Klientem (dále jen „Ručitelské prohlášení EMBRE 1“). Ručitelské prohlášení EMBRE 1 zaniklo ke dni 29. září 2020.
- Dne 29. září 2020 uzavřela společnost J&T Banka a.s., IČO: 47115378, se sídlem Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 1731, jako Bankou, se Společností a společností Euro Mall Brno Real Estate s.r.o., IČO: 26161478, se sídlem Vídeňská 132/100, Dolní Heršpice, Brno, PSČ 619 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. C 110724, jako Klientem, Záruku za vícenáklady, na základě které vzniká Společnosti závazek poskytnout Klientovi financování v rámci realizace rekonstrukce OC Futurum nad rámec Nákladů projektů definovaných ve Smlouvě o úvěru uzavřenou mezi Bankou a Klientem (dále jen „Ručitelské prohlášení EMBRE 2“).

## **ii. Developer Brno Hády, Developer-M**

- Dne 26. května 2021 uzavřela společnost QI investiční společnost, a.s., IČO: 279 11 497, se sídlem Rybná 682/14, Staré Město, 110 05 Praha 1, jako Věřitelem, se Společností a dalšími akcionáři společností Developer Brno Hády, a.s., IČO: 269 79 438, se sídlem Šumavská 519/35, Veveří, 602 00 Brno, jako Dlužníkem 1 a Developer-M, a.s., IČO: 282 23 144, se sídlem Šumavská 519/35, Veveří, 602 00 Brno, jako Dlužníkem 2, Ručitelské prohlášení, na základě kterého vzniká Společnosti ručitelský závazek splnit za Dlužníka 1 a Dlužníka 2 závazky vyplývající ze Smlouvy o úvěru uzavřené mezi Věřitelem, Dlužníkem 1 a Dlužníkem 2 (dále jen „Ručitelské prohlášení DEM, DBH“).

## **3. Ostatní opatření učiněná v zájmu nebo na popud propojených osob**

V zájmu nebo na popud propojených osob nebyla ve sledovaném období učiněna žádná další opatření.

### **V.**

#### **Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami, související rizika**

Ze vztahů uzavřených mezi propojenými osobami nemá ovládající osoba žádné významné výhody ani nevýhody. Vztahy jsou uzavřeny za obvyklých podmínek v obchodním styku, pro žádnou stranu neznamenaají neoprávněnou výhodu či nevýhodu. Z uzavřených vztahů pro ovládanou osobu neplynou žádná rizika.

### **VI.**

#### **Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma**

V důsledku dohod a smluv, jiných právních jednání či opatření přijatých či učiněných ovládající osobou v dané, účetním období zájmu nebo na popud propojených osob nevznikla ovládající osobě žádná újma. Z tohoto důvodu nedochází ani k posouzení jejího vyrovnání.

### **VII.**

#### **Obecná ustanovení**

Jestliže ovládaná osoba zpracovává výroční zprávu podle zvláštního právního předpisu, musí být zpráva o vztazích mezi propojenými osobami připojena k výroční zprávě. Vlastníci nebo členové ovládané osoby musí mít možnost seznámit se se zprávou o vztazích mezi propojenými osobami ve stejné lhůtě a za stejných podmínek jako s účetní závěrkou.

Má-li ovládaná osoba dozorčí radu či jiný obdobný orgán, přezkoumá tento orgán zprávu o vztazích mezi propojenými osobami a o přezkoumání zprávy informuje valnou hromadu ovládané osoby a seznámí je se svým stanoviskem.

Pokud podléhá účetní závěrka ovládané osoby ověření auditorem, je auditor povinen ověřit i správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami.

V Brně dne 30.09.2021

.....  
Ing. Dalibor Lamka  
Předseda představenstva

.....  
Ing. Alexej Veselý  
Místopředseda představenstva

