

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

**pro akcionáře
společnosti**

Trikaya Asset Management a.s.

**Sídlo: Šumavská 519/35, Veverří, 602 00 Brno
IČO 292 02 078**

**o auditu konsolidované 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, info@betabrno.cz**

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti **Trikaya Asset Management a.s.** a jejich dceřiných společností („Skupina“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z konsolidované rozvahy k 30. 6. 2021, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty za rok končící 30. 6. 2021 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Skupině jsou uvedeny v bodě č. 1 přílohy této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Skupiny 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 konsolidované účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Skupině 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 konsolidovanou účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo společnosti **Trikaya Asset Management a.s.**

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s konsolidovanou účetní závěrkou či s našimi znalostmi o Skupině získanými během ověřování konsolidované 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

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

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti **Trikaya Asset Management a.s.** za konsolidovanou účetní závěrku



Představenstvo společnosti Trikaya Asset Management a.s. odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považují za nezbytný pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování konsolidované účetní závěrky je představenstvo společnosti Trikaya Asset Management a.s. povinno posoudit, zda je Skupina schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze konsolidované účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Skupiny nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemají jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví Skupiny odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná 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 konsolidované 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 konsolidované 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 konsolidované 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 Skupiny 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 Trikaya Asset Management a.s. uvedlo v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované 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 Skupiny 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 konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

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

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu společnosti Trikaya Asset Management a.s. 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: 30. 3. 2023



*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:

Ing. Dalibor Lamka, dat. dnar. 16.10.1956

Místopředseda představenstva:

Ing. Alexej Veselý, 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:

Ing. Jan Kolařík, dat. nar. 5.2.1991

Počet členů:

1

Vlastnická struktura

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 %

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.

V červenci 2021 byla dokončena rekonstrukce Obchodního centra FUTURUM Brno, které je v majetku Společnosti. Od zahájení přípravných prací v roce 2018 bylo rámci rekonstrukce vynaloženo 504 599 tis. Kč. Stavební práce spojené s rekonstrukcí byly zahájeny v květnu 2020 na základě Stavebního povolení pro I. etapu vydaného dne 5.3.2020 stavebním úřadem, úřadu městské části města Brna, Brno-jih. Po úspěšném dokončení revitalizace I. etapy navázala Společnost v říjnu 2020 rekonstrukcí II. etapy, na základě Stavebního povolení vydaného Úřadem městské části města Brno, Brno-jih dne 14.12.2020. V průběhu jara a léta 2021 byly nájemní jednotky postupně kolaudovány, vnější části obchodní centra byly dokončeny v červenci 2021 a k úplnému otevření obchodních prostor centra pro veřejnost došlo v polovině září 2021. Cílem rekonstrukce bylo vytvoření atraktivního nákupního a zábavního centra s potenciálem zvýšení hodnoty a výnosů Společnosti zvýšením návštěvnosti obchodního centra. Po provedené rekonstrukci se obsazenost obchodního centra vrátila na 89 %, což odpovídá obsazenosti před rekonstrukcí. Do konce roku 2023 bude Společnost pracovat na navýšení obsazenosti na 95 % a tím zvýšení příjmů a stabilizování cashflow společnosti.

Společnost po úspěšném dokončení revitalizace etapy 1 (realizované v roce 2020) obchodního centra Řepy dle časového harmonogramu navázala rekonstrukcí etapy 2. Stavební práce byly zahájeny v říjnu 2020, na základě Stavebního povolení pro II. etapu vydaného Úřadem městské části města Praha 17, odborem výstavby, jako stavební úřad dne 08.07.2020. Nájemní prostory budovy A byly postupně kolaudovány, a to v období 09-12/2021. V polovině září 2021 došlo k otevření obchodních prostor budovy A veřejnosti. Společnost plynule navazuje s výstavbou budovy B s plánovaným dokončením na jaře 2022.

V srpnu 2021 byla zahájena výstavba rezidenčního projektu Ponavia Residence III, kde bude postavenou celkem 70 bytových jednotek. Plánované dokončení této výstavby je na jaře 2023.

V listopadu 2021 bylo vydáno dlouho očekávané uzemní rozhodnutí na první etapu projektu Čtvrť Pod Hády. Jedná se o největší rezidenční projekt Společnosti.

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 září 2021 je plně v provozu

Výroční zpráva společnosti

Trikaya Asset Management a.s.

Za období končící 30. června 2021

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 nevytvořila 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.

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 nově upsaných dluhopisů 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 (dále jen „**společnost QI**“), jako Věřitelem, společností Developer Brno Hády, a.s., IČO: 269 79 438, se sídlem Šumavská 519/35, Veverčí, 602 00 Brno (dále jen „**společnost DBH**“), jako Dlužníkem 1 a Developer-M, a.s., IČO: 282 23 144, se sídlem Šumavská 519/35, Veverčí, 602 00 Brno (dále jen „**společnost DEM**“), jako Dlužníkem 2, Smlouvu o úvěru na částku úvěru až do celkové výše 156.000.000,-Kč se splatností do 2 let a úrokem 10% p.a.. Dne 12.11.2021 byl úvěr společnosti QI.

Dne 26. května 2021 uzavřela společnost QI se Společností a dalšími akcionáři společností DBH, jako Dlužníkem 1 a společností DEM, 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 DEM, DBH zaniklo dne 12.11.2021 splacením úvěru společnosti QI.

Výroční zpráva společnosti Trikaya Asset Management a.s.

Za období končící 30. června 2021

Dne 2.11.2021 uzavřelo družstvo Trikaya, IČO: 29292247, se sídlem Šumavská 519/35, Veverí, 602 00 Brno, vedená u Krajského soudu v Brně pod sp. Zn. Dr 5075, společnost DBH a společnost J&T AIF FUND SICAV PLC, se sídlem Ewropa Business Centre, Triq Dun Karm, Birkirkara, BKR 9034, Malta, LEI 315700CQZT9M3FG79B23, Rámcovou smlouvu o úvěru do výše 350.000.000,-Kč se splatností 2.11.2023 a úrokem 10% p.a.

Dne 24.3.2022 byla podepsána smlouva o úvěru mezi společností PONAVAL CENTRUM a.s., IČO: 282 62 662, se sídlem Šumavská 519/35, Veverí, 602 00 Brno, vedená u Krajského soudu v Brně pod sp.zn. B 54343, na částku úvěru až do výše 232.700.000,-Kč se splatností 30.9.2025 a úrokem 1M PRIBOR + marže 2,6% p.a., resp. 2,3% p.a. po splnění podmínek smlouvy o úvěru.

Od května 2021 začala společnost Trikaya CRE a.s., IČO: 090 21 345, se sídlem Šumavská 519/35, Veverí, 602 00 Brno, vedená u Krajského soudu v Brně pod sp.zn. B 8361 (dále jen „**Trikaya CRE**“), přijímat zápůjčky od soukromých investorů do projektu kancelářské budovy The Landmark se splatností do 3 let, resp. 4 let při uplatnění opce na prodloužení ze strany společnosti TCRE s pevným úrokem v rozmezí 5,5% - 6,5% p.a.

Dne 20. dubna 2021 byl poskytnut společnosti Mall Vienna Brno a.s., IČO: 066 79 978, se sídlem na adrese Vídeňská 132/100, Dolní Heršpice, 619 00 Brno, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 8038, dodavatelský úvěr od společnosti IMOS Brno, a.s., IČO: 253 22 257, se sídlem na adrese Olomoucká 704/174, Černovice, 627 00 Brno, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 2211, na částku úvěru ve výši 139.000.000,-Kč s úrokem 4,50% p.a., resp. 8,00% p.a. se splatností 14. listopadu 2021. Úvěr byl dne 14. listopadu 2021 zcela splacen.

Přílohy:

1. Konsolidovaná účetní závěrka
2. Příloha ke Konsolidované účetní závěrce
3. Komentář auditora společnosti

12/3/2023
V Brně dne 20.12.2021

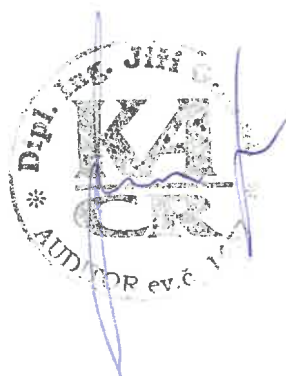
.....
Ing. Dalibor Lamka
Předseda představenstva

.....
Ing. Alexej Veselý
Místopředseda představenstva

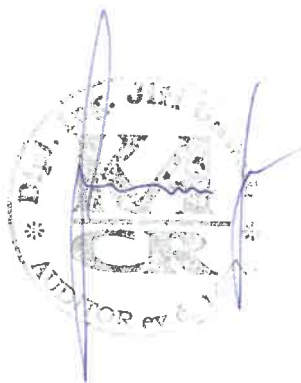


Příloha č. 1: Konsolidovaná účetní závěrka

Označ.	AKTIVA	řád.	Běžné účetní období			Minulé účetní období Netto
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
a	b	c				4
	AKTIVA CELKEM	001	3 150 686	- 861 020	2 289 666	2 515 926
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Stálá aktiva	003	2 932 010	- 847 563	2 084 447	1 539 495
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	726	- 39	687	703
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje	005				
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	726	- 39	687	703
B.I.2.1.	Software	007				131
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008	726	- 39	687	572
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010				
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011				
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	2 670 895	- 764 727	1 906 168	1 323 219
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	2 028 809	- 759 736	1 269 073	1 118 575
B.II.1.1.	Pozemky	016	372 937		372 937	369 083
B.II.1.2.	Stavby	017	1 655 872	- 759 736	896 136	749 492
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	54 707	- 4 991	49 716	462
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020				
B.II.4.1.	Pěstelské celky trvalých porostů	021				
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022				
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023				
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	587 379		587 379	204 182
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	3 815		3 815	
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	583 564		583 564	204 182
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	1 189		1 189	1 191
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	1 164		1 164	1 164
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029				
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	030				
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031				
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	25		25	27
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033				
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034				
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035				
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036				
B.IV.	Konsolidační rozdíl		259 200	- 82 797	176 403	214 382
V.IV.1	Kladný konsolidační rozdíl		287 314	- 100 902	186 412	237 908
V.IV.2	Záporný konsolidační rozdíl		- 28 114	18 105	- 10 010	- 23 526



Označ.	AKTIVA	řád.	Běžné účetní období			Minulé účetní období Netto
			1	2	3	
a	b	c				4
C.	Oběžná aktiva	037	192 385	- 13 457	178 928	974 625
C.I.	Zásoby	038	125 775		125 775	789 668
C.I.1.	Materiál	039				
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	109 903		109 903	789 214
C.I.3.	Výrobky a zboží	041	15 872		15 872	452
C.I.3.1.	Výrobky	042	15 872		15 872	452
C.I.3.2.	Zboží	043				
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
C.II.	Pohledávky	048	46 412	- 13 457	32 955	60 622
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	047				
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048				
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049				
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	050				
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	051				
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	052				
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	053				
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054				
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	055				
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	056				
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	46 412	- 13 457	32 955	60 622
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	32 359	- 13 457	18 902	41 906
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059				
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	060				
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	14 053		14 053	18 716
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky	062				
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	064	4 218		4 218	9 111
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	3 039		3 039	2 188
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066	742		742	145
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067	6 054		6 054	7 272
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv	068				
C.II.3.1.	Náklady příštích období	069				
C.II.3.2.	Komplexní náklady příštích období	070				
C.II.3.3.	Příjmy příštích období	071				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	072				
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074				
C.IV.	Peněžní prostředky	075	20 188		20 188	124 337
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	2 923		2 923	8 122
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	17 275		17 275	116 215
D.	Časové rozlišení aktiv	078	26 291		26 291	1 806
D.1.	Náklady příštích období	079	24 932		24 932	- 114
D.2.	Komplexní náklady příštích období	080				
D.3.	Příjmy příštích období	081	1 359		1 359	1 920



Označ.	PASIVA	řád.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM	082	2 289 666	2 515 928
A.	Vlastní kapitál	083	- 82 388	- 72 714
A.I.	Základní kapitál	084	2 000	2 000
A.I.1.	Základní kapitál	085	2 000	2 000
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	086		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	087		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	088	- 27 631	- 27 630
A.II.1.	Ážio	089		
A.II.2.	Kapitálové fondy	090	- 27 631	- 27 630
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	091	- 30 502	- 30 502
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	092	2 871	2 872
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	093		
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	094		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	095		
A.III.	Fondy ze zisku	096	45	45
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	097	19	19
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	098	26	26
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	099	- 43 921	- 17 895
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100	- 49 030	- 51 752
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	101	5 109	33 857
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	102	- 4 719	- 68 778
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	103		
A.V.	Měšinový vlastní kapitál		- 8 162	39 544
	Měšinový základní kapitál		19 533	19 533
	Měšinové kapitálové fondy		- 29 796	- 29 796
	Měšinové rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)			
	Měšinové fondy ze zisku včetně nerozděleného zisku a neuhrazené ztráty minulých let		5 666	- 7 316
	Měšinový jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)		1 278	1 280
	Měšinový výsledek hospodaření běžného účetního období		- 4 842	55 843
B. + C.	Cizí zdroje	104	2 368 143	1 969 290
B.	Rezervy	105		
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	106		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	107		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	108		
B.4.	Ostatní rezervy	109		
C.	Závazky	110	2 368 143	1 969 290
C.I.	Dlouhodobé závazky	111	1 587 712	1 162 077
C.I.1.	Vydané dluhopisy	112	557 600	574 600
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	113	557 600	574 600
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	114		
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	115	980 519	456 648
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116	9 121	13 465
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	117		
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	118		
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládaající osoba	119		91 397
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	120		
C.I.8.	Odložený daňový závazek	121	25 222	25 967
C.I.9.	Závazky - ostatní	122	5 250	
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	123		
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	124		
C.I.9.3.	Jiné závazky	125	5 250	

Označ.	PASIVA	řád.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	5	6
C.II.	Krátkodobé závazky	126	780 431	807 213
C.II.1.	Vydané dluhopisy	127	212 072	364 973
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	128	212 072	364 973
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	129		
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	130	168 543	199 658
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	131	4 369	87 874
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	132	136 939	53 879
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	133		27 068
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládaající osoba	134	94 743	6 753
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	135		
C.II.8.	Závazky ostatní	136	163 765	67 008
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	137		
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	138		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	139	1 548	836
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	862	263
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	141	36 601	36 704
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	142	6 506	216
C.II.8.7.	Jiné závazky	143	118 248	28 989
C.III.	Časové rozlišení pasiv	144		
C.III.1.	Výdaje příštích období	145		
C.III.2.	Výnosy příštích období	146		
D.	Časové rozlišení pasiv	147	3 911	619 350
D.1.	Výdaje příštích období	148	3 911	7 095
D.2.	Výnosy příštích období	149		612 255



Označ.	TEXT	číslo	Skutečnost v účet. obd.	
			běžném	minulém
a	b	c	1	2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	938 815	134 452
II.	Tržby za prodej zboží	02	1 767	598
A.	Výkonová spotřeba	03	79 198	350 528
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	452	181
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	05	27 144	19 412
A.3.	Služby	06	51 602	330 935
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	638 412	- 299 439
C.	Aktivace (-)	08	1 681	4 933
D.	Osobní náklady	09	20 705	17 567
D.1.	Mzdové náklady	10	15 888	13 332
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	4 817	4 235
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	4 785	4 188
D.2.2.	Ostatní náklady	13	32	47
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	99 156	- 66 857
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	60 663	- 80 658
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	60 663	53 126
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17		- 133 784
E.2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	514	- 1 311
E.4.	Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu		51 495	16 518
E.5.	Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu		- 13 516	- 1 406
III.	Ostatní provozní výnosy	20	6 643	2 790
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	496	
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	6 147	2 790
F.	Ostatní provozní náklady	24	17 226	6 967
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
F.2.	Prodaný materiál	26		
F.3.	Daně a poplatky	27	8 360	3 017
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		
F.5.	Jiné provozní náklady	29	8 866	3 950
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	90 867	124 141

Označ.	TEXT	číslo	Skutečnost v účet. obd.	
			běžném	minulém
a	b	c	1	2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	31		16 504
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32		16 504
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	33		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34		16 500
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	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	39		35
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40		
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41		35
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		- 1 466
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	88 369	105 571
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44		755
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	88 369	104 816
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	38 393	15 435
K.	Ostatní finanční náklady	47	12 899	49 647
*	Finanční výsledek hospodaření	48	- 64 875	- 138 278
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	25 992	- 14 137
L.	Daň z příjmů	50	35 552	- 1 203
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	36 297	2 473
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	- 745	- 3 676
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	- 9 560	- 12 934
M.	Převod podílů na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	- 9 560	- 12 934
	Výsledek hospodaření za období bez menšinových podílů (+/-)		- 4 719	- 68 778
	Menšinový podíl na výsledku hospodaření běžného účetního období		- 4 842	55 843
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	983 638	169 814



Trikaya Asset Management a.s.

Příloha konsolidované účetní závěrky

30. června 2021



Obsah

1. Všeobecné informace.....	3
1.1. Základní informace o Společnosti.....	3
2. Vymezení konsolidačního celku k 30. červnu 2021	5
3. Účetní postupy	8
3.1. Základní zásady zpracování účetní závěrky	8
3.2. Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek	8
3.3. Finanční majetek	9
3.4. Pohledávky	9
3.5. Přepočet cizích měn	9
3.6. Finanční deriváty	9
3.7. Emitované dluhopisy	10
3.8. Rozdíly ze změn účetních metod a opravy chyb let minulých	10
3.9. Rezervy	10
3.10. Tržby	10
3.11. Spřízněné strany	10
3.12. Úvěry a úrokové náklady	10
3.13. Odložená daň	11
3.14. Následné události	11
4. Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek	12
4.1. Dlouhodobý nehmotný majetek	12
4.1. Dlouhodobý hmotný majetek	13
5. Dlouhodobý finanční majetek.....	14
6. Konsolidační rozdíl.....	14
7. Zásoby	15
8. Krátkodobé pohledávky	15
8.1. Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	15
8.2. Daňové pohledávky	15
8.3. Krátkodobé poskytnuté zálohy.....	15
8.4. Dohadné účty aktivní	15
8.5. Jiné pohledávky	15
9. Dlouhodobé závazky	16
9.1. Vydané dluhopisy	16
9.2. Dlouhodobé závazky k úvěrovým institucím	16
9.3. Dlouhodobé přijaté zálohy	16
9.4. Odložený daňový závazek	16
9.5. Dlouhodobé jiné závazky	16
10. Krátkodobé závazky	16

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

10.1.	Vydané dluhopisy	16
10.2.	Krátkodobé závazky k úvěrovým institucím	17
10.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	17
10.4.	Krátkodobé závazky z obchodních vztahů	17
10.5.	Krátkodobé závazky k ovládané nebo ovládající osobě	17
10.6.	Krátkodobé daňové závazky	17
10.7.	Dohadné účty pasivní	17
10.8.	Jiné závazky	17
<hr/>		
11.	Výdaje příštích období	18
12.	Výnosy příštích období	18
13.	Závazky nevykázané v rozvaze	18
14.	Tržby	18
15.	Výkonová spotřeba	19
16.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	19
17.	Aktivace	19
18.	Osobní náklady	19
19.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	19
20.	Ostatní provozní výnosy	19
21.	Ostatní provozní náklady	20
22.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly	20
23.	Náklady vynaložené na prodané podíly	20
24.	Nákladové úroky a podobné náklady	20
25.	Ostatní finanční výnosy	20
26.	Ostatní finanční náklady	20
27.	Daň z příjmů	20
28.	Následné události	20

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha účetní závěrky
za rok končící 30.června 2021

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 Šumavská 519/35, Veveří, 602 00 Brno.

Hlavním předmětem podnikání konsolidující 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

Název právnické osoby	Sídlo	Podíl	Podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech
Asterion Capital s.r.o. , 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 %
Finmaster Management a.s. , 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, Rumunská 4046/12, 767 01 Kroměříž, člen dozorčí rady

Činnosti společnosti skupiny

- Development
- Projektová činnost ve výstavbě

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha účetní závěrky
za rok končící 30.června 2021

- Realitní činnost

Konsolidační pravidla, systém konsolidace

Konsolidovaná účetní závěrka skupiny společností TRIKAYA (dále „skupina“) za rok období od 1. července 2020 do 30. června 2021 je sestavena v souladu se zákonem č.563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví („Vyhláška MF“) a Českými účetními standardy.

Rozsah konsolidace

Skupina konsolidovaných společností („konsolidační celek“ nebo „skupina“) je tvořena konsolidující společností Trikaya Asset Management a.s. a společnostmi konsolidovanými. Definice těchto společností je uvedena níže.

Společnosti konsolidované

Konsolidovanou společností se pro účely konsolidace rozumí ovládaná a řízená společnost, v níž ovládající a řídicí společnost vykonává rozhodující vliv prostřednictvím přímého nebo nepřímého uplatňování více než 50 % hlasovacích práv ovládané a řízené společnosti nebo prokazatelného ovládnání operativních a strategických politik, a přitom konsolidující společnost je současně v dané společnosti akcionářem nebo společníkem. Tyto společnosti jsou konsolidovány metodou plné konsolidace.

V konsolidované účetní závěrce jsou zahrnuty vedle konsolidující společnosti pouze ovládané a řízené společnosti, jelikož konsolidující společnost neuplatňuje podstatný vliv nad jinou společností, ani nevlastní jinou finanční investici.

Systém konsolidace

Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena konsolidující společností systémem přímé konsolidace z údajů vycházejících z účetních závěrek konsolidující účetní jednotky a konsolidovaných účetních jednotek.

Účetní závěrky všech společností zahrnutých do konsolidace byly sestaveny k 30. červnu 2021.

Metody konsolidace

Plná metoda konsolidace je použita při zahrnutí konsolidované účetní jednotky do konsolidované účetní závěrky.

Společnost Chalupa Kadov s.r.o. není součástí konsolidované účetní závěrky, jelikož společnost byla nakoupena pouze pro budoucí prodej akcionáři. Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s. není součástí konsolidace, jelikož skupina Trikaya vlastní pouze zakladatelské akcie, ale nemá žádné benefity z fondu.

2. Vymezení konsolidačního celku k 30. červnu 2021

Ovládající společnosti

- **Trikaya Asset Management a.s.**, se sídlem Příkop 843/4, Zábřdovice, 602 00 Brno, IČO: 292 02 078, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka B 6027 („Trikaya Asset Management a.s.“ nebo „Ovládající osoba“),

Ovládané společnosti

- **Trikaya Project Management a.s.**, se sídlem Šumavská 519/35, Veverí, 602 00 Brno, IČO: 051 86 234, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka B 7566 („Trikaya Project Management a.s.“);
- **TRIKAYA, družstvo**, se sídlem Šumavská 519/35, Veverí, 602 00 Brno, IČO: 292 92 247, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka Dr 5075 („TRIKAYA, družstvo“);
- **ABILET Company s.r.o.**, se sídlem Šumavská 519/35, Veverí, 602 00 Brno, IČO: 047 65 605, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka C 94468 („ABILET Company s.r.o.“);
- **The Landmark Building a.s.**, se sídlem Šumavská 519/35, Veverí, 602 00 Brno; IČO: 031 50 895, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka B 7092 („The Landmark Building a.s.“);
- **PONAVA CENTRUM a.s.**, se sídlem Šumavská 519/35, Veverí, 602 00 Brno, IČO: 282 62 662, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka B 5434 („PONAVA CENTRUM a.s.“);
- **PONAVIA REZIDENCE III a.s.**, (do 16.4.2021 pod názvem: PONAVIA REZIDENCE a.s.), se sídlem Šumavská 519/35, Veverí, 602 00 Brno, IČO: 041 28 010, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka B 7317 („PONAVIA REZIDENCE III a.s.“);
- **Trikaya CRE a.s.**, se sídlem Šumavská 519/35, Veverí, 602 00 Brno, IČO: 090 21 345, zápis v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 8361 („Trikaya CRE a.s.“);
- **Developer Brno Hády, a.s.**, se sídlem Šumavská 519/35, Veverí, 602 00 Brno, IČO: 269 79 438, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka B 6444 („Developer Brno Hády, a.s.“);
- **NEUMANN bytový dům a.s.**, se sídlem Šumavská 519/35, Veverí, 602 00 Brno, IČO: 277 18 506, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka B 4836 („NEUMANN bytový dům a.s.“);
- **TRIKAYA TPB a.s.**, se sídlem Šumavská 519/35, Veverí, 602 00 Brno, IČO: 058 06 097, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka B 7684 („Trikaya TPB a.s.“);
- **Bytové družstvo Staňkova 30**, se sídlem Staňkova 378/30, Ponava, 612 00 Brno, IČO: 035 67 621, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka Dr 5503 („Bytové družstvo Staňkova 30“);
- **AIKONA, a.s.**, se sídlem Šumavská 519/35, Veverí, 602 00 Brno, IČO: 269 19 729, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka B 4113 („AIKONA, a.s.“);
- **Trikaya RRE a.s.**, se sídlem Šumavská 519/35, Veverí, 602 00 Brno, IČO: 050 20 131, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka B 7530 („Trikaya RRE a.s.“);
- **Developer-M, a.s.**, se sídlem Šumavská 519/35, Veverí, 602 00 Brno, IČO: 282 23 144, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka B 7579 („Developer-M, a.s.“);

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha účetní závěrky
za rok končící 30.června 2021

- **Mall Vienna Brno a.s.**, se sídlem Vídeňská 132/100, Dolní Heršpice, 619 00 Brno, IČO: 066 79 978, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka B 8038 („**Mall Vienna Brno a.s.**“);
- **Železniční Komárov s.r.o.**, se sídlem Šumavská 519/35, Veveří, 602 00 Brno, IČO: 077 16 494, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka C 109809 („**Železniční Komárov s.r.o.**“);
- **První Železniční Komárov s.r.o.**, se sídlem Šumavská 519/35, Veveří, 602 00 Brno, IČO: 080 59 969, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka C 111671 („**První Železniční Komárov s.r.o.**“);
- **OC Řepy a.s.**, se sídlem Šumavská 519/35, Veveří, 602 00 Brno, IČO: 282 05 219, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka B 7924 („**OC Řepy a.s.**“);
- **Euro Mall Brno Real Estate s.r.o.**, se sídlem Vídeňská 132/100, Dolní Heršpice, 619 00 Brno, IČO: 261 61 478, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka C 110724 („**Euro Mall Brno Real Estate s.r.o.**“);
- **Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.**, se sídlem Šumavská 519/35, Veveří, 602 00 Brno, IČO: 07004311, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka B 7933 („**Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.**“);
- **Chalupa Kadov s.r.o.**, se sídlem Šumavská 519/35, Veveří, 602 00 Brno, IČO: 08781745, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka C 115465 („**Chalupa Kadov s.r.o.**“);
- **Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.**, se sídlem Šumavská 519/35, Veveří, 602 00 Brno, IČO: 070 04 311, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka B 7933 („**Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.**“);

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha účetní závěrky
za rok končící 30.června 2021

TRIKAYA

**Asset
Management a.s.**



3. Účetní postupy

3.1. 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.

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.

3.2. Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek

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

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

Technická zhodnocení 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.

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:

Majetek	Doba odpisování
Budovy, stavby	50 let
Příslušenství k budovám	10-30 let, dle povahy
Venkovní úpravy	20-30 let, dle povahy
Drobný majetek	2 roky

3.3. Finanční majetek

Finanční majetek obsahuje pouze podíly u společností, které nejsou součástí konsolidačního celku z důvodů zmíněných výše v metodě konsolidace.

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.

3.4. 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.

3.5. Přepočet 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.

3.6. 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 nespĺňuje 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.

3.7. Emitované dluhopisy

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

3.8. 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.

3.9. 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.

3.10. Tržby

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

3.11. 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,
- 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.

3.12. 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.

3.13. 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.

3.14. 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.

4. Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek

4.1. Dlouhodobý nehmotný majetek

	Ostatní ocenitelná práva	Software	Celkem 2020/2021
Požizovací cena			
Počáteční zůstatek 2020	750	145	895
Přírůstky	--	581	581
Úbytky	-750	--	-750
Přeúčtování	--	--	--
Konečný zůstatek 2021	--	726	725
Oprávký			
Počáteční zůstatek 2020	178	14	192
Odpisy	--	15	15
Oprávký k úbytkům	-178	--	-178
Přeúčtování	--	--	--
Konečný zůstatek 2021	--	39	39
Zůstatková hodnota 1.7.2020	572	131	703
Zůstatková hodnota 30.6.2021	--	687	687

	Ostatní ocenitelná práva	Software	Celkem 2019/2020
Požizovací cena			
Počáteční zůstatek 2019	750	--	750
Přírůstky	--	145	145
Úbytky	--	--	--
Přeúčtování	--	--	--
Konečný zůstatek 2020	750	145	895
Oprávký			
Počáteční zůstatek 2019	163	--	163
Odpisy	15	14	29
Oprávký k úbytkům	--	--	--
Přeúčtování	--	--	--
Konečný zůstatek 2020	178	14	192
Zůstatková hodnota 1.7.2019	587	--	587
Zůstatková hodnota 30.6.2020	572	131	703

Trikaya Asset Management a.s.Příloha účetní závěrky
za rok končící 30.června 2021**4.1. Dlouhodobý hmotný majetek**

	Pozemky	Stavby	Stroje a zařízení	Posk. zálohy na dl. hmotný majetek	Nedok. dl. hmotný majetek	Celkem 2020/2021
Pořizovací cena						
Počáteční zůstatek 2020	369 083	1 452 026	7 117	--	204 182	2 032 408
Přírůstky	3 853	203 845	47 590	3 815	379 382	638 486
Úbytky	--	--	--	--	--	--
Přeúčtování	--	--	--	--	--	--
Konečný zůstatek 2021	372 936	1 655 871	54 708	3 815	583 564	2 670 893
Oprávký						
Počáteční zůstatek 2020	--	662 518	6 654	--	--	669 172
Odpisy	--	57 203	485	--	--	57 688
Oprávký k úbytkům	--	--	-2 149	--	--	-2 149
Přeúčtování	--	--	--	--	--	--
Konečný zůstatek 2021	--	719 721	4 991	--	--	724 712
Opravné položky						
Počáteční zůstatek 2020	--	40 016	--	--	--	40 016
Změna stavu opr. položek	--	--	--	--	--	--
Konečný zůstatek 2021	--	40 016	--	--	--	40 016
Zůst. hodn. 1.7.2020	369 083	794 492	463	--	204 182	1 323 220
Zůst. hodn. 30.6.2021	372 936	896 135	49 717	3 815	583 564	1 906 166
	Pozemky	Stavby	Stroje a zařízení	Oceň. rozdíl k nabyt. majetku	Nedok. dl. hmotný majetek	Celkem 2019/2020
Pořizovací cena						
Počáteční zůstatek 2019	353 927	1 372 692	8 592	--	113 488	1 873 902
Přírůstky	44 568	79 334	1 566	--	76 243	201 711
Úbytky	-29 413	--	-3 041	--	-10 752	-43 206
Přeúčtování	--	--	--	--	--	--
Konečný zůstatek 2020	369 083	1 452 026	7 117	--	204 182	2 032 408
Oprávký						
Počáteční zůstatek 2019	--	610 099	7 507	--	--	617 606
Odpisy	--	52 419	1 693	--	--	54 112
Oprávký k úbytkům	--	--	-2 546	--	--	-2 546
Přeúčtování	--	--	--	--	--	--
Konečný zůstatek 2020	--	662 518	6 654	--	--	669 172
Opravné položky						
Počáteční zůstatek 2019	--	173 800	--	--	25 203	199 003
Změna stavu opr. položek	--	-133 784	--	--	-25 203	-158 987
Konečný zůstatek 2020	--	40 016	--	--	--	40 016
Zůst. hodn. 1.7.2019	353 927	588 793	1 085	--	113 488	1 057 293
Zůst. hodn. 30.6.2020	369 083	794 492	463	--	204 182	1 323 220

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

5. Dlouhodobý finanční majetek

Finanční majetek činil 1 190 tis. Kč kvůli nevyločeným podílům. 1 043 tis. Kč jsou kmenové a prioritní akcie TRIKAYA CRE a.s. a zbylé podíly jsou již zmíněné podíly ve společnostech, které jsou součástí skupiny Trikaya, ale nejsou zahrnuty do konsolidačního celku. Jedná se o podíl 25 tis. Kč Chalupa Kadov s.r.o., 100 tis. Kč Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s. a 26 tis. Kč TRIKAYA FUND S.C.A., SICAV-FIS.

6. Konsolidační rozdíl

Konsolidační rozdíl se odepisuje rovnoměrně po dobu 20 let a dělí se na kladný a záporný konsolidační rozdíl.

	Kladný konsolidační rozdíl	Záporný konsolidační rozdíl
Hodnota k 30.6.2021		
Bytové družstvo Staňkova 30	4 504	--
OC Řepy a.s.	36 546	--
Trikaya Project Management a.s.	13 333	--
The Landmark Building a.s.	12 048	--
Developer-M a.s.	8 326	--
Developer Brno Hády, a.s.	6 785	--
OC Brno Vídeňská s.r.o.	72 356	--
Mall Vienna Brno a.s.	19 305	--
PONAVA CENTRUM a.s.	55 578	--
NEUMANN bytový dům a.s.	58 533	--
AIKONA, a.s.	--	-7 935
Euro Mall Brno Real Estate, s.r.o.	--	-4 419
PONAVIA REZIDENCE a.s.	--	-15 761
Oprávký k 30.6.2021		
Bytové družstvo Staňkova 30	-793	--
OC Řepy a.s.	-8 948	--
Trikaya Project Management a.s.	-3 653	--
The Landmark Building a.s.	-1 964	--
Developer-M a.s.	-2 091	--
Developer Brno Hády, a.s.	-1 277	--
OC Brno Vídeňská s.r.o.	-9 648	--
Mall Vienna Brno a.s.	-1 448	--
PONAVA CENTRUM a.s.	-12 547	--
NEUMANN bytový dům a.s.	-58 533	--
AIKONA, a.s.	--	1 591
Euro Mall Brno Real Estate, s.r.o.	--	752
PONAVIA REZIDENCE a.s.	--	15 761
Zůstatková hodnota k 30.6.2021	186 412	-10 010

V období 2020/2021 došlo ke dvěma mimořádným odpisům konsolidačního rozdílu do plné výše, a to u NEUMANN bytový dům a.s. a PONAVIA REZIDENCE a.s. z důvodů dokončení developerských projektů.

7. Zásoby

	30.06.2021	30.06.2020
<i>Nedokončená výroba a polotovary</i>	<i>109 903</i>	<i>789 214</i>
PONAVA CENTRUM a.s.	7 843	446 112
NEUMANN bytový dům a.s.	0	280 424
Developer Brno Hády, a.s.	49 820	31 586
Developer-M a.s.	22 517	19 610
TRIKAYA, družstvo	12 314	5 406
První Železniční Komárov s.r.o.	8 084	4 482
TRIKAYA TPB a.s.	837	829
ABILET Company s.r.o.	1 221	749
AIKONA, a.s.	2	16
Železniční Komárov s.r.o.	7 265	0
<i>Výrobky</i>	<i>15 872</i>	<i>452</i>
Celkem	125 775	789 666

Pokles nedokončené výroby se týká zejména dvou projektů, a to „Ponavia Rezidence II“ (ve výši 446 112 tis. Kč), společnosti PONAVA CENTRUM a.s. a projektu „Bytové domy Neumanka“ (ve výši 280 424 tis. Kč), společnosti NEUMANN bytový dům a.s, které byly dokončeny a následně rozpuštěny do nákladů.

8. Krátkodobé pohledávky

8.1. Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů

Pohledávky z obchodních vztahů činily k 30. červnu 2021 částku 32 359 tis. Kč (k 30.červnu 2020: 54 849 tis. Kč). Opravná položka k pochybným pohledávkám k 30. červnu 2021 činila 13 457 tis. Kč (k 30. červnu 2020: 12 943 tis. Kč).

8.2. Daňové pohledávky

Daňové pohledávky činily k 30. červnu 2021 částku 4 218 tis. Kč (k 30. červnu 2020: 9 110 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.

8.3. Krátkodobé poskytnuté zálohy

Krátkodobé poskytnuté zálohy činily k 30. červnu 2021 částku 3 039 tis. Kč (k 30.červnu 2020: 2 188 tis. Kč).

8.4. Dohadné účty aktivní

Dohadné účty aktivní činily k 30. červnu 2021 částku 742 tis. Kč (k 30.červnu 2020: 145 tis. Kč).

8.5. Jiné pohledávky

Jiné pohledávky ve výši 6 054 tis. Kč k 30. červnu 2021 (k 30. červnu 2020: 7 272 tis. Kč) jsou z velké části pohledávky za společností Chalupa Kadov s.r.o. a také pohledávky za vynaložené náklady na úrovni Trikaya Asset Management a.s., které se v budoucnu přefakturují.

9. Dlouhodobé závazky

9.1. Vydané dluhopisy

Vydané dluhopisy činily k 30. červnu 2021 částku 557 600 tis. Kč a jedná se závazek z emitovaných neveřejných a veřejných dluhopisů se splatností nad 1 rok (dle tabulky níže).

(tis. Kč)

Název emise	Druh emise	Datum emise	Jistina k 30.06.2020	Úroková sazba (p.a.)	Splatnost	Jistina k 30.06.2021
TRIKAYA 6,00/23	Veřejná	31.05.2020	263 500	6,00 %	31.05.2023	263 500
TCRE 5,25/24	Privátní	01.07.2020	0	5,25 %	01.07.2024	58 400
TRRE 5,50/25	Privátní	01.03.2021	0	5,50 %	01.03.2025	35 200
TAM 7,50/25	Privátní	01.03.2020	46 100	7,50 %	01.03.2025	56 900
ŽK 5,00/23	Privátní	01.02.2019	55 000	5,00 %	01.02.2023	55 000
TRRE 5,50/24	Privátní	01.07.2020	3 200	5,50 %	01.07.2024	88 600
Celkem			574 600			557 600

9.2. Dlouhodobé závazky k úvěrovým institucím

Dlouhodobé závazky k úvěrovým institucím činily k 30. červnu 2021 částku 990 519 tis. Kč (k 30. červnu 2020: 456 648 tis. Kč). Navýšení bylo způsobeno především načerpáním úvěru u společnosti OC Řepy a.s. (v hodnotě 302 957 tis. Kč) a navýšení u společnosti Euro Mall Brno Real Estate s.r.o. (v hodnotě 180 079 tis. Kč).

9.3. Dlouhodobé přijaté zálohy

Dlouhodobé přijaté zálohy činily k 30. červnu 2021 částku 9 121 tis. Kč (k 30. červnu 2020: 13 465 tis. Kč).

9.4. Odložený daňový závazek

Odložený daňový závazek byl k 30. červnu 2021 částku 25 222 tis. Kč (k 30. červnu 2020: 25 967 tis. Kč).

Jedná se o odložený daňový závazek společnosti OC Řepy a.s.

9.5. Dlouhodobé jiné závazky

Dlouhodobé jiné závazky byly k 30. červnu 2021 částku 5 250 tis. Kč. Jedná se o dlouhodobé kauce u společnosti OC Řepy a.s.

10. Krátkodobé závazky

10.1. Vydané dluhopisy

Vydané dluhopisy činily k 30. červnu 2021 částku 212 072 tis. Kč (k 30. červnu 2020: 364 973 tis. Kč) a jedná se závazek z emitovaných neveřejných dluhopisů se splatností do 1 roku (dle tabulky níže).

(tis. Kč)

Název emise	Datum emise	Druh emise	Úroková sazba	Splatnost	Úrok k 30.6.2021	Jistina k 30.6.2021	Celkem k 30.6.2021
-------------	-------------	------------	---------------	-----------	------------------	---------------------	--------------------

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

Trikaya 7,50/25	01.03.2020	Privátní	7,50 %	01.03.2025	1 383		1 383
Trikaya 8,00/21	01.07.2018	Privátní	8,00 %	01.07.2021		112 100	112 100
Trikaya RRE 5,50/24	01.07.2020	Privátní	5,50 %	01.07.2024			
Trikaya CRE 5,25/24	01.07.2020	Privátní	5,25 %	01.07.2024	23		23
Trikaya RRE 5,50/25	01.03.2021	Privátní	5,50 %	01.03.2025	311		311
TAM 5,50/22	15.04.2020	Privátní	5,50 %	15.04.2022	1 085	94 700	95 785
Trikaya Asset Management 2023	31.05.2020	Privátní	6,00 %	31.05.2023	1 323		1 323
Železniční Komárov 5,00/23	01.02.2020	Privátní	5,00 %	01.02.2023	1 145		1 145
Celkem					5 272	206 800	212 072

10.2. Krátkodobé závazky k úvěrovým institucím

Krátkodobé závazky k úvěrovým institucím k 30. červnu 2021 činily 168 543 tis. Kč (k 30. červnu 2020: 199 658 tis. Kč).

10.3. Krátkodobé přijaté zálohy

Krátkodobé přijaté zálohy k 30. červnu 2021 činily 4 369 tis. Kč (k 30. červnu 2020: 87 874 tis. Kč). Přijaté zálohy tvořily v loňském období zálohy za bytové i nebytové jednotky před dokončením na probíhajících developerských projektech.

10.4. Krátkodobé závazky z obchodních vztahů

Závazky z obchodních vztahů k 30. červnu 2021 činily 136 939 tis. Kč (k 30. červnu 2020: 53 879 tis. Kč). Největší podíl na závazcích z obchodních stavů mají společnost Euro Mall Brno Real Estate a OC Řepy kvůli probíhajícím rekonstrukcím obchodních center.

10.5. Krátkodobé závazky k ovládané nebo ovládající osobě

Krátkodobé závazky k ovládané nebo ovládající osobě byly k 30. červnu 2021 ve výši 94 743 tis. Kč (k 30. červnu 2020: 6 752 tis. Kč). Závazek je u společnosti Mall Vienna Brno a.s., v plné výši závazek souvisí s projektem OC Futurum. Závazek je za minoritním akcionářem společnosti Mall Vienna Brno a.s.

10.6. Krátkodobé daňové závazky

Krátkodobé daňové závazky k ovládané nebo ovládající osobě byly k 30. červnu 2021 ve výši 36 601 tis. Kč (k 30. červnu 2020: 36 704 tis. Kč) a jedná se o závazky za přijaté zálohy za prodané bytové i nebytové jednotky rezidenčních developerských projektů Ponavia Rezidence II a Neumanka bytové domy.

10.7. Dohadné účty pasivní

Dohadné účty pasivní byly k 30. červnu 2021 ve výši 6 506 tis. Kč (k 30. červnu 2020: 216 tis. Kč) a jedná se o dohady k dokončujícím projektům Ponavia Rezidence II a Neumanka bytové domy.

10.8. Jiné závazky

Jiné závazky ve výši 118 248 tis. Kč k 30. červnu 2021 (k 30. červnu 2020: 28 989 tis. Kč). Navýšení bylo způsobeno načerpáním vícero závazků na různých dceřiných společnostech vůči soukromým investorům.

Závazek ve výši 25 500 tis. Kč je závazek z titulu doplatku kupní ceny pozemků v projektu Železniční Komárov splatný v červenci 2021.

11. Výdaje příštích období

Výdaje příštích období činily k 30. červnu 2021 částku ve výši 3 912 tis. Kč (k 30. červnu 2020: 7 095 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.

12. Výnosy příštích období

Výnosy příštích období činily k 30. červnu 2021 částku ve výši 0 tis. Kč (k 30. červnu 2020: 612 255 Kč) a jednalo se v minulém období o výnosy na dokončujících dvou velkých projektech a to „Bytový dům Neumanka“ a „Ponavia Rezidence II“.

13. 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**“).

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**“).

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.

14. Tržby

(tis. Kč)

2021

2020

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

Tržby z prodeje výrobků a služeb	938 815	134 452
Tržby za prodej zboží	1 787	598
Tržby celkem	940 602	135 050

15. Výkonová spotřeba

(tis. Kč)	2021	2020
Náklady vynaložené na prodané zboží	452	181
Spotřeba materiálu a energie	27 144	19 412
Služby	51 602	330 935
Výkonová spotřeba celkem	79 198	350 528

16. Změna stavu zásob vlastní činnosti

(tis. Kč)	2021	2020
Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	638 412	-299 439
Změna stavu zásob vlastní činnosti celkem	638 412	-299 439

17. Aktivace

(tis. Kč)	2021	2020
Aktivace (-)	1 681	4 933
Aktivace celkem	1 681	4 933

18. Osobní náklady

(tis. Kč)	2021	2020
Mzdové náklady	15 888	13 332
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	4 785	4 188
Ostatní náklady	32	47
Osobní náklady celkem	20 705	17 567

19. Úpravy hodnot v provozní oblasti

(tis. Kč)	2021	2020
Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	60 663	53 126
Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – dočasné	-	-133 784
Úpravy hodnot pohledávek	514	-1 311
Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu	51 495	16 518
Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu	-13 516	-1 406
Úpravy hodnot v provozní oblasti celkem	99 156	-66 857

20. Ostatní provozní výnosy

(tis. Kč)	2021	2020
Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	496	0
Ostatní provozní výnosy	6 147	2 790
Ostatní provozní výnosy celkem	6 643	2 790

Trikaya Asset Management a.s.Příloha účetní závěrky
za rok končící 30.června 2021***21. Ostatní provozní náklady***

(tis. Kč)	2021	2020
Daně a poplatky	8 360	3 017
Ostatní provozní náklady	8 866	3 950
Ostatní provozní náklady celkem	17 226	6 967

22. Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly

(tis. Kč)	2021	2020
Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	0	16 504
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly celkem	0	16 504

23. Náklady vynaložené na prodané podíly

(tis. Kč)	2021	2020
Náklady vynaložené na prodané podíly	0	16 500
Náklady vynaložené na prodané podíly celkem	0	16 500

24. Nákladové úroky a podobné náklady

(tis. Kč)	2021	2020
Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	0	755
Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	88 369	104 816
Nákladové úroky a podobné náklady celkem	88 369	105 571

25. Ostatní finanční výnosy

(tis. Kč)	2021	2020
Ostatní finanční výnosy	36 393	15 435
Ostatní finanční výnosy celkem	36 393	15 435

26. Ostatní finanční náklady

(tis. Kč)	2021	2020
Ostatní finanční náklady	12 890	49 647
Ostatní finanční náklady celkem	12 890	49 647

27. Daň z příjmů

(tis. Kč)	2021	2020
Daň z příjmů splatná	36 297	2 473
Daň z příjmů odložená (+/-)	-745	-3 676
Daň z příjmů celkem	35 552	-1 203

28. 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

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha účetní závěrky
za rok končící 30.června 2021

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 PONAVAL CETRUM a.s. ve výši 45 000 tis. Kč, která vznikla na základě rozhodnutí představenstva společnosti PONAVAL CENTRUM a.s. dne 4. června 2021 o výplatě zálohy na podíl na zisku Ovládané společnosti a závazku Ovládané společnosti za společností PONAVAL 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 PONAVAL 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 PONAVAL 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, Veverí, 602 00 Brno, IČO: 26979438, jako nástupnické společnosti, s obchodní společností Developer-M, a.s., se sídlem Šumavská 519/35, Veverí, 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.



