

FUTURUM

Euro Mall Brno Real Estate, s.r.o.

Výroční zpráva

31. prosince 2024.

Údaje o společnosti

Vznik a charakteristika společnosti

Euro Mall Brno Real Estate, s.r.o. („společnost“) vznikla 6.března 2000 zápisem do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou C 75746, oddíl C. Hlavním předmětem činnosti společnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Identifikace společnosti

Euro Mall Brno Real Estate, s.r.o., IČO: 261 61 478
se sídlem Vídeňská 132/100, Dolní Heršpice, 619 00 Brno
zapsaná u Krajského soudu v Brně, spisová značka C 110724

Předmět podnikání

Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Správa vlastního majetku

Statutární orgán

Jednatel:
Tri kaya Asset Management a.s., IČO: 292 02 078
se sídlem Šumavská 519/35, Veverí, 602 00 Brno
zapsaná u Krajského soudu v Brně, spisová značka B 6027
Den vzniku funkce: 7. března 2018
při výkonu funkce zastupuje Ing. JAN KOLARÍK

Počet členů: 1

Vlastnická struktura

Společník	Jmenovitá hodnota podílu	Podíl na základním kapitálu
Mall Vienna Brno a.s., IČ: 06679978	80.000,- Kč	99,9 %
Mall Vienna Brno a.s., IČ: 06679978	20.000,- Kč	0,1 %
	100.000,- Kč	100 %

Zpráva o podnikatelské činnosti

V průběhu sledovaného období došlo k mírnému nárůstu obsazenosti, která vzrostla z 95 % k datu 30. 6. 2024 na 96 % k datu 31. 12. 2024. Tento pozitivní vývoj se příznivě odrazil i na tržbách obchodního centra.

Zpráva o předpokládaném budoucím vývoji činnosti Společnosti

Společnost bude i v dalším účetním období pracovat na zvýšení obsazenosti obchodního centra. Dalším cílem společnosti je udržet stabilní strukturu nájemníků i do dalších let.

Zpráva o výdajích na činnosti v oblasti výzkumu a vývoje

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

Zpráva o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí

V minulém období Společnost nevynaložila žádné náklady v oblasti ochrany životního prostředí.

Významné skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni

K žádným dalším významným událostem po datu účetní závěrky, které by měly signifikantní dopad na účetní závěrku Společnosti, nedošlo.

Přílohy:

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

Sestaveno v Brně dne 19.06.2025

.....
Trikaya Asset Management a.s.
Jednatel
V zastoupení při výkonu funkce
Ing. Jan Kolařík

IDENTIFIKACE AUDITORA
BDO Audit s.r.o.
IČ: 45314381
Auditorské oprávnění KAČR 018

ROZVAHA

Zpracováno v souladu s vyhláškou č. 500/2002 Sb.,

sestavena v plném rozsahu

ke dni 31.12.2024
(v celých tisících Kč)

Název a sídlo účetní jednotky

Euro Mall Brno Real Estate, s.r.o.
Videňská 132/100
61900 Brno, Dolní Heršpice
Česká republika

IČ
26161478

Označení	Aktiva	Ř	Běžné účetní období			Minulé účetní období Netto
			Brutto	Korekce	Netto	
	AKTIVA CELKEM	1	1 941 726	789 478	1 152 248	1 129 255
B.	Stálá aktiva	3	1 881 076	783 822	1 097 254	1 044 363
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	14	1 881 076	783 822	1 097 254	1 044 363
B.II.1.	Pozemky a stavby	15	1 685 673	724 647	961 026	974 688
B.II.1.1.	Pozemky	16	183 432	0	183 432	183 432
B.II.1.2.	Stavby	17	1 502 241	724 647	777 594	791 256
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	6 434	1 348	5 086	5 136
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	19	144 567	57 827	86 740	35 077
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	24	44 402	0	44 402	29 462
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	44 402	0	44 402	29 462
C.	Oběžná aktiva	37	40 712	5 656	35 056	59 292
C.II.	Pohledávky	46	21 397	5 656	15 741	15 959
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	21 397	5 656	15 741	15 959
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	11 137	5 656	5 481	14 263
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	61	10 260	0	10 260	1 696
C.II.2.4.3	Stát - daňové pohledávky	64	721	0	721	390
C.II.2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	3 837	0	3 837	1 272
C.II.2.4.5	Dohadné účty aktivní	66	5 702	0	5 702	34
C.IV.	Peněžní prostředky	75	19 315	0	19 315	43 333
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	76	53	0	53	268
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	77	19 262	0	19 262	43 065
D.	Časové rozlišení aktiv	78	19 938	0	19 938	25 600
D.1.	Náklady příštích období	79	14 953	0	14 953	18 031
D.3.	Příjmy příštích období	81	4 985	0	4 985	7 569

Označení	Pasiva	Ř	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
	PASIVA CELKEM	82	1 152 248	1 129 255
A.	Vlastní kapitál	83	277 839	257 284
A.I.	Základní kapitál	84	100	100
A.I.1.	Základní kapitál	85	100	100
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	88	214 676	214 676
A.II.2.	Kapitálové fondy	90	214 676	214 676
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	91	214 676	214 676
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	99	10 549	5 306
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100	14 416	9 173
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	101	-3 867	-3 867
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	102	52 514	37 202
B.+C.	Cizí zdroje	104	874 031	867 073
B.	Rezervy	105	819	0
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	107	819	0
C.	Závazky	110	873 212	867 073
C.I.	Dlouhodobé závazky	111	813 534	821 706
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	115	674 908	681 817
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116	16 552	17 815
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	119	122 074	82 074
C.I.9.	Závazky - ostatní	122	0	40 000
C.I.9.3.	Jiné závazky	125	0	40 000
C.II.	Krátkodobé závazky	126	59 678	45 367
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	130	22 214	21 776
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	131	1 679	2 445
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	132	8 469	7 626
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	134	16 381	9 581
C.II.8.	Závazky ostatní	136	10 935	3 939
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	139	116	117
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	64	63
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	141	7	8
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	142	4 881	210
C.II.8.7.	Jiné závazky	143	5 867	3 541

Označení	Pasiva	Ř	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
D.	Časové rozlišení pasiv	147	378	4 898
D.1.	Výdaje příštích období	148	345	4 661
D.2.	Výnosy příštích období	149	33	237

Sestaveno dne: 19.06.2025	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou: Ing. Jan Kolařík
Právní forma účetní jednotky: společnost s ručením omezeným	Předmět podnikání: Činnosti v oblasti nemovitostí

IDENTIFIKACE AUDITORA
BDO Audit s.r.o.
IČ: 45314381
Auditorské oprávnění KAČR 018

Zpracováno v souladu s vyhláškou č. 500/2002 Sb.,

Výkaz zisku a ztráty
sestaven v plném rozsahu za
období

od 1.7.2024 do 31.12.2024

(v celých tisících Kč)

Název a sídlo účetní jednotky

Euro Mall Brno Real Estate, s.r.o.
Vídeňská 132/100
61900 Brno, Dolní Heršpice
Česká republika

IC
26161478

Označení	Text	Ř	Běžné účetní období	Minulé účetní období
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	83 038	148 521
A.	Výkonová spotřeba	3	38 316	69 531
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	5	14 559	24 652
A.3.	Služby	6	23 757	44 879
D.	Osobní náklady	9	1 122	2 409
D.1.	Mzdové náklady	10	817	1 766
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	305	643
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	274	594
D.2.2.	Ostatní náklady	13	31	49
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	-36 861	-40 763
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	-36 861	-40 259
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	19 621	38 234
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17	-56 482	-78 493
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	0	-504
III.	Ostatní provozní výnosy	20	558	3 149
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	0	3 040
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	558	109
F.	Ostatní provozní náklady	24	1 504	4 446
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	0	1 605
F.3.	Daně a poplatky	27	560	907
F.5.	Jiné provozní náklady	29	944	1 934
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	79 515	116 047
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	0	20
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	0	20
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	20 639	39 630
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	5 843	8 641
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	14 796	30 989
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	352	8 930
K.	Ostatní finanční náklady	47	5 895	48 165
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	-26 182	-78 845
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	53 333	37 202

Označení	Text	Ř	Běžné účetní období	Minulé účetní období
L.	Daň z příjmů	50	819	0
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	819	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	52 514	37 202
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	52 514	37 202
*	Čistý obrát za účetní období	56	83 038	

Sestaveno dne: 19.06.2025	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou: Ing. Jan Kolařík
Právní forma účetní jednotky: společnost s ručením omezeným	Předmět podnikání: Činnosti v oblasti nemovitostí

IDENTIFIKACE AUDITORA
BDO Audit s.r.o.
IČ: 45314381
Auditorské oprávnění KAČR 018

FUTURUM

Euro Mall Brno Real Estate, s.r.o.

Příloha v účetní závěrce

od 1.7.2024 do 31.12.2024

Obsah

1. VŠEOBECNÉ INFORMACE	4
1.1. ZÁKLADNÍ INFORMACE O SPOLEČNOSTI	4
1.2. NEJVÝZNAMNĚJŠÍ ZMĚNY V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU ZA OBDOBÍ 01.07.2024-31.12.2024	5
2. ÚČETNÍ POSTUPY	5
2.1. ZÁKLADNÍ ZÁSADY ZPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	5
2.2. DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ A HMOTNÝ MAJETEK	5
2.3. POHLEDÁVKY	7
2.4. PŘEPOČET CIZÍCH MĚN.....	7
2.5. FINANČNÍ DERIVÁTY	7
2.6. ROZDÍLY ZE ZMĚN ÚČETNÍCH METOD A OPRAVY CHYB LET MINULÝCH	7
2.7. TRŽBY	8
2.8. SPŘÍZNĚNÉ STRANY	8
2.9. ÚVĚRY A ÚROKOVÉ NÁKLADY	8
2.10. ODLOŽENÁ DAŇ	8
2.11. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI	9
3. SROVNATELNOST OBDOBÍ.....	9
4. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK	10
5. KRÁTKODOBÉ POHLEDÁVKY.....	11
5.1. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ	11
5.2. STÁT – DAŇOVÉ POHLEDÁVKY	12
5.3. KRÁTKODOBÉ POSKYTNUTÉ ZÁLOHY.....	12
5.4. DOHADNÉ ÚČTY AKTIVNÍ	12
5.5. NÁKLADY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ	12
5.6. PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ	12
6. VLASTNÍ KAPITÁL.....	13
7. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY.....	13
7.1. REZERVA NA DAŇ Z PŘÍJMŮ.....	13
7.2. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY K ÚVĚROVÝM INSTITUCÍM	13
7.3. DLOUHODOBÉ PŘIJATÉ ZÁLOHY.....	14
7.4. ZÁVAZKY – OVLÁDANÁ NEBO OVLÁDAJÍCÍ OSOBA	14
7.5. JINÉ ZÁVAZKY.....	15
7.6. ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK/POHLEDÁVKA	15
8. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY.....	15
8.1. ZÁVAZKY K ÚVĚROVÝM INSTITUCÍM	15
8.2. KRÁTKODOBÉ PŘIJATÉ ZÁLOHY.....	15
8.3. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ	15
8.4. JINÉ ZÁVAZKY.....	15

8.5.	ZÁVAZKY K ZAMĚSTNANCŮM.....	16
8.6.	ZÁVAZKY ZE SOCIÁLNÍHO ZABEZPEČENÍ A ZDRAVOTNÍHO POJIŠTĚNÍ.....	16
8.7.	DAŇOVÉ ZÁVAZKY.....	16
8.8.	DOHADNÉ ÚČTY PASIVNÍ.....	16
8.9.	VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ.....	16
8.10.	VÝNOSY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ.....	16
9.	VÝNOSY A NÁKLADY.....	17
9.1.	TRŽBY Z PRODEJE VÝROBKŮ A SLUŽEB A JINÉ PROVOZNÍ VÝNOSY.....	17
9.2.	PROVOZNÍ NÁKLADY.....	17
9.3.	JINÉ PROVOZNÍ NÁKLADY A VÝNOSY.....	17
10.	FINANČNÍ VÝNOSY A NÁKLADY.....	18
10.1.	FINANČNÍ NÁKLADY.....	18
10.2.	FINANČNÍ VÝNOSY.....	18
11.	TRANSAKCE A ZŮSTATKY SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI.....	18
12.	NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI.....	19

1. Všeobecné informace

1.1. Základní informace o Společnosti

Euro Mall Brno Real Estate, s.r.o. („Společnost“) vznikla 6. března 2000 zápisem do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou 75746 oddíl C. Hlavním předmětem činnosti společnosti je pronájem nebytových prostor.

Vlastníci společnosti

Společníci Společnosti k 31. prosinci 2024 jsou:

	Podíly		tj. %
Mall Vienna Brno a.s., IČ: 066 79 978	Obchodní podíl: 0,1%	Vklad: 20.000,- Kč	100%
	Obchodní podíl: 99,9%	Vklad: 80.000,- Kč	

Základní kapitál Společnosti je 100 000,- Kč.

Sídlo společnosti

Vídeňská 132/100
Dolní Heršpice
619 00 Brno
Česká republika

Identifikační číslo osoby

261 61 478

Statutární orgán Společnosti k 31.12.2024

Jednatel Společnosti je společnost Trikaya Asset Management a.s., IČ: 292 02 078, kterou při výkonu funkce jednatele zastupuje Ing. Jan Kolařík, dat. nar. 5. února 1991.

Počet členů: 1

Společnost Euro Mall Brno Real Estate s.r.o. má tři zaměstnance na hlavní pracovní poměr, ostatní činnosti jsou zajišťovány prostřednictvím dodavatelských služeb.

Název a sídlo účetní jednotky, která sestavuje konsolidovanou účetní závěrku skupiny, ke které účetní jednotka patří:

Trikaya Asset Management a.s., Šumavská 519/35, Veverí, 602 00 Brno

1.2. Nejvýznamnější změny v obchodním rejstříku za období 01.07.2024-31.12.2024

V účetní období od 01.07.2024 do 31.12.2024 nedošlo k žádným změnám v obchodním rejstříku.

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.

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

Při sestavení účetní závěrky k 31. prosinci 2024 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.

V souladu se stanoviskem MF ČR není hodnota čistého obrátu ve výkazu zisku a ztráty za minulé období vykázána z důvodu nesrovnatelnosti s běžným obdobím.

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 60 tis. Kč za položku, je považován za dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek je prvotně vykázán v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení a náklady s jeho pořízením související. Mezi náklady na pořízení dlouhodobého majetku jsou řazeny do doby kolaudace i úroky z půjček přijatých za účelem rekonstrukce obchodního centra.

Technická zhodnocení 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.

Hmotný majetek identifikovaný v rámci technického zhodnocení, jehož doba použitelnosti je delší než 1rok a pořizovací cena nepřevyšuje 80 tis. Kč je časově rozlišen na 5 let a postupně tak bude docházet k jeho rozpouštění do nákladů.

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. V první instanci je případná opravná položka účtovaná proti oceňovacímu rozdílu, dále pak proti stavbám.

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

Na Společnost jako společnost nástupnickou přešel (s rozhodným dnem 1.1.2019) v důsledku fúzí sloučením se zaniklými společnostmi Brno Vídeňská Food Mall a.s., se sídlem Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČ: 072 39 734 a OC Brno Vídeňská s.r.o., se sídlem Vídeňská 132, 619 00 Brno, IČ: 274 05 281 Oceňovací rozdíl k nabytému majetku.

V položce Oceňovací rozdíl k nabytému majetku je zohledněn doplatek kupní ceny za akvizici OC Brno Vídeňská s.r.o. a rozdíl z operace, kdy vlastní kapitál zaniklé společnosti OC Brno Vídeňská s.r.o. přebrala k 1.1.2019 nástupnická společnost Brno Vídeňská Food Mall a.s. K 1.1.2019 byly tyto položky vlastního kapitálu zanikající společnosti OC Brno Vídeňská s.r.o. vyloučeny, vyloučena byla také pořizovací cena obchodního podílu zanikající společnosti OC Brno Vídeňská s.r.o.

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

Majetek	Metoda	Doba odpisování
Stavby (6. odpisová skupina)	Lineární	30 let
Samostatné movité věci (1. a 2. odpisová skupina)	Lineární	3-5 let
Samostatné movité věci (2. a 3. odpisová skupina)	Lineární	5-20 let
Samostatné movité věci (3. a 4. odpisová skupina)	Lineární	10-20 let
Samostatné movité věci (4. a 5. odpisová skupina)	Lineární	20-50 let
Samostatné movité věci (6. odpisová skupina)	Lineární	50 let
Příslušenství k budovám (3. a 6. odpisová skupina)	Lineární	10-50 let, dle povahy
Venkovní úpravy (3. a 4. odpisová skupina)	Lineární	20 let
Venkovní úpravy (4. a 5. odpisová skupina)	Lineární	20-50 let

Venkovní úpravy (6. odpisová skupina)	Lineární	50 let
FV Technologie	Lineární	20 let
Software	Lineární	3 roky
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	Lineární	15 let

2.3. 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.

2.4. 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.

2.5. 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.

2.6. Rozdíly ze změn účetních metod a opravy chyb let minulých

V účetním období od 01.07.2024 do 31.12.2024 nedošlo k žádným změnám účetních metod ani k opravám chyb minulých let.

2.7. Tržby

Tržby jsou zaúčtovány k datu poskytnutí služeb a jeho akceptace zákazníkem a jsou vykázány po odečtení slev a daně z přidané hodnoty. Většina nájmu je smluvně ustanovena v cizí měně EUR, při měsíční fakturaci, která probíhá první pracovní den v daném měsíci, se proto využívá kurzu devizového trhu EUR/CZK vyhlášeného Českou národní bankou k prvnímu pracovnímu dni daného měsíce. Výnosy z nájmu jsou časově rozlišovány rovnoměrně po dobu nájemních smluv. Výnosy z přefakturace služeb jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v brutto hodnotě.

2.8. 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 řídících orgánů Společnosti, nebo její mateřské společnosti a osoby blízké těmto osobám, včetně podniků, kde tito členové a osoby mají podstatný nebo rozhodující vliv.

Významné transakce a zůstatky se spřízněnými stranami jsou uvedeny v poznámce č. 11.

2.9. 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, které souvisí s obdobím do dokončení rekonstrukce, tedy do 30.6.2021 jsou kapitalizovány do hodnoty majetku.

2.10. 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, s ohledem na princip opatrnosti.

2.11. 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. Srovnatelnost období

Společnost v běžném období (1. 7. 2024 – 31. 12. 2024) rozhodla o změně účetního období z hospodářského roku na kalendářní rok. Tato změna byla provedena v souladu s platnými účetními a daňovými předpisy a byla řádně schválena příslušnými orgány společnosti. Následující období bude od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 (kalendářní rok).

Při porovnání běžného účetního období (1. 7. 2024 – 31. 12. 2024) a minulého účetního období (1. 7. 2023 – 30. 6. 2024) je potřeba brát zřetel na skutečnosti, které plynou z přechodu z hospodářského období na kalendářní rok. Běžné období je zkráceno o 6 měsíců.

4. Dlouhodobý hmotný majetek

(tis. Kč)	01.07.2024	Přírůstky	Vyřazení	31.12.2024
Pořizovací cena				
Pozemky	183 432	0	0	183 432
Stavby	1 501 267	974	0	1 502 241
Hmotné movité věci a jejich soubory	6 318	116	0	6 434
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	29 462	16 030	1 090	44 402
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	144 567	0	0	144 567
Celkem	1 865 046	17 120	1 090	1 881 076
Oprávky a opravné položky				
Stavby	710 011	14 637	0	724 647
Dlouhodobý hmotný majetek – opravná položka	56 482		56 482	0
Hmotné movité věci a jejich soubory	1 182	166	0	1 348
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	53 008	4 819	0	57 827
CELKEM	820 683	19 621	56 482	783 822
Netto hodnota	01.07.2024			31.12.2024
Pozemky	183 432			183 432
Stavby	791 256			777 594
Hmotné movité věci a jejich soubory	5 136			5 086
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	29 462			44 402
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	35 077			86 740
Zůstatková hodnota	1 044 363			1 097 254

Dne 10.10.2022 došlo k podpisu Úvěrové smlouvy č. 261 61 478 uzavřené mezi Společností a Raiffeisenbank a.s., se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4, IČO: 492 40 901, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp.zn. B 2051, jako zástavním věřitelem, čímž došlo dne 15. listopadu 2022 k refinancování stávajícího úvěru poskytnutého Společnosti na základě Smlouvy o úvěrech reg. č. EUR 39/OAO/2020 ze dne 29.09.2020 ve znění pozdějších dodatků se společností J&T BANKA, a.s. Stavby a pozemky jsou zastaveny na základě Smlouvy o zastavení nemovitých věcí uzavřené dne 3.11.2022 mezi společností Raiffeisenbank a.s., se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4, IČO: 492 40 901, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp.zn. B 2051 jako Bankou a Společností jako Zástavcem. Dne 26.05.2023 byl podepsán Dodatek č. 1 k úvěrové smlouvě, ve kterém došlo ke změně definice bankovních účtů a dne 13.12.2023 byl podepsán Dodatek č. 2, ve kterém byl dlouhodobý investiční úvěr navýšen až na maximální celkovou výši 29 500 000 EUR prostřednictvím Tranše A (28 000 000 EUR) a Tranše B (1 500 000 EUR).

K datu 31.12.2024 byla odúčtována opravná položka k dlouhodobému hmotnému majetku na základě stanoveného znaleckého posudku (k 30.červnu 2024 – 56 482 tis. Kč). Stanovená hodnota dle znaleckého posudku je vyšší než netto hodnota majetku evidovaného v účetnictví.

Náklady související s investicí do dlouhodobého hmotného majetku identifikované jako samostatné movité věci s pořizovací cenou nepřevyšující 80 tis. Kč jsou časově rozlišeny na 5 let jako náklady příštích období. Každý rok tak dojde k jejich rozpouštění do výsledku hospodaření Společnosti.

Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek ve výši 44 402 tis. Kč (k 30. červnu 2024 – 29 462 tis. Kč) obsahuje náklady spojené především s výstavbou zařízení pro výrobu energie ze slunečního záření (tzv. „FVE“) a náklady na úpravu doposud nezkolaudovaných obchodních jednotek.

5. Krátkodobé pohledávky

5.1. Pohledávky z obchodních vztahů

Pohledávky z obchodních vztahů k 31. prosinci 2024 ve výši 11 128 tis. Kč (k 30. červnu 2024 – 19 919 tis. Kč) jsou tvořeny pohledávkami z titulu nájmu, servisních poplatků, marketingu a energie.

Detailní členění pohledávek z obchodních vztahů podle splatností je zobrazeno v tabulce níže:

Před splatností	1-29 dní po splatnosti	30-89 dní po splatnosti	Nad 90 dnů po splatnosti
0 tis. Kč	3 062 tis. Kč	1 445 tis. Kč	6 621 tis. Kč

Výše opravných položek k pohledávkám z obchodních vztahů byla s přihlédnutím ke zkušenostem ohledně splácení pohledávek ze strany dlužníků a průběhu soudních sporů s dlužníky, které jsou v kompetenci právního zástupce, stanovena ve výši 5 656 tis. Kč, z toho:

Účetní opravná položka	Zákonná insolvenční opravná položka	Zákonná časová opravná položka	Zákonná opravná položka k drobným pohledávkám do 30 tis. Kč
0,9 tis. Kč	2 674 tis. Kč	2 925 tis. Kč	57 tis. Kč

5.2. Stát – daňové pohledávky

Pohledávky ve výši 721 tis. Kč (k 30. červnu 2024–390 tis. Kč) představují pohledávku z titulu DPH.

5.3. Krátkodobé poskytnuté zálohy

Krátkodobé zálohy ve výši 3 837 tis. Kč (k 30. červnu 2024–1 272 tis. Kč) jsou tvořeny zálohami na služby poskytnuté v souvislosti s provozem obchodního centra. Část uhrazených záloh, které se týkají energií, jsou vykázány jako položka snižující vytvořené dohadné položky na tyto náklady.

5.4. Dohadné účty aktivní

Dohadné účty aktivní ve výši 5 702 tis. Kč (k 30. červnu 2024–34 tis. Kč) jsou tvořeny z titulu přeúčtování přímé spotřeby nájemce a odhadu dofakturace nájemného z obratu.

5.5. Náklady příštích období

Náklady příštích období ve výši 14 953 tis. Kč (k 30. červnu 2024 – 18 031 tis. Kč) jsou tvořeny časovým rozlišením nákladů za služby spojené s provozem obchodního centra a časového rozlišení nákladů v rámci rekonstrukce (14 397 tis. Kč).

5.6. Příjmy příštích období

Příjmy příštích období ve výši 4 985 tis. Kč (k 30. červnu 2024 – 7 569 tis. Kč) jsou tvořeny časově rozlišeným nájemným z titulu rent-free a dále poskytnutými kontribucemi po dobu nájemních vztahů.

6. Vlastní kapitál

2024 (tis. Kč)	Základní kapitál	Ážio a kapitálové fondy	Nerozdělený zisk z minulých let	Jiný výsledek hospodaření minulých let	Výsledek hospodaření běžného období	Zálohy na podíl na zisku (-)	Celkem
Zůstatek k 01.07.2023	100	214 676	9 173	-3 867	37 202	0	257 284
Převedení zisku roku 2023/2024	0	0	5 243	0	- 5 244		0
Výplata zálohy na podíl na zisku					- 31 958	-	-
VH za běžný rok	0	0	0	0	52 514	0	52 514
Zůstatek k 31.12.2024	100	214 676	14 416	-3 867	52 514	0	277 839

Dne 20.12.2024 jediný společník Společnosti schválil převedení zisku za účetní období končící k 30.06.2024 ve výši 37 202 tis. Kč. Částka 31 958 tis. Kč byla rozdělena a vyplacena jedinému společníkovi společnosti jako podíl na zisku a částka 5 243 tis. Kč byla převedena na účet Neuhrazené zisky minulých let.

Položka Jiný výsledek hospodaření minulých let byla vykázána z důvodu opravy zůstatku účtu Příjmy příštích období kvůli chybnému výpočtu a účtování rentfree v předchozím období a z důvodu opravy zůstatku Nákladů příštích období.

7. Dlouhodobé závazky

7.1. Rezerva na daň z příjmů

Společnost k datu 31. 12. 2024 vykázala rezervu na splatnou daň ve výši 819 tis. Kč na základně předběžné kalkulace daně z příjmů právnických osob. V období od 1. 7. 2024-31. 12. 2024 neměla společnost povinnost platit zálohy na daň z příjmů, tedy rezerva představuje platbu daně v roce 2025.

7.2. Dlouhodobé závazky k úvěrovým institucím

Tranše A:

Dne 10.10.2022 došlo k podpisu Úvěrové smlouvy č. 261 61 478 uzavřené mezi Společností a Raiffeisenbank a.s., se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4, IČO: 492 40 901, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp.zn. B 2051, jako zástavním věřitelem (dále jen „Úvěrová smlouva“). Poskytnutím úvěru ve výši 28 000 tis. EUR s fixní

úrokovou sazbou ve výši 3,90 % p.a. garantovanou na dobu určitou dle podmínek uzavřené Úvěrové smlouvy, čímž došlo dne 15. listopadu 2022 k refinancování stávajícího úvěru poskytnutého Společností na základě Smlouvy o úvěrech reg. Č. EUR 39/OAO/2020 ze dne 29.09.2020 ve znění pozdějších dodatků se společností J&T BANKA, a.s.

Dne 26.05.2023 byl podepsán Dodatek č. 1 k úvěrové smlouvě č. 261 61 478, ve kterém došlo ke změně definice bankovních účtů.

K 31.12.2024 je zůstatek dlouhodobé části jistiny ve výši 638 944 tis. Kč.

Úvěrová smlouva je zajištěna těmito zajišťovacími instrumenty:

- Patronátní dohoda společnosti Mall Vienna Brno a.s., jakožto společníka
- Smlouva o zastavení podílů ve Společnosti se společností Mall Vienna Brno a.s. jakožto společníka
- Zástava nemovitých věcí
- Zástava pohledávek z nájemních smluv
- Zástava pohledávek z pojištění
- Zástava pohledávek z vkladů na účtech

Tranše B:

Dne 13.12.2023 byl podepsán Dodatek č. 2 k úvěrové smlouvě č. 261 61 478, ve kterém byl dlouhodobý investiční úvěr navýšen až na maximální celkovou výši 29 500 000 EUR a rozdělen na výše zmiňovanou Tranši A (28 000 000 EUR) a Tranši B, kterou je možné čerpat až do celkové maximální výše 1 500 000 EUR. Úrok byl stanoven na 3M EURIBOR + 2,4 % p.a. K 31.12.2024 je zůstatek dlouhodobé části jistiny Tranše B ve výši 35 964 tis. Kč.

7.3. Dlouhodobé přijaté zálohy

Dlouhodobé přijaté zálohy ve výši 16 552 tis. Kč (k 30. červnu 2024 – 17 815 tis. Kč) představují kauce s datem ukončení nájemní smlouvy delším než 1 rok.

7.4. Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba

Závazky za ovládanou nebo ovládající osobou ve výši 138 455 tis. Kč (k 30. červnu 2024 – 91 655 tis. Kč) jsou tvořeny závazkem Společnosti vůči společnosti Mall Vienna Brno a.s. (dále jen „MVB“), který vznikl na základě Smlouvy o postoupení pohledávky ze dne 10.05.2023 mezi společnostmi Trikaya Asset Management a.s. jako Postupitelem a společností MVB jako Postupníkem a na základě Smlouvy o postoupení pohledávky v roce 2024 mezi fyzickou osobou jako Postupitelem a společností MVB jako Postupníkem. Dlouhodobá část závazku činí 122 074 tis. Kč (jistina), krátkodobá část závazku činí 16 381 tis. Kč (úroky).

7.5. Jiné závazky

K 31.12.2024 společnost neeviduje žádné dlouhodobé závazky (k 30.červnu 2024 - 40 000 tis. Kč. Jednalo se o závazek za externí fyzickou osobou ve výši 40 000 tis. Kč).

7.6. Odložený daňový závazek/pohledávka

Za období 1.7.2024-31.12.2024 byla vypočtena odložená daňová pohledávka ve výši 35 298 tis. Kč, o které není z důvodu opatrnosti účtováno. Hlavní tituly jsou tvořené zejména rozdílem mezi daňovou a účetní zůstatkovou cenou majetku.

8. Krátkodobé závazky

8.1. Závazky k úvěrovým institucím

Krátkodobá část závazků vyplývajících z Úvěrové smlouvy Tranše A definovaná výše činí 21 155 tis. Kč.

Krátkodobá část závazků vyplývajících z Úvěrové smlouvy Tranše B definovaná výše činí 1 058 tis. Kč.

8.2. Krátkodobé přijaté zálohy

Krátkodobé přijaté zálohy ve výši 1 679 tis. Kč (k 31. prosinci 2024 – 2 445 tis. Kč) jsou tvořeny zejména krátkodobými kaucemi od nájemníků, u kterých je datum ukončení nájemní smlouvy stanoven do 12 měsíců (k 31.12. 2025) nebo na dobu neurčitou.

8.3. Závazky z obchodních vztahů

Zůstatek závazků z obchodních vztahů je evidován k 31. prosinci 2024 ve výši 8 469 tis. Kč (k 30. červnu 2024 – 7 626 tis. Kč), z toho závazky z titulu faktur dodavatelů jsou podle splatností zobrazeny níže v tabulce.

Před splatností	1-29 dní po splatnosti	30-89 dní po splatnosti	Nad 90 dnů po splatnosti
5 187 tis., Kč	2 151 tis Kč	1 131 tis. Kč	0 tis. Kč

8.4. Jiné závazky

Jiné závazky ve výši 5 867 tis Kč (k 30 červnu 2024 – 3 541 tis. Kč) jsou tvořeny zejména zádržným na základě smluv o dílo s dodavateli stavebních prací v rámci rekonstrukce, které budou uvolněny při splnění podmínek stanovených danými smlouvami a závazky z titulu daňové povinnosti vyplývající z přiznání k dani z přidané hodnoty za období 12/2024 za

zastupujícím členem DPH skupiny a dále z titulu kontribucí vyplývajících z nájemních smluv.

8.5. Závazky k zaměstnancům

Závazky k zaměstnancům ve výši 116 tis. Kč (k 30. červnu 2024–117 tis. Kč) byly uhrazeny v následujícím účetním období.

8.6. Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění

Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění ve výši 64 tis. Kč (k 30. červnu 2024–63 tis. Kč) byly uhrazeny v následujícím účetním období.

8.7. Daňové závazky

Závazky vůči státu ve výši 7 tis. Kč (k 30. červnu 2024–8 tis. Kč) byly uhrazeny v následujícím účetním období.

Závazek z titulu daně z příjmů právnických osob je popsán v kapitole 7.1. Rezerva na daň z příjmů.

8.8. Dohadné účty pasivní

Dohadné účty pasivní ve výši 4 882 tis. Kč (k 30. červnu 2024–210 tis. Kč) jsou tvořeny dohady na náklady týkající se provozu nákupního centra.

8.9. Výdaje příštích období

Výdaje příštích období ve výši 345 tis. Kč (k 30. červnu 2024 – 4 661 tis. Kč) představují náklady spadající do období 1.7.2024-31.12.2024, které budou uhrazeny v následujícím účetním období.

8.10. Výnosy příštích období

Výnosy příštích období ve výši 33 tis. Kč (k 30. červnu 2024–237 tis. Kč) představují příjmy přijaté v předchozích obdobích, které spadají do období 1.1.2025-31.12.2025.

9. Výnosy a náklady

Všechny tržby byly realizovány v rámci České republiky a představují zejména nájemné a příjmy z přefakturace služeb a energií.

9.1. Tržby z prodeje výrobků a služeb a jiné provozní výnosy

(tis. Kč)	k 31.12.2024	k 30.6.2024
Tržby z prodeje služeb – nájemné	43 873	82 351
Tržby z prodeje služeb – služby	37 239	64 697
Tržby z prodeje služeb – reklamní plochy	472	714
Tržby z prodeje služeb – ostatní	1 454	758
Tržby z prodeje výrobků a služeb	83 038	148 520
Ostatní provozní výnosy	558	3 149
Provozní výnosy celkem	83 596	151 669

9.2. Provozní náklady

Provozní náklady za období 1.7.2024-31.12.2024 zahrnují zejména:

(tis. Kč)	k 31.12.2024	k 30.6.2024
Spotřeba materiálu a energie	14 559	24 652
Služby spojené s provozem nemovitosti	23 757	44 879
Osobní náklady	1 122	2 409
Ostatní daně a poplatky	560	907
Zůstatková cena prodaného dl. majetku	0	1 604
Jiné provozní náklady	944	1 934
Úpravy hodnot v provozní oblasti	- 36 861	- 40 763
Provozní náklady celkem	4 081	35 622

9.3. Jiné provozní náklady a výnosy

(tis. Kč)	K 31.12.2024	K 30.6.2024
Provozní výnosy	83 596	151 669
Provozní náklady	4 081	35 622
Provozní výsledek hospodaření (+/-)	79 515	116 047

10. Finanční výnosy a náklady

10.1. Finanční náklady

(tis. Kč)	k 31.12.2024	K 30.6.2024
Úrokové náklady – úvěr Raiffeisenbank	14 480	27 380
Úrokové náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	5 843	8 641
Bankovní poplatky	27	227
Ostatní úroky a mimořádné finanční náklady	316	3 610
Kurzové ztráty	5 868	47 937
Finanční náklady celkem	26 534	87 795

10.2. Finanční výnosy

(tis. Kč)	k 31.12.2024	K 30.6.2024
Kurzové zisky	352	8 929
Výnosové úroky a podobné výnosy	0	20
Finanční výnosy celkem	352	8 949

11. Transakce a zůstatky se spřízněnými stranami

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

(tis. Kč)	k 31.12.2024	K 30.6.2024
Property a facility management – Trikaya Project Management a.s. ^{1,2}	4 653	8 928
Náklady celkem	8 928	8 928

(tis. Kč)	k 31.12.2024	K 30.6.2024
Nájem nebytového prostoru – Trikaya Project Management a.s. ³	453	907
Výnosy celkem	453	907

¹ Smlouva o zajištění správy nemovitostí byla uzavřena se společností Trikaya Property and Facility Management a.s., která k 1.1.2020 zanikla fúzí sloučením se společností Trikaya Project Management a.s.

² Příkazní smlouva o zajištění facility managementu nákupního centra OC Futurum byla uzavřena se společností Trikaya Property and Facility Management a.s., která k 1.1.2020 zanikla fúzí sloučením se společností Trikaya Project Management a.s.

³ Nájemní smlouva na pronájem prostoru sloužícího k podnikání byla uzavřena se společností Trikaya Property and Facility Management a.s., která k 1.1.2020 zanikla fúzí sloučením se společností Trikaya Project Management a.s.

Společnost vykazovala k 31.12.2024 tyto zůstatky se spřízněnými stranami:

(tis. Kč)	k 31.12.2024	K 30.6.2024
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek - Projektové řízení – Trikaya Project Management a.s. (Kapitalizace nákladů)	435	2 922
Aktiva celkem	435	2 922

(tis. Kč)	k 31.12.2024	K 30.6.2024
Rámcová zápůjčka peněz včetně úroků – Mall Vienna Brno a.s.	138 455	91 655
Pasiva celkem	138 455	91 655

12. Následné události

Mezi rozvahovým dnem a datem sestavení účetní závěrky nenastaly žádné významné události.

V Brně, dne 19.06.2025


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

Jednatel

V zastoupení při výkonu funkce jednatele

Ing. Jan Kolařík

IDENTIFIKACE AUDITORA
BDO Audit s.r.o.
IČ: 45314381
Auditorské oprávnění KAČR 018

Zpráva nezávislého auditora

Jedinému společníkovi společnosti Euro Mall Brno Real Estate, s.r.o.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Euro Mall Brno Real Estate, s.r.o., se sídlem Vídeňská 132/100, Dolní Heršpice, 619 00 Brno, identifikační číslo 261 61 478 (dále jen „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2024, výkazu zisku a ztráty za období od 1. 7. 2024 do 31. 12. 2024 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. 12. 2024 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za období od 1. 7. 2024 do 31. 12. 2024, 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.

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na bod 3 přílohy účetní závěrky, který popisuje, že přiložená účetní závěrka byla sestavena za období šesti měsíců končící k 31. 12. 2024. Protože údaje za minulé účetní období jsou uvedeny za období dvanácti měsíců od 1. 7. 2023 do 30. 6. 2024, nejsou údaje ve výkazu zisku a ztráty plně srovnatelné. Naš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

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 statutární orgán Společnosti.

Naš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných 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, 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 účetní závěrce, jsou ve všech významných 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 věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informacích žádné významné věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti za účetní závěrku

Statutární orgán 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 nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou 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 nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, 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 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 nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná 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 statutární orgán Společnosti 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.

Brno, 20. 6. 2025

Auditorská společnost:

BDO Audit s.r.o.

BDO Audit s. r. o.

evidenční číslo 018

Statutární auditor:



Ing. Oldřich Bartušek

evidenční číslo 2256

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 01.07.2024 do 31.12.2024

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: Euro Mall Brno Real Estate, s.r.o.
Sídlo: Vídeňská 132/100, Dolní Heršpice, 619 00 Brno
IČO: 261 61 478
Právní forma: Společnost s ručením omezeným
Zápis v obchodním rejstříku: Krajský soud v Brně, sp.zn. C 110724
Datum vzniku společnosti: 6. března 2000

Členové statutárního orgánu k rozvahovému dni:

Statutárním orgánem je
Jednatel: **Trikaya Asset Management a.s., IČ: 292 02 078, se sídlem**
Šumavská 519/35, Veverří, 602 00 Brno
Při výkonu funkce zastupuje **Ing. Jan Kolařík, nar. 05.02.1991**

2. Propojené osoby:

a) ovládající osoba:

Název právnické osoby	Sídlo	Sledované účetní období	
		Podíly	tj. %
Mall Vienna Brno a.s., IČ: 066 79 978	Vídeňská 132/100, Dolní Heršpice, 619 00 Brno	Obchodní podíl: 0,1%, Vklad: 20.000,- Kč -----	100 %
		Obchodní podíl: 99,9% Vklad: 80.000,- Kč	
Trikaya Asset Management a.s., IČO: 292 02 078	Šumavská 519/35, Veverčí, 602 00 Brno	akcionář ve společnosti Mall Vienna Brno a.s. (80 %)	

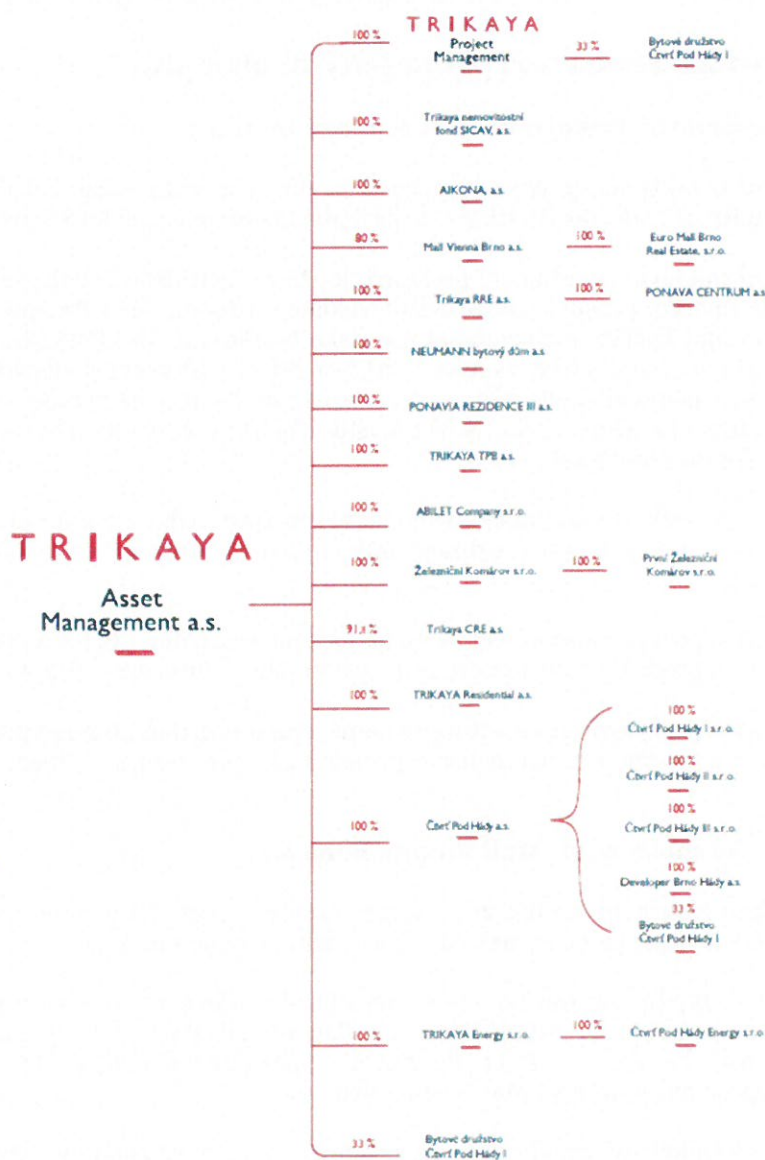
Trikaya Asset Management a.s. a Mall Vienna Brno a.s. jsou osobami jednajícími ve shodě a vůči společnosti Euro Mall Brno Real Estate s.r.o. jsou osobami ovládajícími.

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 skupiny Trikaya. Struktura vlastněných firem v této skupině je zobrazena na obrázku níže.

- a. **Trikaya Asset Management a.s.**, IČO: 292 02 078, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 6027 (dále jen „společnost Trikaya Asset Management“)
- b. **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“)
- c. **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“).
- d. **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“)
- e. **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.“)
- f. **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.“)
- g. **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“)
- 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 PONAVA CENTRUM“)
- i. **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“)
- j. **PONAVIA REZIDENCE III a.s.** (do 16.4.2021 pod názvem: *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 Ponavia Rezidence III“)
- k. **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“)
- l. **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“)
- m. **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“)
- n. **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“)
- o. **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“)
- p. **TRIKAYA Residential, a.s.**, IČO: 141 42 929, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 8657 (dále jen „společnost TRIKAYA Residential“)
- q. **Čtvrť pod Hády a.s.**, IČO: 173 92 357, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 8732 (dále jen „společnost Čtvrť pod Hády“)
- r. **Čtvrť pod Hády I s.r.o.**, IČO: 192 75 188, se sídlem Šumavská 519/35, Veverří, 602 00 Brno, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 133843 (dále jen „společnost Čtvrť pod Hády I“)

- s. **Čtvrť pod Hády II s.r.o.**, IČO: 210 80 691, se sídlem Šumavská 519/35, Veveří, 602 00 Brno, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 137429 (dále jen „společnost Čtvrť pod Hády II“)
- t. **Čtvrť pod Hády III s.r.o.**, IČO: 292 92 247, se sídlem Šumavská 519/35, Veveří, 602 00 Brno, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 138544 (dále jen „společnost Čtvrť pod Hády III“)
- u. **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“)
- v. **Trikaya Energy s.r.o.**, IČO: 180 24 955, se sídlem Šumavská 519/35, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 132624 (dále jen „Trikaya Energy“)
- w. **Bytové družstvo Čtvrť Pod Hády I**, IČO: 220 46 861, se sídlem Vídeňská 132/100, Dolní Heršpice, 619 00 Brno, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl Dr, vložka 5893 (dále jen „Bytové družstvo Čtvrť Pod Hády I“) – společnost vznikla v průběhu účetního období
- x. **OC Řepy a.s.**, IČO: 282 05 219, se sídlem Jiřího ze Vtelna 1731/11, Horní Počernice, 193 00 Praha 9, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7924 (dále jen „společnost OC Řepy“) - společnost přestala být členem skupiny ke dni 3.7.2024



II. Úloha ovládané osoby v této struktuře

Ovládaná osoba je dceřinou společností Ovládající osoby, kdy Ovládající osoba vlastní 100% podíl v Ovládané osobě. Ovládaná osoba vlastní a pronajímá prostory v obchodním centru Futurum Brno a Ovládající osoba zajišťuje management obchodní činnosti Ovládané osoby.

III. Způsob a prostředky ovládání

V ovládané osobě je ovládající osoba – Mall Vienna Brno a.s. jediným společníkem, přičemž ovládání společnosti Euro Mall Brno Real Estate s.r.o. je vykonáváno zejména na valné hromadě společnosti resp. rozhodováním jediného společníka. 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. Druhá ovládající osoba – Trikaya Asset Management a.s. prostřednictvím statutárního orgánu – jednatel Ovládané společnosti, a nepřímo prostřednictvím své dceřiné společnosti, která je také ovládající osobou.

IV. Smlouvy, jiné právní úkony a ostatní opatření

1. Smlouvy uzavřené mezi propojenými osobami

a) Se společností Trikaya Project Management a.s.:

- Smlouva o zajištění správy nemovitosti ze dne 1.12.2022 mezi Ovládanou osobou, jako Společností, a společností Trikaya Project Management a.s., jako Správcem.
- Nájemní smlouva na pronájem prostoru sloužícího podnikání v nákupním centru Futurum Brno ze dne 20. prosince 2018 mezi Ovládanou osobou, jako Pronajímatelem, a Trikaya Property and Facility management a.s., jako Nájemcem. Dle Projektu fúze sloučením dle ust. § 15, § 70, § 100 a násl. zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, v platném znění ze dne 23.10.2019 zanikla akciová společnost Trikaya Property and Facility Management a.s. Novou nástupnickou společností se stala společnost Trikaya Project Management a.s.
- Smlouva o poskytování projektového managementu ze dne 1.7.2021 pro zajištění přípravy, výstavby a prodeje v rámci realizace projektu „Nové Futurum“ ve znění dodatku č. 1 ze dne 1.6.2022.
- Smlouva o poskytování projektového managementu ze dne 1.6.2022 pro zajištění přípravy, výstavby a prodeje v rámci realizace projektu „Nové Futurum – Etapa II“
- Smlouva o poskytování projektového managementu ze dne 1.6.2022 pro zajištění přípravy, výstavby a prodeje v rámci realizace projektu „Nové Futurum – Etapa III“

b) Se společností Mall Vienna Brno a.s.

- Dohoda o započtení ze dne 20.12.2024, uzavřená mezi Ovládanou a Ovládající osobou, o započtení vzájemných závazků do výše, v jaké se vzájemně kryjí.
- Smlouva o zápůjčce ze dne 26.9.2021, ve znění dodatku č. 1 ze dne 3.11.2022, uzavřená mezi fyzickou osobou jako zapůjčitelem a Ovládanou osobou jako vydlužitelem, která byla s účinností ke dni 1.8.2024 Smlouvou o postoupení pohledávky ze dne 3.11.2022 postoupena na společnost Mall Vienna Brno a.s.
- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz ze dne 15.12.2019, ve znění dodatků č. 1 - 7, uzavřená mezi Ovládanou osobou coby dlužníkem a společností Trikaya Asset Management a.s. coby

věřitelem. Pohledávka z rámcové smlouvy byla postoupena na základě Smlouvy o postoupení pohledávky ze dne 10.5.2023, uzavřené mezi společností Trikaya Asset Management a.s. coby postupitelem a společností Mall Vienna Brno a.s. coby postupníkem.

2. Jiné právní úkony učiněné v zájmu propojených osob

V zájmu nebo na popud propojených osob nebyly ve sledovaném období učiněny žádné jiné právní úkony.

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 účetním období 2024 v zájmu nebo na popud propojených osob nevznikla ovládající osobě žádná újma. Z tohoto důvodu nedochází ani k posouzení jejího vyrovnání.

VIII.

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 ji 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 3.3.2025


.....
Trikaya Asset Management a.s.,
jednatel
při výkonu funkce zastupuje
Ing. Jan Kolařík

IDENTIFIKACE AUDITORA
BDO Audit s.r.o.
IČ: 45314381
Auditorské oprávnění KAČR 018