

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

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

**o auditu účetní závěrky
k 31. prosinci 2017**



Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Trikaya Asset Management a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2017, výkazu zisku a ztráty a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2017 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Trikaya Asset Management a.s. k 31. 12. 2017 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2017 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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



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

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

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

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



- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Jméno a sídlo 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: 21. 3. 2019

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



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

ROZVAHA
v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Trikeya Asset Management a.s.

ke dni **31.12.2017**
(v celých tisících CZK)

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky

Průkop 843/4

602 00 Brno

IČ
29202078

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	001	648 957		648 957	388 717
B.	Dlouhodobý majetek	003	390 559		390 559	189 322
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	390 559		390 559	189 322
B.III.	1. Podíly - ovládané nebo ovládající osoba	028	246 601		246 601	
	3. Podíly - podstatný vliv	030	143 852		143 852	178 456
	5. Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	106		106	10 866
C.	Oběžná aktiva	037	258 398		258 398	199 395
C.I.	Zásoby	038				27 844
	2. Nedokončená výroba a polotovary	040				27 844
C.II.	Pohledávky	046	164 901		164 901	55 914
C.II.	2. Krátkodobé pohledávky	057	164 901		164 901	55 914
	2.1 Pohledávky z obchodních vztahů	058	5 415		5 415	7 465
	2.2 Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	4 900		4 900	
	2.4 Pohledávky - ostatní	061	154 586		154 586	48 449
	2.4.3 Stát-daňové pohledávky	064	778		778	1 773
	2.4.6 Jiné pohledávky	067	153 808		153 808	46 676
C.IV.	Peněžní prostředky	071	93 497		93 497	116 837
C.IV.	1. Peněžní prostředky v pokladně	072	44		44	1 072
	2. Peněžní prostředky na účtech	073	93 453		93 453	114 765



Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM	078	648 957	388 717
A.	Vlastní kapitál	079	43 219	13 908
A.I.	Základní kapitál	080	2 000	2 000
A.I. 1.	Základní kapitál	081	2 000	2 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	084	10 214	10 214
2.	Kapitálové fondy	086	10 214	10 214
2.1	Ostatní kapitálové fondy	087	10 214	10 214
A.III.	Fondy ze zisku	092	19	19
A.III. 1.	Ostatní rezervní fondy	093	19	19
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	095	1 675	- 346
A.IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	096	1 675	
2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	097		- 346
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	099	29 311	2 021
B.+C.	Cizí zdroje	101	605 738	374 809
C.	Závazky	107	605 738	374 809
C.I.	Dlouhodobé závazky	108	487 000	312 700
1.	Vydané dluhopisy	109	487 000	312 700
1.1	Vyměnitelné dluhopisy	110	487 000	312 700
C.II.	Krátkodobé závazky	123	138 738	62 109
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	128	3 773	
4.	Závazky z obchodních vztahů	129	2 496	3 693
8.	Závazky ostatní	133	132 469	58 418
8.5	Stát - daňové závazky a dotace	138	2	
8.7	Jiné závazky	140	132 467	58 418

Okamžik sestavení 02.07.2018	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou Dalibor Lamka
-------------------------------------	--------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------

PREMIER system (c) 1995 - 2016



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

k. 31.12.2017

Od: 1.1.2017 Do: 31.12.2017

v tisících Kč

IČ 29202078

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Trikaya Asset Management

a.s.

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

Příkop 843/4

Brno-střed

602 00

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období		
			sledovaném	minulém	
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	účty 801, 802	001	+2 791	+421
A.	Výkonová spotřeba	A.1.+...+A.x	003	+31 205	+21 466
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	účty 501, 502, 503	005	+1	+0
A.3.	Služby	účty 511, 512, 513, 518	006	+31 204	+21 466
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	účty 581, 582, 583, 584	007	+27 644	-27 644
D.	Osobní náklady	D.1.+...+D.x	009	+240	+80
D.1.	Mzdové náklady	účty 621, 622, 623	010	+240	+80
F.	Ostatní provozní náklady	F.1.+...+F.x	024	+2	+1
F.5.	Jiné provozní náklady	účty 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 587	029	+2	+1
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-)	I.+L.x+II.+L.x+III.+A.-B.-C.-D.-E.-F.	030	-56 300	+6 518
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	IV.1.+...+IV.x	031	+53 026	+16 531
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 661, 665	032	+53 026	+0
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	účty 661, 665	033	+0	+16 531
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	účty 561	034	+0	+13 531
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	VI.1.+...+VI.x	039	+5 620	+759
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 682, 685	040	+5 620	+759
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	J.1.+...+J.x	043	+13 648	+8 246
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	účty 582	045	+13 648	+8 246
VII.	Ostatní finanční výnosy	účty 681, 683, 684, 686, 687, 688, 689, 698	046	+40 629	+2
K.	Ostatní finanční náklady	účty 581, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 598	047	+16	+12
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	IV.+V.+VI.+VII.-G.-H.-I.-J.-K.	048	+85 611	-4 497
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	.	049	+29 311	+2 021
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	** - L	053	+29 311	+2 021
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	** - M	055	+29 311	+2 021
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.	058	+102 066	+17 713

Sestaveno dne: 2.7.2018

Právní forma: akciová společnost
účetní jednotky:

Předmět podnikání:

Demolice a příprava stavenišť

Zprostředkování velkoobchodu a velkoobchod v zastoupení

Pozn.:

Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Ing. LAMKA DALIBOR



Příloha účetní závěrky za zdaňovací období 1.1.2017 - 31.12.2017

1. POPIS SPOLEČNOSTI

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

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

Statutární orgán - představenstvo:
Předseda představenstva:

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

Místopředseda představenstva:

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

Způsob jednání:

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

Dozorčí rada:

člen dozorčí rady:

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

Akcie:

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

Základní kapitál:

2 000 000,- Kč

Splaceno: 100%

Ostatní skutečnosti:

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

Rozvahový den: 31.12.2017

Hlavní činností společnosti je získávání financí na developerské projekty.
Během roku 2017 společnost emitovala dluhopisy a ke konci účetního období jich bylo prodáno za 467 mil. Kč

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

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

Finanční majetek

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Peněžní prostředky

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

Zásoby

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

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

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

Pohledávky

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

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

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

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

Vlastní kapitál

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

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

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

Cizí zdroje

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

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

Dlouhodobé i krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se vykazují ve jmenovité hodnotě. Za

krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se považuje i část dlouhodobých závazků k úvěrovým institucím, která je splatná do jednoho roku od rozvahového dne.

Účtování výnosů a nákladů

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

Společnost má výnosy z prodeje cenných papírů – akcií.

Daň z příjmů

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

Následné události

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

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

4. DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK (V TIS. KČ)

Přehled o pohybu dlouhodobého finančního majetku:	Zůstatek k 31. 12. 2014	Přírůstky	Úbytky	Přecenění	Zůstatek k 31. 12. 2016	Přírůstky	Úbytky	Přecenění	Zůstatek k 31. 12. 2017
Podíly-ovládaná osoba						246 601			246 601
Podíly – podstatný vliv	24745	153711			178456		34604		143852
Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	0	10866			10866		10760		106
	24745	164577			189322	246 601	45364		390 559

5. ZÁSoby

K 31. 12. 2016 byly zásoby společnosti v hodnotě o tis. Kč (k 31. 12. 2016 27644 tis. Kč) Zásoby jsou tvořeny finančními náklady a úroky z emitovaných dluhopisů.

6. POHLEDÁVKY

Pohledávky k 31. 12. 2017 činily 164 901 tis. Kč
Většinu tvoří jiné pohledávky jako půjčky ostatním společnostem ve skupině ve výši 153 808 tis. Kč.

7. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 31. 12. 2015	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2016	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12.2017
Základní kapitál	2000			2000			2000
Ážio a kapitálové fondy	10214			10214			10214

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

8. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost má Vydané dluhopisy ve výši 138 738 tis. Kč.
Závazky z obchodních vztahů činily 2 496 tis. Kč.
Krátkodobé finanční výpomoci představují 132 467 tis. Kč.

9. DAŇ Z PŘÍJMU

	2016	2017
Zisk před zdaněním	1724	0
Daň z příjmů splatná	297	0

Dalibor Lamka
předseda představenstva

V Brně 21.6.2018



Výroční zpráva společnosti Trikaya Asset Management a.s. za rok 2017

V roce 2017 společnost úspěšně pokračovala ve vydávání neveřejných emisí dluhopisů, a tím pokračoval úspěšný rozvoj společnosti.

Probíhá příprava pro stavbu projektu Landmark na rohu ulic Milady Horákové a Koliště v centru Brna. Jde o významnou administrativní budovu, která přinese zvrát v dosavadních kancelářských objektech Brna.

V roce 2017 byl úspěšně zahájen prodej bytů ve dvou bytových projektech společnosti, a to Ponavia Residence a.s. a PONAIVA Centrum a.s. Je téměř splněn cíl společnosti, kterým je prodej 100 bytů ročně.

Identifikační údaje společnosti

TRIKAYA Asset Management a.s.

Se sídlem Příkop 843/4, Zábřovice, 602 00 Brno

Společnost zapsaná v OR u Krajského soudu v Brně, oddíl B 6027

IČ: 292 02 078

Den zápisu: 5.února 2010

Předmět podnikání

Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 ŽZ

Statutární orgány společnosti

Představenstvo:

Dalibor Lamka, předseda představenstva nar.16.10.1956, bytem Solniční 630/3, Brno, Veselý Alexej

místopředseda představenstva, nar.25.4.1976, bytem Klatovská 606/3, Brno

Dozorčí rada:

Kolařík Jan, nar.5.2.1991, bytem Rumunská 4046/12, Kroměříž

Další informace o společnosti

Akcie společnosti:

10ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 200.000 Kč

Základní kapitál:

2,000.000 Kč splaceno 100%

Zpráva o podnikatelské činnosti v průběhu roku 2017

Během roku 2017 se společnosti podařilo téměř zdvojnásobit svá aktiva, tyto akvizice byly financovány z několika dalších neveřejných emisí dluhopisů.

Byl vykázán vyšší zisk než v předcházejících období, a to 29.311 tisíc Kč.

Zpráva o předpokládaném budoucím vývoji činnosti společnosti.

Skupina kolem společnosti Trikaya Asset Management bude pokračovat ve své snaze o stabilní růst společnosti a zdokonalování developmentu.

Zpráva o výdajích na činnost v oblasti výzkumu a vývoje

Zde nemá společnost žádné aktivity.

Oblast životního prostředí

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

Zpráva o vztazích

Společnost má vlastnické podíly v několika společnostech

Trikaya Czech Republic a.s.
Trikaya Projekt Management a.s.
Trikaya Property and Facility Management a.s.
Develooer Brno Hády a.s.
Neumann bytový dům a.s.
PONAVIA Rezidence a.s.
PONAVAL Centrum a.s.
Trikaya, družstvo
The Landmark Building
ABILET Company s.r.o.
PONAVIA ENERGY s.r.o.

Zápůjčky

Společnost eviduje pohledávky ze zápujček ostatním společnostem ve skupině ve výši 153.808 tis. Kč. Všechny pohledávky ze zápujček jsou uzavřeny dle běžných obchodních podmínek.

Za Trikaya Asset Management



Dalibor Lamka
Předseda představenstva



Ze dne: 18.03.2019

Strana: 1

Cash Flow - Přímá metoda

Za období: 01.01.2017 - 31.12.2017
V tis. CZKTrikaya Asset Management a.s.
Příkop 843/4
602 00 Brno
IČ: 29202078

Označení	Popis		Částka
P	Stav peněžních prostředků na začátku období		115 836
(A)	Peněžní toky z provozní činnosti		
A.1	Provozní příjmy	+	117 502
A.1.1	Příjmy z prodeje výrobků a služeb	+	6 622
A.1.2	Příjmy z prodeje zboží	+	
A.1.3	Přijaté úroky	+	
A.1.4	Příjmy z mimořádné činnosti	+	
A.1.5	Přijaté DPH	+	6 315
A.1.6	Ostatní příjmy z provozní činnosti	+	104 565
A.2	Provozní výdaje	-	263 546
A.2.1	Výdaje na materiál a DHIM	-	1 010
A.2.2	Výdaje na zboží	-	
A.2.3	Výdaje na energii	-	
A.2.4	Výdaje na služby	-	32 073
A.2.5	Výdaje - osobní	-	204
A.2.6	Zaplacené daně a poplatky	-	2 784
A.2.7	Placené úroky	-	15 659
A.2.8	Výdaje z mimořádné činnosti	-	
A.2.9	Placené DPH	-	5 780
A.2.10	Ostatní provozní výdaje	-	206 036
A.3	Kursově rozdíly při přečechování valut a deviz	+/-	2
A	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	+/-	- 146 042
(B)	Peněžní toky z investiční činnosti		
B.1	Příjmy z prodeje stálých aktiv	+	
B.2	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-	26 270
B.3	Příjmy z prodeje finančních investic	+	154 300
B.4	Výdaje spojené s pořízením finančních investic	-	4 328
B	Čistý peněžní tok z investiční činnosti	+/-	123 702
(C)	Peněžní toky z finanční činnosti		
C.1	Přijaté půjčky a úvěry	+/-	
C.1.1	Připsané peníze	+	
C.1.2	Splátka přijaté půjčky a úvěru	-	
C.1.3	Přírůstek / úbytek kreditního zůstatku bankovních účtů	+/-	
C.2	Dopady změn vlastního jmění na peněžní prostředky	+/-	
C	Čistý peněžní tok z finanční činnosti	+/-	
F	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	+	-22 340
R	Stav peněžních prostředků na konci období		93 497



