

Trigema Real Estate a.s.

**Konsolidovaná účetní závěrka
a zpráva auditora
za rok 2019**

Konsolidační celek :

Konsolidující účetní jednotka:

Sídlo konsolidující účetní jednotky:

Identifikační číslo konsolidující účetní jednotky:

Právní forma konsolidující účetní jednotky:

Rozvahový den:

TRIGEMA REAL ESTATE

Trigema Real Estate a.s.

Bucharova 2641/14 158 00 Praha 5

289 79 141

Akciová společnost

31. prosince 2019

KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA

k 31. prosinci 2019

(v tis. Kč)

		31.prosince 2019	31.prosince 2018
	AKTIVA	2 075 000	1 711 555
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0
B.	Dlouhodobý majetek	856 412	607 270
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	640 857	376 021
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	100 000	142 041
B.IV.	Kladný konsolidační rozdíl	115 555	89 208
B.V.	Záporný konsolidační rozdíl	0	0
B.VI.	Cenné papíry a podíly v ekvivalenci	0	0
C.	Oběžná aktiva	1 164 972	1 082 829
C.I.	Zásoby	1 097 628	598 826
C.II.	Pohledávky	19 680	61 429
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	31	40 304
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	19 649	21 125
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	0	0
C.IV.	Peněžní prostředky	47 664	422 574
D.	Časové rozlišení	53 616	21 456
	PASIVA	2 075 000	1 711 555
A.	Vlastní kapitál	505 034	357 403
A.I.	Základní kapitál	100 000	100 000
A.II.	Kapitálové fondy	115 000	0
A.III.	Fondy ze zisku	0	0
A.IV.	Konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let	258 903	189 011
A.V.	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období	31 131	68 392
A.V.1.	Konsolidovaný výsledek hospodaření za úč. období bez menšin. podílů	31 131	68 392
A.V.2.	Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci	0	0
A.VI.	Konsolidační rezervní fond	0	0
A.VII.	Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku +/-	0	0
B.+C.	Cizí zdroje	1 569 908	1 353 876
B.	Rezervy	8 093	15 489
C.	Závazky	1 561 815	1 338 387
C.I.	Dlouhodobé závazky	882 878	1 155 905
C.II.	Krátkodobé závazky	678 937	182 482
D.	Časové rozlišení	58	276
E.	Menšinový vlastní kapitál	0	0
E.I.	Menšinový základní kapitál	0	0
E.II.	Menšinové kapitálové fondy	0	0
E.III.	Menšinové fondy ze zisku včetně nerozděleného zisku a neuhrazené ztráty minulých let	0	0
E.IV.	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	0	0

Konsolidační celek :

Konsolidující účetní jednotka:

Sídlo konsolidující účetní jednotky:

Identifikační číslo konsolidující účetní jednotky:

Právní forma konsolidující účetní jednotky:

Rozvahový den:

TRIGEMA REAL ESTATE

Trigema Real Estate a.s.

Bucharova 2641/14 158 00 Praha 5

289 79 141

Akciová společnost

31. prosince 2019

**KONSOLIDOVANÝ
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**
za rok končící 31.prosince 2019
(v tis. Kč)

		2019	2018
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	317 538	508 683
II.	Tržby za prodej zboží	0	0
A.	Výkonová spotřeba	366 946	288 421
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	-171 790	97 933
C.	Aktivace (-)	-22 546	0
D.	Osobní náklady	19 005	19 821
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	8 634	7 448
III.	Ostatní provozní výnosy	12 045	78 046
F.	Ostatní provozní náklady	8 605	45 367
	Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu	0	0
	Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu	11 683	11 683
*	Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření	109 046	116 056
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	0	4 079
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	1	4 175
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	0	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	1 672	2 911
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	67 213	27 806
VII.	Ostatní finanční výnosy	2	1
K.	Ostatní finanční náklady	1 332	1 651
*	Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření	-66 872	-26 641
**	Konsolidovaný výsledek hospodaření před zdaněním	42 174	89 415
L.	Daň z příjmů za běžnou činnost	11 043	21 023
L.1.	- splatná	10 446	21 000
L.2.	- odložená	597	23
**	Konsolidovaný výsledek hospodaření po zdanění	31 131	68 392
M.	Převod podílů na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	0	0
***	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období bez podílu ekvivalence	31 131	68 392
	z toho: Kons. výsledek hospodaření za účetní období bez menšinových podílů	31 131	68 392
	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	0	0
	Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci	0	0
****	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	31 131	68 392
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	331 257	593 720

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za rok končící 31. prosincem 2019

(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

Trigema Real Estate a.s.

Bucharova 2641/14

158 00 Praha 5

Česká republika

Identifikační číslo

28979141

	Běžné účetní	Minulé účetní
P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	422 574	186 710
Z: Účetní zisk nebo ztráta z provozní činnosti před zdaněním	109 046	116 055
A.1. Úpravy o nepeněžní operace	21 519	- 9 091
A.1.1. Odpisy stálých aktiv	20 117	19 131
A.1.2. Změna stavu:	200	332
A.1.2.2. rezerv a opravných položek v provozní oblasti	200	332
A.1.3. Zisk(-) ztráta(+) z prodeje stálých aktiv	- 5 754	- 39 387
A.1.4. Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	6 956	10 833
A*. Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu, finančními a mimořádnými položkami	130 565	106 964
A.2. Změna potřeby pracovního kapitálu	- 206 570	- 207 230
A.2.1. Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, aktivních dohadných účtů a časového rozlišení	17 052	- 7 430
A.2.2. Změna stavu kr. závazků z provozní činnosti, pasivních dohadných účtů a časového rozlišení	16 567	- 301 820
A.2.3. Změna stavu zásob	- 240 189	102 020
A.** Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, finančními a mimořádnými položkami	- 76 005	- 100 266
A.3. Zaplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků	- 67 213	- 27 806
A.4. Přijaté úroky	1 672	2 911
A.5. Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulá období	- 19 974	- 9 669
A.6. Ostatní finanční příjmy a výdaje	- 1 331	- 1 649
A.*** Čistý peněžní tok z provozní činnosti	- 162 851	- 136 479
Peněžní toky z investiční činnosti		
B.1. Nabytí stálých aktiv	- 492 966	- 248 945
B.1.1. Nabytí dlouhodobého hmotného majetku	- 286 155	- 192 748
B.1.3. Nabytí dlouhodobého finančního majetku	- 206 811	- 56 197
B.2. Příjmy z prodeje stálých aktiv	6 260	81 569
B.2.1. Příjmy z prodeje dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku	6 260	77 490
B.2.2. Příjmy z prodeje dlouhodobého finančního majetku		4 079
B.3. Zápůjčky a úvěry	20 000	- 65 834
B.*** Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	- 466 706	- 233 210
Peněžní toky z finančních činností		
C.1. Změna stavu dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků z finanční oblasti	139 647	605 553
C.2. Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky	115 000	
C.2.3. Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	115 000	
C.*** Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	254 647	605 553
F. Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	- 374 910	235 864
R. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	47 664	422 574

Trigema Real Estate a.s.

PŘÍLOHA **v konsolidované účetní závěrce** **za rok končící 31. prosince 2019**

Název společnosti:	Trigema Real Estate a.s.
Sídlo:	Praha 5 - Stodůlky, Bucharova 2641/14, PSČ 158 00
Právní forma:	Akciová společnost
IČO:	289 79 141

A. Obecné údaje a konsolidační pravidla**1. Údaje o konsolidující společnosti**Založení a charakteristika společnosti

Trigema Real Estate a.s. („společnost“) je česká právnická osoba, akciová společnost, která byla založena 21. října 2009. Společnost je zapsána do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 15657.

Rozhodujícím předmětem podnikání konsolidující společnosti je zastřešení aktivit v oblasti developmentu.

1.1. Vlastníci konsolidující společnosti

Jediným akcionářem společnosti je společník Trigema a.s.

Sídlo společnosti

Bucharova 2641/14
158 00 Praha 5 – Stodůlky
Česká republika

Identifikační číslo

289 79 141

1.2. Organizační struktura konsolidující společnosti

Za společnost jedná předseda představenstva samostatně nebo dva členové představenstva společně.

1.3. Orgány konsolidující společnosti k 31. prosinci 2019

Předseda představenstva

Ing. Marcel Soural

Členové představenstva

Ing. Martin Malínský

Martin Škrabal

Změny v obchodním rejstříku

Dne 11. února 2019 byl z Obchodního rejstříku z funkce člena dozorčí rady vymazán Jiří Polanský.

Za společnost jedná předseda představenstva samostatně nebo dva členové představenstva společně.

2. Činnost společností skupiny

Rozhodujícím předmětem činnosti skupiny je:

- Development
- Projektová činnost ve výstavbě
- Realitní činnost

3. Konsolidační pravidla, systém konsolidace

Konsolidovaná účetní závěrka skupiny společností Trigema Real Estate a.s. (dále „skupina“) za rok 2019 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 Trigema Real Estate 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 řídící společnost vykonává rozhodující vliv prostřednictvím přímého nebo nepřímého uplatňování více než 50 % hlasovacích práv ovládané a řízené společnosti nebo prokazatelného ovládání 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 31. prosinci 2019.

Vylučované stavy všech společností zahrnutých do konsolidačního celku jsou za období od 1. ledna 2019 až 31. prosince 2019 s výjimkou společností založených nebo pořízených v roce 2019, tyto jsou za období od data založení/pořízení do 31. prosince 2019.

Metody konsolidace

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

Přepočet účetních závěrek v cizích měnách

K 31. prosinci 2019 ani k 31. prosinci 2018 není součástí konsolidačního celku žádná společnost s účetní závěrkou sestavenou v cizí měně.

Rozhodnutí k postupu konsolidace

- a) Při sestavení konsolidované rozvahy a konsolidovaného výkazu zisku a ztráty se vylučují vzájemné operace vztahující se k prodejm zásob a dlouhodobého majetku v rámci skupiny, pokud se jedná o významné částky.
- b) Konsolidační rozdíl vzniklý z důvodu odloženého daňového závazku nezohledněného v kupní ceně se odpisuje v souladu s odúčtováním této odložené daně. Společnost se domnívá, že tato metoda vede k věrnějšímu a poctivějšímu obrazu předmětu účetnictví a z tohoto důvodu se společnost odchyluje od metody stanovené Českými účetními standardy.

Ostatní konsolidační rozdíl vzniklý při nové akvizici je odpisován lineárně dle individuálně stanovené doby odepisování, maximálně 20 let.

Konsolidační rozdíl se zúčtovává do položky zúčtování aktivního konsolidačního rozdílu nebo zúčtování záporného konsolidačního rozdílu na vrub nákladů, resp. ve prospěch výnosů z běžné činnosti. Konsolidační rozdíly byly zjištěny jako rozdíl mezi pořizovací cenou podílových cenných papírů a vkladů konsolidované společnosti a jejich oceněním podle podílové účasti ovládající společnosti na výši vlastního kapitálu vyjádřeného reálnou hodnotou ke dni akvizice nebo ke dni dalšího zvýšení účasti (dalšího pořízení cenných papírů nebo vkladů). Za den akvizice se považuje datum, od něhož začíná ovládající společnost účinně uplatňovat příslušný vliv nad konsolidovanou společností.

- c) Při konsolidaci se vylučuje vliv přijatých a vyplacených dividend nebo podílů na zisku mezi konsolidující společností a konsolidovanými společnostmi. Podíly na zisku přijaté od společností konsolidovaných plnou metodou se vylučují z konsolidovaného výkazu zisku a ztráty a o jejich výši se zvyšuje konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let nebo konsolidační rezervní fond.

Príloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2019 (v tis. Kč)

4. Vymezení konsolidačního celku

2019

Ovládající společnost	IČO	Sídlo společnosti
Trigema Real Estate a.s.	289 79 141	Bucharova 2641/14, 158 Praha 5 - Stodůlky

Ovládané společnosti	IČO	Sídlo společnosti	Podíl v %
Building Moravia s.r.o.	017 85 451	Mlaty 672/8, Bosonohy, 642 00 Brno	100%
Projekt Rokycanská s.r.o. (dříve Trigema Projekt První s.r.o.)	069 64 940	Bucharova 2641/14, 158 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Development s.r.o.	270 79 694	Bucharova 2641/14, 158 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt s.r.o.	276 18 269	Bucharova 2641/14, 158 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt BLV s.r.o.	284 35 591	Bucharova 2641/14, 158 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Braník a.s.	278 75 750	Bucharova 2641/14, 158 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt CSV s.r.o.	029 19 931	Bucharova 2641/14, 158 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Invalidovna s.r.o. (dříve Trigema Projekt Tau s.r.o.)	042 93 959	Bucharova 2641/14, 158 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt JRM s.r.o.	042 99 485	Bucharova 2641/14, 158 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Kappa s.r.o.	029 21 529	Bucharova 2641/14, 158 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt KLR s.r.o.	042 16 385	Bucharova 2641/14, 158 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Lambda s.r.o.	029 66 476	Bucharova 2641/14, 158 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt NMN s.r.o.	057 93 599	Bucharova 2641/14, 158 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Nusle s.r.o.	080 05 745	Bucharova 2641/14, 158 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Omega s.r.o.	053 83 137	Bucharova 2641/14, 158 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Plzeň s.r.o.	291 12 524	Bucharova 2641/14, 158 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Žalov s.r.o.	241 20 081	Bucharova 2641/14, 158 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Real Estate Finance a.s.	064 49 468	Bucharova 2641/14, 158 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Smart s.r.o.	063 00 049	Bucharova 2641/14, 158 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Stodůlky a.s.	043 39 142	Bucharova 2641/14, 158 Praha 5 - Stodůlky	100%

Príloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2019 (v tis. Kč)

2018

Ovládající společnost	IČO	Sídlo společnosti
Trigema Real Estate a.s.	289 79 141	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky

Ovládané společnosti	IČO	Sídlo společnosti	Podíl v %
Trigema Development s.r.o.	270 79 694	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt s.r.o.	276 18 269	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt BLV s.r.o.	284 35 591	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Braník a.s.	278 75 750	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt CSV s.r.o.	029 19 931	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt JRM s.r.o.	042 99 485	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Kappa s.r.o.	029 21 529	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt KLR s.r.o.	042 16 385	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Lambda s.r.o.	029 66 476	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt NMN s.r.o.	057 93 599	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Omega s.r.o.	053 83 137	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Plzeň s.r.o.	291 12 524	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt První s.r.o.	069 64 940	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Tau s.r.o.	042 93 959	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Žalov s.r.o.	241 20 081	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Real Estate Finance a.s.	064 49 468	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Smart s.r.o.	063 00 049	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Stodůlky a.s.	043 39 142	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%

4.1. Změny v konsolidačním celku v průběhu roku 2019

Nově založené společnosti

Trigema Real Estate a.s. založila dne 21. března 2019 dceřinou společnost Trigema Projekt Nusle s.r.o. se sídlem Bucharova 2641/14, Stodůlky, PSČ 158 00 Praha 5.

Nakoupené obchodní podíly

Trigema Real Estate a.s. akvizicí v březnu 2019 pořídila 100 % obchodní podíl společnosti Trigema Chaldene a.s. (dříve Chaldene a.s.) spolu se 100 % obchodním podílem její dceřiné společnosti Trigema Nuselská cz, s.r.o. (dříve Nuselská cz, s.r.o.) se sídlem Bucharova 2641/14, Stodůlky, PSČ 158 00 Praha 5.

A dále v červnu 2019 poříдила 100 % obchodní podíl ve společnosti Building Moravia s.r.o. se sídlem Mlaty 672/8, Bosonohy, 642 00 Brno.

Přeměny společností

V červenci 2019 došlo k fúzi společností Trigema Projekt Nusle s.r.o., Trigema Chaldene a.s. a Trigema Nuselská cz, s.r.o. sloučením s nástupnickou společností Trigema Projekt Nusle s.r.o.

V červenci 2018 došlo k fúzi společností Trigema Stodůlky s.r.o. a Trigema Stodůlky a.s. sloučením s nástupnickou společností Trigema Stodůlky a.s.

4.2. Údaje účetních závěrek společností konsolidačního celku a konsolidační pravidla

Údaje účetních závěrek všech společností zahrnutých a nezahrnutých do konsolidačního celku jsou uloženy k dispozici v sídle konsolidující společnosti.

Konsolidační pravidla obsahující informace o způsobu transformace údajů individuálních účetních závěrek společností (zahrnutých do konsolidačního celku) do položek konsolidované účetní závěrky jsou uloženy k nahlédnutí v sídle konsolidující společnosti.

5 Účetní a oceňovací postupy

5.1. Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobým hmotným majetkem se rozumí majetek, jehož ocenění je vyšší než 40 tis. Kč, v jednotlivém případě a doba použitelnosti je vždy delší než jeden rok.

Dlouhodobým drobným hmotným majetkem se rozumí majetek, jehož ocenění je vyšší než 10 tis. Kč a nepřesahuje 40 tis. Kč, v jednotlivém případě a doba použitelnosti je vždy delší než jeden rok.

Nakoupený dlouhodobý hmotný majetek je oceněn pořizovacími cenami. Ocenění dlouhodobého hmotného majetku vytvořeného vlastní činností zahrnuje přímé náklady, nepřímé náklady bezprostředně související s vytvořením majetku vlastní činností, popřípadě nepřímé náklady správního charakteru, pokud vytvoření majetku přesahuje období jednoho roku.

Ocenění dlouhodobého majetku vlastní výroby zahrnuje přímý materiál, přímé mzdy a režijní náklady přímo spojené s jeho výrobou až do doby jeho aktivace.

Reprodukční pořizovací cenou se oceňuje dlouhodobý hmotný majetek nabytý darováním, dlouhodobý hmotný majetek bezúplatně nabytý na základě smlouvy o koupi najaté věci,

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2019 (v tis. Kč)

majetek nově zjištěný v účetnictví a vklad dlouhodobého hmotného majetku s výjimkou případů, kdy vklad je oceněn podle společenské smlouvy nebo zakladatelské listiny jinak.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého majetku, s výjimkou technického zhodnocení do 40 tis. Kč, zvyšují jeho pořizovací cenu. Běžné opravy a údržba se účtují do nákladů.

Dle vyhlášky 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona 563/1991 Sb., o účetnictví jsou technickým zhodnocením zásahy do majetku uvedeného do užívání, které mají za následek změnu jeho účelu nebo technických parametrů, nebo rozšíření vybavenosti nebo použitelnosti majetku, včetně nástaveb, přístaveb a stavebních úprav, pokud vynaložené náklady dosáhnou ocenění:

Dlouhodobý nehmotný majetek ocenění vyšší než 60 tis. Kč.

Dlouhodobý drobný nehmotný majetek ocenění vyšší než 20 tis. Kč a nepřesahuje 60 tis. Kč.

Dlouhodobý hmotný majetek ocenění vyšší než 40 tis. Kč.

Dlouhodobý drobný hmotný majetek ocenění vyšší než 10 tis. Kč a nepřesahuje 40 tis. Kč.

U staveb se za technické zhodnocení považuje hodnotový limit 40 tis. Kč na jednu stavbu za jedno účetní období.

V případě technického zhodnocení majetku dochází k posouzení vlivu technického zhodnocení na dobu použitelnosti majetku a její případné prodloužení.

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a stanovené doby použitelnosti příslušného majetku.

Dlouhodobý majetek je účetně odpisován po dobu, která pro jednotlivé skupiny majetku vychází z předpokládané doby životnosti.

Dlouhodobý majetek	Metoda	Doba odepisování	
		Daňová	Účetní
Stroje a zařízení odp. sk. 1	lineární	3 roky	5 let
Stroje a zařízení odp. sk. 2	lineární	5 let	5 a 10 let
Stroje a zařízení odp. sk. 3	lineární	10 let	20 a 30 let
Budovy a stavby odp. sk. 4	lineární	20 let	30 a 50 let
Budovy a stavby odp. sk. 5	lineární	30 let	50 let
Budovy a stavby odp. sk. 6	lineární	50 let	50 let
Dopravní prostředky a motorová vozidla	lineární	5 let	6 let
Inventář odp. sk. 2	lineární	5 let	10 let
Dlouhodobý drobný majetek (10 tis. až 40 tis. Kč)	lineární	2 roky	2 roky

Dlouhodobým drobným hmotným majetkem v operativní evidenci se rozumí majetek, jehož ocenění je vyšší než 1 tis. Kč a nepřesahuje 10 tis. Kč, v jednotlivém případě a doba

použitelnosti je vždy delší než jeden rok. Dlouhodobý drobný hmotný majetek v operativní evidenci není vykazován v rozvaze a je účtován do nákladů v roce jejich pořízení.

Při zjištěném snížení ocenění hmotného dlouhodobého majetku, které nemá trvalý charakter, jsou tvořeny opravné položky. Hodnocení se provádí dle skutečné míry opotřebení a technického stavu majetku vzhledem k jeho využitelnosti. Opravné položky jsou tvořeny k majetku konsolidačního celku v případech snížení jeho ocenění v účetnictví na základě prováděných inventarizací.

5.2. Dlouhodobý finanční majetek

Dlouhodobý finanční majetek představují majetkové účasti v nekonsolidovaných ovládaných společnostech, které jsou oceněny pořizovací cenou zohledňující případné snížení hodnoty. Pořizovací cena zahrnuje přímé náklady související s pořízením dlouhodobého finančního majetku.

Jsou-li majetkové účasti nabyty protihodnotou za nepeněžitý vklad vložený do obchodní společnosti, jejich oceněním je cena nepeněžitého vkladu. V případě snížení hodnoty majetkových účastí jsou tvořeny opravné položky, a to individuálně za jednotlivé účasti.

Společnost vykazuje dlouhodobé poskytnuté půjčky jako součást dlouhodobého finančního majetku.

5.3. Peněžní prostředky

Peněžní prostředky tvoří peněžní prostředky na bankovních účtech a v pokladnách.

5.4. Zásoby

Nakupované zásoby jsou účtovány v pořizovacích cenách. Pořizovací cena zahrnuje veškeré náklady související s pořízením těchto zásob (zejména dopravné, clo atd.). Pro vyjádření úbytků nakoupených zásob se užívá vážený aritmetický průměr.

Zásoby nedokončené výroby se oceňují na bázi vlastních nákladů, které zahrnují cenu materiálu, práce a proporcionální část výrobních režijních nákladů podle stavu rozpracovanosti. Úbytek nedokončené výroby a hotových výrobků je oceňován standardními cenami.

Ocenění zásob, které mají dočasně sníženou hodnotu, se snižuje na základě provedené inventury prostřednictvím tvorby opravných položek. Opravné položky jsou vytvářeny v případech, kdy ocenění použité v účetnictví je vyšší než současná tržní hodnota příslušných zásob.

Společnost účtuje o developerské činnosti v oblasti oběžných aktiv – prostřednictvím účtu nedokončené výroby v průběhu výroby a prostřednictvím účtu hotových výrobků po jejím dokončení.

V pozici nedokončená výroba společnost vykazuje pozemky, které jsou určeny k prodeji společně s prodanými byty, vzhledem k tomu, že jsou tyto byty vykazovány rovněž na účtech zásob. Pozemky jsou oceňovány v pořizovací ceně, která zahrnuje cenu pořízení a vedlejší náklady s pořízením související.

Jako součást nedokončené výroby se v průběhu výstavby vykazují náklady na provedenou developerskou činnost.

Nedokončená výroba a hotové výrobky obsahují byty ve výstavbě, které jsou oceňovány v cenách, které zahrnují cenu materiálu, práce a proporční část výrobních režijních nákladů podle stavu rozpracovanosti se oceňují přímými náklady a příslušným podílem výrobní a správní režie podle stavu rozpracovanosti.

Výdaje těchto zásob ze skladu jsou účtovány metodou pevných skladových cen, které jsou vypočítány podle podílu jednotlivých jednotek k celku.

Zásoby pořízené v rámci akvizice nové společnosti přeceňuje společnost k datu akvizice na reálnou hodnotu. Reálná hodnota je stanovena na základě interních ocenění.

5.5. Pohledávky

Pohledávky jsou vykázány v nominální hodnotě snížené o opravnou položku k pochybným pohledávkám. Opravné položky vyjadřují míru rizika ohrožení inkasa pohledávek.

Společnosti na základě vlastní analýzy platební schopnosti svých zákazníků stanoví individuální opravné položky k pochybným pohledávkám.

5.6. Najatý majetek

Pořizovací cena majetku získaného formou finančního nebo operativního leasingu není po dobu trvání leasingu aktivována, ale je účtována do nákladů rovnoměrně po celou dobu trvání leasingu. Budoucí splátky z finančního leasingu, které nejsou k datu účetní závěrky splatné, jsou vykázány v příloze ke konsolidované účetní závěrce, ale nejsou zachyceny v rozvaze. Při ukončení nájmu a uplatnění možnosti odkupu je předmět leasingu zařazen do majetku v kupní ceně.

5.7. Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

Společnosti používají pro přepočet transakcí v cizí měně týdenní stanovený kurz ČNB, stanovený dle pátečního kurzu ČNB, který je pravidelně aktualizován v pondělí v 00.00 hod. K přecenění majetku a závazků k 31. prosinci 2019 použily společnosti kurz ČNB platný k tomuto datu.

V průběhu roku společnosti účtovaly pouze o realizovaných kurzových ziscích a ztrátách.

Všechna peněžní aktiva a pasiva vedená v cizích měnách byla přepočtena devizovým kurzem České národní banky k datu účetní závěrky. Všechny kurzové zisky a ztráty z přepočtu pohledávek a závazků jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

5.8. Účtování nákladů a výnosů

Náklady a výnosy se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně a časově souvisejí. V souladu s principem opatrnosti společnosti účtují na vrub nákladů tvorbu rezerv a opravných položek na krytí všech rizik, ztrát a znehodnocení, která jsou ke dni sestavení účetní závěrky známa.

Tržby jsou zaúčtovány k datu doručení zboží nebo výrobků a jejich akceptace zákazníkem nebo k datu uskutečnění služeb a jsou vykázány po odečtení slev a daně z přidané hodnoty. Tržby jsou vykazovány v konsolidovaném výkazu zisku a ztráty jako „Tržby za prodej zboží“ nebo „Tržby z prodeje výrobků a služeb“. „Tržby za prodej zboží“ představují prodej nakoupeného zboží třetím stranám nebo prodej hotových výrobků nakoupených od jiné společnosti konsolidačního celku za účelem jeho dalšího prodeje třetí straně. „Tržby z prodeje výrobků a služeb“ zahrnují přímý prodej vlastních výrobků a služeb společnostmi konsolidačního celku třetím stranám.

Společnost účtuje o výnosech z prodeje bytů v okamžiku podání příslušné kupní smlouvy na katastr nemovitostí.

Výnosy ze smluvních pokut jsou zaúčtovány do ostatních provozních výnosů k datu vzniku nároku na smluvní pokutu. Výnosy z titulu náhrad škody jsou zaúčtovány do ostatních provozních výnosů v okamžiku zaplacení. Pokud společnosti skupiny uplatňují nárok na náhradu škody (s výjimkou náhrad vyplývajících z pojistných smluv), ale náhrada škody ještě nebyla uhrazena, konsolidující účetní jednotka popíše tento uplatňovaný nárok na náhradu škody jako podmíněné aktivum v příloze ke konsolidované účetní závěrce (společnosti skupiny v individuální účetní závěrce) a nevykáže odpovídající výnos ve výkazu zisku a ztráty. Výnosy z náhrad, které vyplývají z pojistných smluv, jsou vykázány k datu přiznání nároku pojišťovací společností.

5.9. Úvěry

Úvěry jsou vykazovány v nominální hodnotě. Za krátkodobý úvěr se považuje i část dlouhodobých úvěrů, která je splatná do jednoho roku od rozvahového dne.

5.10. Daň z příjmů

Daň z příjmů za dané období se skládá ze splatné daně a změny stavu v odložené dani. Splatná daň zahrnuje daň vypočtenou z daňového základu s použitím daňové sazby platné v běžném roce a veškeré doměrky a vratky za minulé období.

Odložená daň se vykazuje u všech dočasných rozdílů mezi účetní hodnotou aktiva nebo pasiva v rozvaze a jejich daňovou hodnotou s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. Odložená daňová pohledávka je zaúčtována jen u těch společností konsolidačního celku, kde je pravděpodobné, že ji bude možné daňově uplatnit v následujících účetních obdobích. Odložená daň z titulu konsolidačních úprav je promítnuta jen v případě významnosti.

5.11. Rezervy

Společnosti tvoří rezervy za účelem a ve výši, která je v souladu se zákonem o rezervách. Dále tvoří ostatní rezervy na krytí rizik a ztrát. Rezervy se tvoří v případě, kdy existuje možnost budoucích výdajů společností konsolidačního celku, vyplývající ze současných smluvních nebo mimosmluvních závazků v důsledku minulých událostí a je pravděpodobné, že k vyrovnání těchto závazků budou vynaloženy prostředky společností a přitom lze provést spolehlivý odhad částky závazků.

5.12. Významné odhady a předpoklady při sestavení konsolidované účetní závěrky

Při přípravě účetní závěrky používá vedení společnosti odhady a stanovuje předpoklady, které mají vliv na uplatnění účetních postupů a na výši majetku, závazků, výnosů a nákladů vykázaných v účetní závěrce. Tyto odhady a předpoklady vycházejí z historických zkušeností a různých dalších faktorů, které jsou považovány za přiměřené k datu sestavené účetní závěrky a jsou používány v situaci, kdy účetní hodnoty majetku a závazků nejsou zcela evidentní z jiných zdrojů nebo kdy existuje nejistota v uplatnění jednotlivých účetních politik. Skutečné výsledky se mohou lišit od odhadů. V běžném účetním období se odhady týkaly především ocenění dlouhodobého hmotného majetku, zásob a pohledávek z obchodního styku.

Odhady a předpoklady jsou průběžně revidovány. Úpravy účetních odhadů jsou zohledněny v období, ve kterém jsou tyto odhady revidovány, pokud se revize týká pouze daného účetního období, nebo v období revize a budoucích obdobích, pokud revize ovlivňuje současné i budoucí období.

5.13. Dotace

Dotace je zaúčtována v okamžiku jejího přijetí či nezpochybnitelného nároku na přijetí. Dotace přijatá na úhradu nákladů se účtuje do provozních nebo finančních výnosů. Dotace přijatá na pořízení dlouhodobého majetku včetně technického zhodnocení a na úhradu úroků zahrnutých do pořizovací ceny majetku snižuje pořizovací cenu nebo vlastní náklady na pořízení.

5.14. Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem podpisu konsolidované 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 podpisu konsolidované účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze konsolidované účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v konsolidovaných účetních výkazech.

Príloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2019 (v tis. Kč)

B. Doplňující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztráty

1 Dlouhodobý majetek

1.1. Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek konsolidačního celku má následující strukturu:

	Pozemky	Stavby	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	Nedokončený dlouhodobý majetek	Poskytnuté zálohy na dlouh. hmotný majetek	Jiný dlouhodobý majetek	Celkem
Pořizovací cena							
Zůstatek k 1.1.2019	139 270	243 242	8 131	-	-	-	390 643
Přírůstky	225 094	1 107	182	59 772	-	-	286 155
Úbytky	-53 384	-1 288	-42	-	-	-	-54 714
Přeúčtování	-	-	42	41 431	-	-	41 473
Zůstatek k 31.12.2019	310 980	243 061	8 313	101 203	-	-	663 557
Oprávkový majetek							
Oprávkový majetek							
Zůstatek k 1.1.2019	-	10 219	4 403	-	-	-	14 622
Odpisy	-	7 052	1 382	-	-	-	8 434
Oprávkový úbytkům	-	-314	-	-	-	-	-314
Přeúčtování	-	-	-42	-	-	-	-42
Zůstatek k 31.12.2019	-	16 957	5 743	-	-	-	22 700
Opravné položky							
Zůstatek k 1.1.2019	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2019	-	-	-	-	-	-	-
Zůstatková hodnota k 1.1.2019	139 270	233 023	3 728	-	-	-	376 021
Zůstatková hodnota k 31.12.2019	310 980	226 104	2 570	101 203	-	-	640 857

Mezi významné položky přírůstků hmotného majetku patří dokončení bytové výstavby a zařazení do užívání. Jako dlouhodobý majetek jsou vykázány pouze ty části stavby, které společnost plánuje pronajímat. Ostatní části stavby, které společnost plánuje realizovat prodejem, jsou vykázány v rámci zásob.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2019 (v tis. Kč)

Přírůstek pozemků ve výši 220 809 tis. Kč představuje pořízení pozemku pro projekt Invalidovna a přírůstek u nedokončeného dlouhodobého majetku v roce 2019 představuje především kapitalizované náklady spojené s projektem Trigema Projekt Invalidovna v celkové hodnotě 59 772 tis. Kč. Obchodním záměrem společnosti Trigema Real Estate a.s. je v současné chvíli vést tento projekt jako investiční projekt, kde se počítá s budoucím výnosem z nájmu, nikoliv jako developerský projekt, kde by docházelo k postupnému odprodeji bytových jednotek a jiných komerčních prostor. Z důvodu změny obchodního záměru ve srovnání s minulým rokem přeúčtovala společnost náklady ve výši 41 431 tis. Kč kapitalizované na tento projekt v průběhu roku 2018 ze zásob do nedokončeného dlouhodobého majetku.

Úbytek pozemků v hodnotě 48 551 tis. Kč souvisí se zahájením výstavby nového projektu v Dubí u Kladna. Pozemky, které byly pořízeny v roce 2016 a rozšířeny o další v roce 2018, byly přeúčtovány do zásob – nedokončené výroby.

Dlouhodobý hmotný majetek je zatížen zástavním právem dle smlouvy o zástavě nemovitosti. Důvodem je zajištění bankovních úvěrů na financování developerských projektů. Zástavní práva jsou blíže specifikována v bodě 10.3. Závazky nevykázané v rozvaze a bodě 11 Závazky k úvěrovým institucím.

	Pozemky	Stavby	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	Nedokonče ný dlouhodob ý majetek	Poskytnuté zálohy na dlouh. hmotný majetek	Jiný dlouhodobý majetek	Celkem
Pořizovací cena							
Zůstatek k 1.1.2018	56 827	142 295	7 612	13 601	2 900	10 500	233 735
Přírůstky	99 930	93 979	290	-	-	-	194 199
Úbytky	-17 487	-3 287	-	-3 117	-2 900	-10 500	-37 291
Přeúčtování	-	10 255	229	-10 484	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2018	139 270	243 242	8 131	-	-	-	390 643
Oprávký							
Zůstatek k 1.1.2018	-	5 248	2 227	-	-	-	7 475
Odpisy	-	5 272	2 176	-	-	-	7 448
Oprávký k úbytkům	-	-301	-	-	-	-	-301
Zůstatek k 31.12.2018	-	10 219	4 403	-	-	-	14 622
Opravné položky							
Zůstatek k 1.1.2018	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2018	-	-	-	-	-	-	-
Zůstatková hodnota k 1.1.2018	56 827	137 047	5 385	13 601	2 900	10 500	226 260
Zůstatková hodnota k 31.12.2018	139 270	233 023	3 728	-	-	-	376 021

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2019 (v tis. Kč)

Přírůstek u staveb k 31. prosinci 2018 představuje pořízení bytového domu ve společnosti Trigema Projekt Omega s.r.o. a technické zhodnocení pronajímaných prostor ve společnosti Trigema Smart s.r.o.

Přírůstek pozemků v hodnotě 27 854 tis. Kč souvisí s akvizicí společnosti Trigema Projekt Žalov s.r.o., v hodnotě 47 975 tis. Kč se společností Trigema Projekt Lambda s.r.o., kde byly dokoupeny další pozemky v Dubí u Kladna a přírůstek v hodnotě 23 105 tis. Kč s pořízením pozemků ve společnosti Trigema Projekt Omega s.r.o. Úbytky pozemků ve výši 15 486 tis. Kč souvisí s prodejem společnosti Trigema Projekt Beta a.s.

Úbytek jiného dlouhodobého majetku v hodnotě 10 500 tis. Kč představuje prodej uměleckého díla ve společnosti Trigema Smart s.r.o.

2 Dlouhodobý finanční majetek

2.1. Celkový přehled dlouhodobého finančního majetku

Struktura ostatního dlouhodobého finančního majetku:

	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	Zápůjčky a úvěry	Celkem
Počáteční stav k 1.1.2019	57 041	85 000	142 041
Přírůstky	-	35 000	35 000
Úbytky	-57 041	-20 000	-77 041
Konečný zůstatek k 31.12.2019	-	100 000	100 000
Zůstatková hodnota k 1.1.2019	57 041	85 000	142 041
Zůstatková hodnota k 31.12.2019	-	100 000	100 000

V roce 2017 poskytla společnost dlouhodobou zálohu ve výši 100 000 tis. Kč v souvislosti s novým projektem Zlatý Lihovar. V souladu s uzavřenou smlouvou došlo v roce 2018 k převedení části zálohy ve výši 65 000 tis. Kč a v roce 2019 ve výši 35 000 tis. Kč na dlouhodobou půjčku, úročení 2% ročně a na částku 65 000 tis. Kč 3% ročně.

Dále poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek zahrnovaly v roce 2018 zálohu ve výši 19 041 tis Kč na pořízení obchodního podílu a zápůjčky a úvěry v roce 2018 zahrnovaly zápůjčky ve výši 20 tis. Kč poskytnuté v souvislosti s budoucí koupí pozemku ve společnosti Trigema Projekt Tau.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2019 (v tis. Kč)

2.2. Podíly v ovládaných společnostech nezahrnutých do konsolidačního celku k 31. prosinci 2019

Ke dni 31. prosinci 2019 a stejně tak k 31. prosinci 2018 byly všechny ovládané osoby zahrnuty do konsolidačního celku.

2.3. Konsolidační rozdíly

Změny v kladném konsolidačním rozdílu během účetního období:

	Kladný konsolidační rozdíl
Počáteční zůstatek k 1.1.2019	89 208
Odpis kladného konsolidačního rozdílu	-11 683
Nová akvizice -Trigema Chaldene a.s.	38 030
Konečný zůstatek k 31.12.2019	115 555

3 Výsledek hospodaření z prodeje zásob a dlouhodobého majetku mezi společnostmi konsolidačního celku

Společnosti v konsolidačním celku v rámci své podnikatelské činnosti provádějí i development nedokončeného dlouhodobého majetku a nedokončených zásob. Tento development je prováděn za běžných tržních podmínek spřízněnými osobami. Náklady na vyloučení zisku a ztráty by vyvolaly nepřiměřené náklady vzhledem k relativně nízkým hodnotám těchto marží. V konsolidovaném výsledku hospodaření a v majetku je proto zahrnuta výstavba, která je v ocenění vnitropodnikových cen, které zahrnují obvyklou marži na developmentu.

4 Zásoby

	Zůstatek k 31.12.2019	Zůstatek k 31.12.2018
Nedokončená výroba a polotovary	1 097 182	533 837
Výrobky	420	64 963
Zboží	26	26
Celkem	1 097 628	598 826

Opravné položky k zásobám jsou popsány v bodě 7.

V souladu s účetními metodami vykazuje společnost k 31. prosinci 2019 v pozici Zásoby úpravu ocenění na reálnou hodnotu u aktiv – pozemků. Úprava ocenění ve výši 200 157 tis. Kč byla provedena při akvizici společnosti Chaldene a.s. v roce 2019 (ve výši 38 722 tis. Kč při akvizici společnosti Trigema Projekt Braník a.s. a Trigema Projekt Plzeň s.r.o. v roce 2018). Reálná hodnota při akvizici byla stanovena na základě interního posouzení provedeného vedením skupiny, resp. specialistů ze společnosti Trigema Development s.r.o.

5 Pohledávky

5.1. Pohledávky krátkodobé

Krátkodobé pohledávky činí 19 649 tis. Kč (k 31.12.2018: 21 125 tis. Kč).

Pohledávky po splatnosti činí 1 144 tis. Kč (k 31.12.2018: 942 tis. Kč).

Struktura krátkodobých pohledávek konsolidačního celku:

	Zůstatek k 31.12.2019	Zůstatek k 31.12.2018
Obchodní vztahy	1 528	2 310
Stát – daňové pohledávky	1 370	4 278
Pohledávky ovládající osoba	1 957	-
Poskytnuté zálohy	6 517	6 681
Dohadné účty aktivní	7 603	4 499
Jiné pohledávky	674	3 357
Celkem krátkodobé pohledávky	19 649	21 125

Krátkodobé pohledávky za ovládající osobou představují půjčku a úroky z půjčky, která byla poskytnuta společnosti Trigema a.s. s úrokovou sazbou 6,3% p.a.

5.2. Pohledávky dlouhodobé

Dlouhodobé pohledávky k 31.12.2019 činí 31 tis. Kč (k 31.12.2018: 40 304 tis. Kč) a v minulém období představovaly zejména dlouhodobé pohledávky z obchodních vztahů.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2019 (v tis. Kč)

6 Peněžní prostředky

	Zůstatek k 31.12.2019	Zůstatek k 31.12.2018
Peněžní prostředky v hotovosti	55	51
Peněžní prostředky v bance	47 609	422 523
Celkem	47 664	422 574

7 Opravné položky

Opravné položky ke krátkodobým pohledávkám jsou k 31.12.2019 vytvořeny ve výši 200 tis. Kč (k 31.12.2018 tvořeny nebyly). Opravné položky k zásobám společnost v roce 2019 ani v roce 2018 netvořila.

8 Vlastní kapitál**Vývoj vlastního kapitálu**

	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk minulých let	Výsledek hospodaření běžného účetního období	Celkem
Počáteční stav 1.1.2019	100 000	-	189 011	68 392	357 403
Převod zisku	-	-	68 392	-68 392	-
Výplata podílů na zisku	-	-	-	-	-
Příplatek do kapitálových fondů	-	115 000	-	-	115 000
Změna odložené daně z přecenění majetku na reálnou hodnotu při akvizici	-	-	1 321	-	1 321
Ostatní	-	-	179	-	179
Zisk za běžné období	-	-	-	31 131	31 131
Konečný stav 31.12.2019	100 000	115 000	258 903	31 131	505 034

Príloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2019 (v tis. Kč)

9 Rezervy

	Rezerva na daň z příjmů	Ostatní rezervy	Celkem
Zůstatek k 1.1.2019	15 157	332	15 489
Tvorba	7 761	-	7 761
Čerpání	-15 157	-	-15 157
Zůstatek rezerv k 31.12.2019	7 761	332	8 093

V konsolidačním celku jsou vytvořeny rezervy k 31.12.2019 ve výši 8 093 tis. Kč (k 31.12.2018: 15 489 tis. Kč).

Rezerva na daň z příjmů, která je vytvořena ve výši 9 171 tis. Kč (k 31.12.2018: 15 733 tis. Kč), je v rozvaze ponížena o zaplacené zálohy na daň z příjmů ve výši 1 410 tis. (k 31.12.2018: 576 tis. Kč) a výsledná rezerva ve výši 7 761 tis. Kč (k 31.12.2018: 15 157 tis. Kč) je vykázána v pozici Rezervy.

10 Závazky

10.1. Dlouhodobé závazky

Struktura dlouhodobých závazků konsolidačního celku:

	Zůstatek k 31.12.2019	Zůstatek k 31.12.2018
Dlouhodobé přijaté zálohy	3 989	4 217
Závazky k úvěrovým institucím	331 708	191 832
Odložený daňový závazek	47 181	9 856
Emitované dluhopisy	500 000	950 000
Celkem	882 878	1 155 905

Dlouhodobé přijaté zálohy představují kauce přijaté v souvislosti s pronájmem nemovitosti.

Emitované dluhopisy

Společnost Trigema Real Estate Finance a.s. emitovala v roce 2018 a 2017 dluhopisy Trigema I. VAR/2020 a Trigema II. 5,10/2023.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2019 (v tis. Kč)

Dluhopis Trigema I. VAR/2020

Dluhopisy Trigema I. VAR/2020 jsou vykázány v rámci krátkodobých závazků (bod 10.2).

Dluhopis Trigema II. 5,10/2023

Dluhopisy Trigema II. 5,10/2023 (ISIN CZ0003520603) byly emitovány 19.prosince 2018 v celkové nominální hodnotě Kč 500 000 000,- (nominální hodnota dluhopisu je Kč 10 000,-) s možností upsání dalších dluhopisů do výše nominální hodnoty Kč 675 000 000,- do konce roku 2019, přičemž možnost dalšího upsání nebyla využita. Jedná se o dluhopisy s pevným úrokovým výnosem (5,10% p.a.), splatným pololetně zpětně. Dluhopisy jsou splatné 19. prosince 2023. Transakční náklady na emisi byly Kč 11 540 890,-.

Transakční náklady jsou rozpouštěny rovnoměrně do nákladů po dobu splatnosti dluhopisů – viz bod 12 Účty časového rozlišení.

Vydané dluhopisy jsou předmětem kovenantů. Dle prospektu dluhopisů jsou ukazatele kovenantů počítány za rok končící 31. prosincem 2019. Společnost k 31. prosinci 2019 plní všechny ukazatele kovenantů.

Specifikace závazků k úvěrovým institucím

Závazky k úvěrovým institucím jsou podrobně popsány v bodě 11 – Závazky k úvěrovým institucím.

10.2. Krátkodobé závazky

Struktura krátkodobých závazků konsolidačního celku:

	Zůstatek k 31.12.2019	Zůstatek k 31.12.2018
Emitované dluhopisy	450 000	-
Závazky z obchodních vztahů	46 755	40 359
Závazky ovládající osoba	2 771	737
Závazky k zaměstnancům	732	578
Závazky ze sociálního a zdravotního zabezpečení	432	332
Stát - daňové závazky a dotace	3 898	17 681
Přijaté zálohy	100 011	46 797
Dohad. účty pasivní	6 759	8 427
Jiné závazky	171	164
Závazky k úvěrovým institucím – viz bod 11	67 408	67 407
Celkem	678 937	182 482

Emitované dluhopisy

Dluhopis Trigema I. VAR/2020

Dluhopisy Trigema I. VAR/2020 (ISIN CZ0003518078) společnost emitovala dne 15. prosince 2017, přičemž další tranše proběhly v lednu roku 2018. Nominální hodnota dluhopisu je Kč 10 000,- a celková nominální hodnota emitovaných dluhopisů je Kč 450 000 000,-. Jedná se o dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem (6 M PRIBOR + 2,95% marže), který je splatný pololetně zpětně. Dluhopisy jsou splatné 15. prosince 2020. Transakční náklady na emisi byly Kč 9 143 670,-.

Krátkodobé závazky k ovládající osobě představují úroky z půjčky od společnosti Trigema a.s., přičemž úroková sazba v roce 2019 byla 6,3% p.a. (v roce 2018: 3M PRIBOR + 3,3% p.a.).

Přijaté zálohy představují především zálohy od zákazníků na bytové jednotky a garážová stání v rezidenčních projektech.

Dohadné účty pasivní představují dohady na předpokládané náklady roku 2019, respektive 2018.

K 31. prosinci 2019 nebyly po splatnosti žádné závazky.

10.3. Závazky nevykázané v rozvaze

Zástavní právo k obchodnímu podílu společníka Trigema Real Estate a.s. ve společnosti Trigema Smart s.r.o. dle Smlouvy o zastavení podílu č. 2267/15/5662 společnosti Trigema Smart s.r.o. ve prospěch zástavního věřitele Československá obchodní banka, a. s., k zajištění pohledávek za dlužníkem Trigema Smart byty s.r.o. ze dne 1. srpna 2017.

Zástavní právo k obchodnímu podílu společníka Trigema Real Estate a.s. ve společnosti Trigema Projekt Omega s.r.o. dle Smlouvy o zastavení podílu společnosti Trigema Projekt Omega s.r.o. ve prospěch zástavního věřitele Československá obchodní banka, a.s., k zajištění pohledávek za dlužníkem Trigema Projekt Omega s.r.o. ze dne 18. října 2018.

Zástavní právo k cenným papírům společnosti Trigema Real Estate a.s., zástavní právo k Pohledávce k zajištění Dluhů (běžný účet) ve společnosti Trigema Stodůlky a.s. a zástavní právo k obchodnímu podílu společníka Trigema Real Estate a.s. ve společnosti Trigema Stodůlky a.s. ve prospěch zástavního věřitele Komerční banka a.s., k zajištění pohledávek za dlužníkem Trigema Stodůlky a.s.

Ručení společnosti Trigema Real Estate a.s. ve prospěch společnosti Trigema Real Estate Finance a.s. z titulu emise dluhopisového programu. Ručitel se zavázal uspokojit veškeré dluhy emitenta související s dluhopisy, zejména povinnosti splatit úrokové výnosy a jmenovitou hodnotu dluhopisů.

Zástavní právo k obchodnímu podílu společníka Trigema Real Estate a.s. ve společnosti Trigema Projekt Nusle s.r.o. dle Smlouvy o zastavení podílu společnosti Trigema Projekt Nusle

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2019 (v tis. Kč)

s.r.o. ve prospěch zástavního věřitele Československá obchodní banka, a.s., k zajištění pohledávek za dlužníkem Trigema Projekt Nusle s.r.o. ze dne 19.srpna 2019 a 4. listopadu 2019.

Zástavní právo k zajištění dluhů ve prospěch zástavního věřitele Československá obchodní banka, a.s. ve společnosti Projekt Rokycanská s.r.o., ze dne 19. září 2019.

11 Závazky k úvěrovým institucím

Struktura závazků konsolidačního celku k úvěrovým institucím

2019

	Splatnost	Splátkový kalendář	Úrok. sazba	Splatno do 1	Splatno od 1 do 3 let	Splatno v násled. letech	Celkem
Úvěr 1	20.11.2035	dle sml., 20. den kal. měsíce a v den konečné splatnosti úvěru	1M PRIBOR + 1,6 % p. a.	4 800	27 000	62 400	94 200
Úvěr 2	31.12.2021	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,6 % p. a.	2 608	56 762	-	59 370
Úvěr 4	30.06.2020	dílčí splátky	1M PRIBOR + 2,65 % p. a.	60 000	-	-	60 000
Úvěr 5	30.11.2021	n/a	1M PRIBOR + 1,5 % p. a.	-	185 546	-	185 546
Celkem				67 408	269 308	62 400	399 116

2018

	Splatnost	Splátkový kalendář	Úrok. sazba	Splatno do 1	Splatno od 1 do 3 let	Splatno v násled. letech	Celkem
Úvěr 1	20.11.2035	dle sml., 20. den kal. měsíce a v den konečné splatnosti úvěru	1M PRIBOR + 1,6 % p. a.	4 800	25 800	68 400	99 000
Úvěr 2	31.12.2021	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,6 % p. a.	2 608	59 370	-	61 978
Úvěr 3	31.03.2020	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,5 % p. a.	-	38 262	-	38 262
Úvěr 4	30.06.2019	dílčí splátky	1M PRIBOR + 2,65 % p. a.	60 000	-	-	60 000
Celkem				67 408	123 432	68 400	259 240

Úvěry jsou poskytnuty v Kč.

Společnost splňuje všechny smluvní závazky vyplývající ze smluv zajišťujících financování prostřednictvím bankovních úvěrů

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2019 (v tis. Kč)

Forma zajištění úvěrů k 31.12.2019 je následující:

Úvěr 1:

Zástavní právo k nemovitostem
Zástavní právo k pohledávce z veškerých nájemních smluv
Zástavní právo k obchodnímu podílu

Úvěr 2:

Zástavní právo k nemovitostem
Zástavní právo k obchodnímu podílu
Zástavní právo k pohledávkám z nájemních smluv k prostorám nemovitosti

Úvěr 4:

Zástavní právo k cenným papírům mateřské společnosti
Zástavní právo k Pohledávce k zajištění Dluhů (běžný účet)
Zástavní právo k obchodnímu podílu

Úvěr 5:

Zástavní právo k nemovitostem
Zástavní právo k obchodnímu podílu

12 Účty časového rozlišení

	Zůstatek k 31.12.2019	Zůstatek k 31.12.2018
Časové rozlišení aktivní		
Příjmy příštích období	-	-
Náklady příštích období	53 616	21 456
Celkem	53 616	21 456
Časové rozlišení pasivní		
Výnosy příštích období	58	241
Výdaje příštích období	-	35
Celkem	58	276

Náklady příštích období zahrnují především časové rozlišení transakčních nákladů souvisejících s emisí dluhopisů společnosti Trigema Real Estate Finance a.s., a to ve výši 11 943 tis. Kč (k 31.12.2018: 17 714 tis. Kč) a dále časové rozlišení nákladů na marketing a zprostředkování, které souvisejí s projekty.

Výdaje příštích období představují známou výši nákladů roku 2019, respektive 2018.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2019 (v tis. Kč)

13 Ostatní provozní náklady a výnosy

Ostatní provozní výnosy ve výši 12 045 tis. Kč (k 31.12.2018: 78 046 tis. Kč) jsou tvořeny především Tržbami z prodaného dlouhodobého majetku ve výši 11 880 tis. Kč (k 31.12.2018: 77 490 tis. Kč).

Ostatní provozní náklady ve výši 8 605 tis. Kč (k 31.12.2018: 45 367 tis. Kč) jsou tvořeny především Zůstatkovou cenou prodaného dlouhodobého majetku ve výši 6 126 tis. Kč (k 31.12.2018: 38 103 tis. Kč).

14 Členění výnosů a tržeb

Všechny tržby v konsolidačním celku byly realizovány v ČR.

Struktura tržeb za prodej zboží a výkonů za konsolidační celek po vyloučení vnitroskupinových transakcí:

	2019	2018
Tržby z prodeje výrobků	283 784	467 947
Tržby z ostatních služeb	7 535	20 105
Tržby z nájmu	26 219	20 631
Celkem	317 538	508 683

Tržby z prodeje výrobků představují tržby za prodej bytových jednotek.

15 Daň z příjmů

15.1. Splatná daň

Splatná daň představuje odhad daně za zdaňovací období 2019 ve výši 10 446 tis. Kč (rok 2018: 21 000 tis. Kč).

15.2. Odložená daň

	Zůstatek k 31.12.2019	Zůstatek k 31.12.2018
Odložené daňové pohledávky	31	11
Odložené daňové závazky	-47 181	-9 856
	-47 150	-9 845
Použitá sazba daně - tuzemsko	19%	19%

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2019 (v tis. Kč)

Pro kalkulaci odložené daně byla použita sazba daně z příjmů platná v období, ve kterém bude daňový závazek uplatněn.

Odložený daňový závazek je v rozvaze vykazován jako součást dlouhodobých závazků.

Odložená daň vzniká z dočasného rozdílu mezi účetní a daňovou zůstatkovou hodnotou zásob.

16 Analýza zaměstnanců a osobních nákladů

	2019			2018		
	zaměstnanci	členové řídících orgánů	Celkem	zaměstnanci	členové řídících orgánů	Celkem
Počet	12	3	15	13	3	16
Mzdové náklady	8 122	5 738	13 860	9 021	5 554	14 575
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	2 863	1 715	4 578	3 187	1 600	4 787
Sociální náklady	422	145	567	459	-	459
z toho odměny členů statutárních orgánů	X	2 609	2 609	X	2 594	2 594

Řídící pracovníci společností jsou členové vedení společností. Na základě rozhodnutí ve skupině Trigema Real Estate považujeme za řídící pracovníky vedoucí zaměstnance dle organigramu holdingu zařazené na pozice B1 a B2.

C. Vztahy se spřízněnými osobami

Spřízněnými stranami ve vztahu ke skupině jsou pro účely konsolidované účetní závěrky považovány:

- nekonsolidované společnosti ovládané a řízené, spoluovládané a pod podstatným vlivem,
- společníci a akcionáři, kteří přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat podstatný, společný nebo rozhodující vliv u společností konsolidačního celku,
- členové statutárních, dozorčích a řídících orgánů společností konsolidačního celku a osoby blízké těmto osobám,
- společnosti mimo konsolidační celek, ve kterých výše uvedené strany mají podstatný, společný nebo rozhodující vliv,
- společnosti mimo konsolidační celek, které mají společného člena vrcholového řízení s podniky konsolidačního celku.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2019 (v tis. Kč)

	31.12.2019	31.12.2018
Krátkodobé pohledávky a ostatní aktiva	23 722	3 112
Dlouhodobé závazky	-	-
Krátkodobé závazky	46 329	28 716
	2019	2018
Prodej výrobků, zboží a služeb	3 883	10 434
Nákupy od spřízněných stran	315 397	233 435

D. Další skutečnosti

1 Významné následné události

Dne 11. března 2020 prohlásila Světová zdravotnická organizace šíření nákazy koronaviru za pandemii a dne 12. března 2020 vyhlásila česká vláda nouzový stav. V reakci na potenciálně závažnou hrozbu, kterou COVID – 19 představuje pro veřejné zdraví, přijaly orgány státní správy České republiky opatření k zastavení šíření pandemie. Bylo zavedeno omezení přeshraničního pohybu lidí, omezení vstupu pro cizince a dočasně se uzavřela některá průmyslová odvětví, s tím, že na další vývoj se čeká.

Společnost sleduje aktuální situaci týkající se šíření nemoci COVID-19 v oblastech své činnosti a aktivně připravila opatření, která umožňují nepřetržitý provoz. Společnost nepředpokládá významné dopady současné situace na pokračování činnosti společnosti s ohledem na následující předpoklady a přijatá opatření:

- Vedení společnosti pravidelně provádí analýzu skupinového cash flow, které podrobuje rizikovým scénářům. Pravidelně komunikuje aktuální situaci s financujícími bankami, predikuje scénáře vývoje a informuje se o opatřeních spojených s touto mimořádnou situací.
- Vedení společnosti se stále informuje a má přehled o vládních plánech na zmírnění dopadů.
- Vedení společnosti prověřilo, že bude schopno dostát všem svým zasmluvněným závazkům v čas bez sankce za zpoždění nebo nedodání, včetně plánované splatnosti dluhopisů v prosinci 2020.
- Schopnost dostát svým závazkům je podpořena níže uvedeným stavem developerských projektů.
- Od vypuknutí mimořádného stavu a zavedení vládních opatření Skupina prodala celkem 20 bytů za měsíc březen, a 21 bytů za měsíc duben.
- V rámci projektu V Zahrádkách (společnost Projekt Rokycanská s.r.o) je již prodáno 87% jednotek. Navzdory zavedení vládních opatření v souvislosti s covid 19 dochází stále k prodejům převyšující původní plánované prodeje. Kolaudace projektu je plánována na srpen 2020 a doprodej zbývajících jednotek do listopadu 2020.

- V rámci projektu Nová „Nuselská“ (společnost Trigema Projekt Nusle s.r.o.) je prodáno 60% jednotek. Do konce roku 2020 je plánováno prodat dalších 29% jednotek. Vlivem situace v souvislosti s covid 19 je plánováno zbylých 11% jednotek prodat až v 1. čtvrtletí 2021. Kolaudace projektu je plánována na říjen/listopad 2020.
- Projekt Invalidovna (Trigema Projekt Invalidovna s.r.o.) je dlouhodobým investičním projektem. Zahájení výstavby je vlivem situace v souvislosti covid 19 posunuto z roku 2020 na rok 2021. Půjčku od emitenta je plánováno refinancovat zdroji z výše uvedených developerských projektů.

Po skončení účetního období do data účetní závěrky došlo v únoru 2020 k dlouhodobě plánovanému prodeji společnosti Trigema Projekt Lambda s.r.o. Po skončení účetního období do data účetní závěrky nenastaly žádné další události, které by významně ovlivnily hospodaření společnosti.

V Praze dne 27. května 2020



Ing. Marcel Soural
předseda představenstva
Trigema Real Estate a.s.



KPMG Česká republika Audit, s.r.o.

Pobřežní 1a
186 00 Praha 8
Česká republika
+420 222 123 111
www.kpmg.cz

Zpráva nezávislého auditora pro akcionáře společnosti Trigema Real Estate a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti Trigema Real Estate a.s. („Společnost“) a jejích dceřiných společností (společně „Skupina“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z konsolidované rozvahy k 31. prosinci 2019, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty a konsolidovaného přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. prosincem 2019 a přílohy v konsolidované účetní závěrce, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Skupině jsou uvedeny v bodě 1 přílohy v této konsolidované účetní závěrce.

Podle našeho názoru přiložená konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz konsolidovaných aktiv a pasiv Skupiny k 31. prosinci a konsolidovaných nákladů a výnosů a konsolidovaného výsledku jejího hospodaření a konsolidovaných peněžních toků za rok končící 31. prosincem 2019 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.

Odpovědnost statutárního orgánu a dozorčí rady Společnosti za konsolidovanou účetní závěrku

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení konsolidované 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 konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování konsolidované účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Skupina schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat

v příloze v konsolidované účetní závěrce záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Skupiny nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Skupině 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 statutární orgán Společnosti uvedl v příloze v konsolidované účetní závěrce.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky statutárním orgánem 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 v konsolidované účetní závěrce, 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 Skupiny 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.

- Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních informacích týkajících se účetních jednotek nebo podnikatelských činností v rámci Skupiny s cílem vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Odpovídáme za řízení, dohled a provedení skupinového auditu. Vyjádření výroku auditora zůstává naší výhradní odpovědností.

Naši povinnosti je informovat osoby pověřené správou a řízením 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.

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Pavel Kliment je statutárním auditorem odpovědným za audit konsolidované účetní závěrky společnosti Trigema Real Estate a.s. k 31. prosinci 2019, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 28. května 2020


KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Evidenční číslo 71


Ing. Pavel Kliment
Partner
Evidenční číslo 2145