

Trigema Real Estate a.s.

**Konsolidovaná účetní závěrka
a zpráva auditora
za rok 2020**

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 2020

KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA

k 31. prosinci 2020

		31. prosince 2020	31. prosince 2019
	AKTIVA	2 042 305	2 075 000
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0
B.	Dlouhodobý majetek	729 875	856 412
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	553 330	640 857
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	105 000	100 000
B.IV.	Kladný konsolidační rozdíl	71 545	115 555
B.V.	Záporný konsolidační rozdíl	0	0
B.VI.	Cenné papíry a podíly v ekvivalenci	0	0
C.	Oběžná aktiva	1 253 314	1 164 972
C.I.	Zásoby	891 377	1 097 628
C.II.	Pohledávky	102 895	19 680
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	0	31
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	102 895	19 649
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	0	0
C.IV.	Peněžní prostředky	259 042	47 664
D.	Časové rozlišení	59 116	53 616
	PASIVA	2 042 305	2 075 000
A.	Vlastní kapitál	698 284	505 034
A.I.	Základní kapitál	100 000	100 000
A.II.	Kapitálové fondy	140 000	115 000
A.III.	Fondy ze zisku	0	0
A.IV.	Konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let	288 668	258 903
A.V.	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období	169 616	31 131
A.V.1.	Konsolidovaný výsledek hospodaření za úč. období bez menšin. podílů	169 616	31 131
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	1 337 666	1 569 908
B.	Rezervy	65 249	8 093
C.	Závazky	1 272 417	1 561 815
C.I.	Dlouhodobé závazky	702 570	882 878
C.II.	Krátkodobé závazky	569 847	678 937
D.	Časové rozlišení	6 355	58
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 2020

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za období 1.1.2020 - 31.12.2020

		1.1.2020-31.12.2020	1.1.2019-31.12.2019
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1 267 411	317 538
II.	Tržby za prodej zboží	0	0
A.	Výkonová spotřeba	900 439	366 946
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	140 987	-171 790
C.	Aktivace (-)	-22 140	-22 546
D.	Osobní náklady	22 460	19 005
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	6 249	8 634
III.	Ostatní provozní výnosy	69 732	12 045
F.	Ostatní provozní náklady	38 615	8 605
	Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu	0	0
	Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu	44 009	11 683
*	Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření	206 524	109 046
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	103 828	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	43 075	1
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	119	1 672
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	60 666	67 213
VII.	Ostatní finanční výnosy	0	2
K.	Ostatní finanční náklady	2 105	1 332
*	Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření	-1 899	-66 872
**	Konsolidovaný výsledek hospodaření před zdaněním	204 625	42 174
L.	Daň z příjmů za běžnou činnost	35 009	11 043
L.1.	- splatná	66 809	10 446
L.2.	- odložená	-31 800	597
**	Konsolidovaný výsledek hospodaření po zdanění	169 616	31 131
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	0	0
***	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období bez podílu ekvivalence	169 616	31 131
	z toho: Kons. výsledek hospodaření za účetní období bez menšinových podílů	169 616	31 131
	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	0	0
	Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci	0	0
****	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	169 616	31 131
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	1 441 090	331 257

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za rok končící 31. prosincem 2020

(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	47 664	422 574
Z: Účetní zisk nebo ztráta z provozní činnosti před zdaněním	206 525	109 046
A.1. Úpravy o nepeněžní operace	14 720	21 519
A.1.1. Odpisy stálých aktiv	46 483	20 117
A.1.2. Změna stavu:	- 229	200
A.1.2.2. rezerv a opravných položek v provozní oblasti	- 229	200
A.1.3. Zisk(-) ztráta(+) z prodeje stálých aktiv	- 31 534	- 5 754
A.1.4. Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace		6 956
A*. Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu, finančními a mimořádnými položkami	221 245	130 565
A.2. Změna potřeby pracovního kapitálu	270 873	- 206 570
A.2.1. Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, aktivních dohadných účtů a časového rozlišení	- 98 154	17 052
A.2.2. Změna stavu kr. závazků z provozní činnosti, pasivních dohadných účtů a časového rozlišení	226 468	16 567
A.2.3. Změna stavu zásob	142 560	- 240 189
A.** Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, finančními a mimořádnými položkami	492 118	- 76 005
A.3. Zaplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků	- 57 820	- 67 213
A.4. Přijaté úroky	121	1 672
A.5. Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulá období	- 9 290	- 19 974
A.6. Ostatní finanční příjmy a výdaje	- 2 106	- 1 331
A.*** Čistý peněžní tok z provozní činnosti	423 023	- 162 851
Peněžní toky z investiční činnosti		
B.1. Nabytí stálých aktiv	- 80 554	- 492 966
B.1.1. Nabytí dlouhodobého hmotného majetku	- 80 554	- 286 155
B.1.3. Nabytí dlouhodobého finančního majetku		- 206 811
B.2. Příjmy z prodeje stálých aktiv	140 600	6 260
B.2.1. Příjmy z prodeje dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku	36 772	6 260
B.2.2. Příjmy z prodeje dlouhodobého finančního majetku	103 828	
B.3. Zápůjčky a úvěry	63 862	20 000
B.*** Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	123 908	- 466 706
Peněžní toky z finančních činností		
C.1. Změna stavu dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků z finanční oblasti	- 360 552	139 647
C.2. Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky	25 000	115 000
C.2.3. Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	25 000	115 000
C.*** Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	- 335 552	254 647
F. Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	211 379	- 374 910
R. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	259 042	47 664

Trigema Real Estate a.s.

PŘÍLOHA

**v konsolidované účetní závěrce
za rok končící 31. prosince 2020**

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 společnost 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 2020

Předseda představenstva

Ing. Marcel Soural

Členové představenstva

Ing. Martin Malínský

Ing. Adam Šachl

Dozorčí rada

Ing. Michal Tota

Změny v obchodním rejstříku

V roce 2020 došlo k odvolání člena představenstva Martina Škrabala k datu 30. června 2020. Změna byla zapsána v obchodním rejstříku 14. července 2020. Novým členem představenstva byl jmenován Ing. Adam Šachl ke dni 1. července 2020. Změna byla zapsána v obchodním rejstříku 14. července 2020.

Dne 1. března 2020 byl do funkce člena dozorčí rady jmenován Ing. Tomáš Kucharčuk. Změna byla zapsána v Obchodním rejstříku 11. března 2020. Ing. Tomáš Kucharčuk byl z funkce člena dozorčí rady odvolán 30. září 2020. Změna byla v Obchodní rejstříku zapsána 15. října 2020. Dne 1. října 2020 byl do funkce člena dozorčí rady jmenován Ing. Michal Tota. Změna byla zapsána v Obchodním rejstříku 15. října 2020.

2. Činnost společností skupiny

Rozhodujícím předmětem činnosti skupiny je:

- Development
- Projektová činnost ve výstavbě
- Realitní činnost

Přehled vybraných projektů skupiny k 31.12.2020 je:

- **Trigema Projekt Žalov s.r.o.** (v 1. polovině roku 2020 proběhl prodej pozemku, ke konci roku 2020 Společnost evidovala pohledávku za zbývajících část prodejní ceny dle smluvních podmínek),
- **Trigema Projekt Fragment s.r.o.** (jedná se o rezidenční projekt v Praze určený k nájemnímu bydlení s výstavbou 144 bytů a 16 komerčních jednotek) – v roce 2020 bylo vydáno stavební

povolení a zahájena výstavba. Kolaudační souhlas je očekáván 3.Q 2022. Na počátku roku 2021 došlo k refinancování veškerých zdrojů poskytnutých Emitentem ze zdrojů Ručitele, společností Trigema Real Estate a.s.

- **Trigema Stodůlky a.s.** – Projekt Paprsek (jedná se o rezidenční bydlení v Praze s výstavbou 246 bytů a 7 komerčních prostor) – V roce 2020 probíhalo řízení ve věci získání územního rozhodnutí. V 1.Q. bylo územní rozhodnutí získáno. Zahájení výstavby je plánováno na konec roku 2021. Kolaudační souhlas je očekáván v roce 2023
- **Trigema Projekt Omega s.r.o.** – Projekt Kamýk (jedná se o připravovaný projekt v Praze s výstavbou přibližně 154 bytů a 16 komerčních jednotek) – v roce 2020 probíhalo sloučené řízení pro získání územního rozhodnutí a stavebního povolení, výstavba by měla být zahájena v 2. polovině roku 2022
- **Trigema Projekt Braník a.s.** (jedná se o rezidenční projekt v Praze s výstavbou 137 bytů, 15 řadových domů a 6 komerčních jednotek) – projekt je od roku 2020 ve výstavbě. Na konci roku 2020 byla dokončena hrubá stavba objektu A+B. V prvním 1.Q 2021 byla dokončena hrubá stavba objektu C. Získání kolaudačního souhlasu je plánováno na 4.Q 2021. K 31.12.2020 bylo prodáno 42 % jednotek. K 31.3.2021 bylo prodáno 63 % jednotek. Do konce roku 2021 je plánováno prodat 96 % jednotek.
- **Trigema Projekt Nusle s.r.o.** (jedná se o rezidenční projekt v Praze s výstavbou 146 bytů a 5 komerčních jednotek) – projekt byl ke konci roku 2020 dokončen a zkolaudován. K 31.12.2020 bylo prodáno 85 % jednotek. K datu sestavení účetní závěrky byly všechny jednotky prodány.

3. Konsolidační pravidla, systém konsolidace

Konsolidovaná účetní závěrka skupiny společností Trigema Real Estate a.s. (dále „skupina“) za rok 2020 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 ovládnutí 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 2020.

Vylučované stavy všech společností zahrnutých do konsolidačního celku jsou za období od 1. ledna 2020 až 31. prosince 2020 s výjimkou společností založených nebo pořízených v roce 2020, tyto jsou za období od data založení/pořízení do 31. prosince 2020.

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 2020 ani k 31. prosinci 2019 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 prodejmům 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.

4. Vymezení konsolidačního celku

2020

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 %
Nájemní byty Plzeň, s.r.o.	085 22 219	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Smíchov s.r.o. (dříve Building Moravia s.r.o.)	017 85 451	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Projekt Rokycanská s.r.o. (dříve Trigema Projekt První s.r.o.)	069 64 940	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
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 Fragment s.r.o. (dříve Trigema Projekt Invalidovna s.r.o.)	042 93 959	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 NMN s.r.o.	057 93 599	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Nusle s.r.o.	080 05 745	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 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 Stodůlky a.s.	043 39 142	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2020 (v tis. Kč)

2019

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 %
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 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
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 Invalidovna s.r.o. (dříve Trigema Projekt Tau s.r.o.)	042 93 959	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 Nusle s.r.o.	080 05 745	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 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 2020**Nově založené společnosti**

V roce 2020 nebyla založena žádná nová společnost.

Nakoupené obchodní podíly

Trigema Real Estate a.s. v listopadu 2020 pořídila 100 % obchodní podíl společnosti Nájemní byty Plzeň, s.r.o. se sídlem Bucharova 2641/14, 158 00 Praha -5 Stodůlky.

Přeměny společností

V roce 2020 neproběhly žádné přeměny společností.

Prodané společnosti

Trigema Real Estate a.s. prodala v únoru 2020 100 % obchodní podíl společnosti Trigema Projekt Lambda s.r.o., dále v říjnu 2020 Trigema Real Estate a.s. prodala 100% obchodní podíl společností Trigema Projekt CSV s.r.o. a Trigema Projekt JRM s.r.o. v rámci konsolidačního celku Trigema do společnosti Servis bytových domů s.r.o., v říjnu 2020 společnost prodala 100 % obchodní podíl společnosti Trigema Smart s.r.o. v rámci konsolidačního celku Trigema do společnosti Trigema Investment a.s.

4.2. 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 pořídila 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.

4.3. 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, 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	2-5 let	3 roky
Stroje a zařízení odp.. sk. 2	lineární	5–25 let	5 let
Stroje a zařízení odp.. sk. 3	lineární	10–20 let	10 let
Budovy a stavby odp. sk. 4	lineární	20–50 let	20 let
Budovy a stavby odp. sk. 5	lineární	50 let	30 let
Budovy a stavby odp. sk. 6	lineární	50 let	50 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

Požizovací 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 2020 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 společností 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 minulá 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.

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:

2020	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 1.1.2020	310 980	243 061	8 313	101 203	-	-	663 557
Přírůstky	-	-	-	80 554	-	-	80 554
Úbytky	-45 013	-131 494	-8 109	-181	-	-	-184 797
Přeúčtování	-	-	-	-	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2020	265 967	111 567	204	181 576	-	-	559 314
Oprávký							
Zůstatek k 1.1.2020	-	16 957	5 743	-	-	-	22 700
Odpisy	-	2 438	36	-	-	-	2 474
Oprávký k úbytkům	-	-13 477	-5 712	-	-	-	-19 189
Přeúčtování	-	-	-	-	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2020	-	5 918	67	-	-	-	5 985
Opravné položky							
Zůstatek k 1.1.2020	-	-	-	-	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2020	-	-	-	-	-	-	-
Zůstatková hodnota k 1.1.2020	310 980	226 104	2 570	101 203	-	-	640 857
Zůstatková hodnota k 31.12.2020	265 967	105 649	137	181 576	-	-	553 330

Přírůstek u nedokončeného dlouhodobého majetku v roce 2020 představuje především kapitalizované náklady spojené s projektem Fragment (Trigema Projekt Fragment s.r.o.) v celkové hodnotě 80 492 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.

Úbytek pozemků v hodnotě 27 854 tis. Kč představuje prodej pozemku městu Roztoky v 1.polovině roku 2020 (Trigema Projekt Žalov s.r.o.). Dále úbytek pozemků v hodnotě 15 358 tis. Kč souvisí s prodejem společnosti Trigema Smart s.r.o. v rámci konsolidačního celku Trigema.

S prodejem společnosti Trigema Smart s.r.o. také souvisí úbytek staveb v hodnotě 131 013 tis. Kč.

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.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2020 (v tis. Kč)

2019	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 1.1.2019	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
Oprávký							
Zůstatek k 1.1.2019	-	10 219	4 403	-	-	-	14 622
Odpisy	-	7 052	1 382	-	-	-	8 434
Oprávký k úbytkům	-	-314	-	-	-	-	-314
Přeúčtování	-	-	-42	-	-	-	-42
Zůstatek k 31.12.2019	-	16 957	5 743	-	-	-	22 700
Opravné položky							
Zůstatek k 1.1.2019	-	-	-	-	-	-	-
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

Přírůstek pozemků v roce 2019 ve výši 220 809 tis. Kč představoval pořízení pozemku pro projekt Invalidovna (nyní „Fragment“) a přírůstek u nedokončeného dlouhodobého majetku v roce 2019 představuje především kapitalizované náklady spojené s projektem Trigema Projekt Invalidovna (nyní „Fragment“) v celkové hodnotě 59 772 tis. Kč. Obchodním záměrem společnosti Trigema Real Estate a.s. je 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 rokem 2018 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 souvisel 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.

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 1.1.2020	-	100 000	100 000
Přírůstky	5 000	-	-
Úbytky	-	-	-
Přeúčtování	100 000	-100 000	-
Konečný zůstatek k 31.12.2020	-	-	-
Zůstatková hodnota k 1.1.2020	-	100 000	100 000
Zůstatková hodnota k 31.12.2020	105 000	-	105 000

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. Na základě dodatku ke kupní smlouvě uzavřeného v průběhu roku 2020 přeúčtovala společnost dlouhodobou půjčku zpět na poskytnutou zálohu na dlouhodobý finanční majetek.

Plánovaný nákup 100 % obchodního podílu ve společnosti Zlatý lihovar, a.s. byl realizován na začátku roku 2021. Obchodní podíl byl koupen do společnosti Trigema Smíchov s.r.o.

Poskytnutá záloha na dlouhodobý finanční majetek dále zahrnuje v roce 2020 zálohu ve výši 5 000 tis Kč na pořízení obchodního podílu ve společnosti Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.

2.2. Podíly v ovládaných společnostech nezahrnutých do konsolidačního celku k 31. prosinci 2020

Ke dni 31. prosinci 2020 a stejně tak k 31. prosinci 2019 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 1.1.2020	115 555
Odpis kladného konsolidačního rozdílu - lineární	-11 683
Odpis kladného konsolidačního rozdílu – odložená daň	-32 327
Konečný zůstatek k 31.12.2020	71 545

V roce 2019 byl zaúčtován konsolidační rozdíl ve výši 38 030 tis. Kč související s akvizicí společnosti Trigema Chaldene a.s. (nyní Trigema Projekt Nusle). Konsolidační rozdíl vznikl z důvodu odloženého daňového závazku nezohledněného v kupní ceně. V roce 2020 bylo odepsáno 85% hodnoty (tj. 32 327 tis. Kč) z konsolidačního rozdílu v souladu s prodejem 85% bytových jednotek a souvisejícím odúčtováním odložené daně.

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 31.12.2020	Zůstatek k 31.12.2019
Nedokončená výroba a polotovary	733 283	1 097 182
Výrobky	158 094	420
Zboží	-	26
Celkem	891 377	1 097 628

Opravné položky k zásobám jsou popsány v bodě 7.

V souladu s účetními metodami vykazuje Společnost k 31. prosinci 2020 v pozici Zásoby úpravu ocenění na reálnou hodnotu u aktiv – pozemků, na kterých probíhá výstavba současných projektů. Úprava ocenění ve výši 200 157 tis. Kč byla provedena při akvizici společnosti Chaldene a.s. v roce 2019, která následně zfúzovala do společnosti Trigema Projekt Nusle s.r.o. V roce 2020 bylo odúčtováno 85% hodnoty úpravy ocenění ve výši 170 133 tis. Kč dle vyskladněných jednotek. Reálná hodnota při akvizici byla stanovena na základě interního posouzení provedeného vedením skupiny, resp. specialistů ze společnosti Trigema Development s.r.o.

Úbytek v pozici Nedokončená výroba a polotovary a přírůstek v pozici výrobky souvisí s dokončením realizace výstavby projektů Nová Nuselská (Trigema Projekt Nusle s.r.o.) a V Zahrádkách (Projekt Rokycanská s.r.o.) v 2. polovině roku 2020.

5 Pohledávky

5.1. Pohledávky krátkodobé

Krátkodobé pohledávky činí 102 895 tis. Kč (k 31.12.2019: 19 680 tis. Kč).

Pohledávky po splatnosti činí 892 tis. Kč (k 31.12.2019: 1 144 tis. Kč).

Struktura krátkodobých pohledávek konsolidačního celku:

	Zůstatek k 31.12.2020	Zůstatek k 31.12.2019
Obchodní vztahy	86 844	1 528
Stát – daňové pohledávky	3 056	1 370
Pohledávky ovládající osoba	1 976	1 957
Poskytnuté zálohy	5 946	6 517
Dohadné účty aktivní	1 739	7 603
Jiné pohledávky	3 355	674
Celkem krátkodobé pohledávky	102 895	19 680

Obchodní vztahy zahrnují pohledávku za městem Roztoky vztahující se k prodeji pozemku ve společnosti Trigema Projekt Žalov s.r.o. v hodnotě 28 766 tis. Kč. Prodej proběhl v 1. polovině roku 2020, ke konci roku 2020 společnost evidovala pohledávku za zbývajícím část prodejní ceny dle smluvních podmínek. Pohledávka byla splacena do data sestavení konsolidované účetní závěrky.

Krátkodobé pohledávky za ovládající osobou představují půjčku a úroky z půjčky, která byla poskytnuta společnosti Trigema a.s. s úrokovou sazbou 5,7 % p.a.

5.2. Pohledávky dlouhodobé

Společnost k 31.12.2020 neevidovala žádné dlouhodobé pohledávky (k 31.12.2019: 31 tis. Kč).

6 Peněžní prostředky

	Zůstatek k 31.12.2020	Zůstatek k 31.12.2019
Peněžní prostředky v hotovosti	89	55
Peněžní prostředky v bance	258 953	47 609
Celkem	259 042	47 664

7 Opravné položky

Opravné položky ke krátkodobým pohledávkám jsou k 31.12.2020 vytvořeny ve výši 303 tis. Kč (k 31.12.2019 byly tvořeny ve výši 200 tis. Kč). Opravné položky k zásobám společnost v roce 2020 ani v roce 2019 netvořila.

8 Vlastní kapitál**Vývoj vlastního kapitálu**

	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk minulých let	Výsledek hospodaření běžného účetního období	Celkem
Počáteční stav 1.1.2020	100 000	115 000	258 903	31 131	505 034
Převod zisku	-	-	31 131	-31 131	-
Výplata podílů na zisku	-	-	-	-	-
Příplatek do kapitálových fondů	-	25 000	-	-	25 000
Změna odložené daně z přecenění majetku na reálnou hodnotu při akvizici	-	-	276	-	276
Ostatní	-	-	-1 642	-	-1 642
Zisk za běžné období	-	-	-	169 616	169 616
Konečný stav 31.12.2020	100 000	140 000	288 668	169 616	698 284

9 Rezervy

	Rezerva na daň z příjmů	Ostatní rezervy	Celkem
Zůstatek k 1.1.2020	7 761	332	8 093
Tvorba	65 249	-	65 249
Čerpání	-7 761	-332	-8 093
Zůstatek rezerv k 31.12.2020	65 249	-	65 249

V konsolidačním celku jsou vytvořeny rezervy k 31.12.2020 ve výši 65 249 tis. Kč (k 31.12.2019: 8 093 tis. Kč).

Rezerva na daň z příjmů je vytvořena ve výši 65 249 tis. Kč (k 31.12.2019: 7 761 tis. Kč).

10 Závazky**10.1. Dlouhodobé závazky**

Struktura dlouhodobých závazků konsolidačního celku:

	Zůstatek k 31.12.2020	Zůstatek k 31.12.2019
Dlouhodobé přijaté zálohy	836	3 989
Závazky k úvěrovým institucím – viz bod 11	186 911	331 708
Odložený daňový závazek – viz bod 12	14 823	47 181
Emitované dluhopisy	500 000	500 000
Celkem	702 570	882 878

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

Emitované dluhopisy**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 11 541 tis. Kč.

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 pravidelně k 31. prosinci každého období. Společnost k 31. prosinci 2020 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 31.12.2020	Zůstatek k 31.12.2019
Emitované dluhopisy	-	450 000
Závazky z obchodních vztahů	141 557	46 755
Závazky ovládající osoba	101 446	2 771
Závazky k zaměstnancům	1 019	732
Závazky ze sociálního a zdravotního zabezpečení	660	432
Stát - daňové závazky a dotace	17 503	3 898
Přijaté zálohy	171 376	100 011
Dohad. účty pasivní	19 308	6 759
Jiné závazky	216	171
Závazky k úvěrovým institucím – viz bod 11	116 762	67 408
Celkem	569 847	678 937

Emitované dluhopisy

Dluhopis Trigema I. VAR/2020

Dluhopisy Trigema I. VAR/2020 (ISIN CZ0003518078) byly v prosinci 2020 v plné výši, tj. v hodnotě 450 000 tis. Kč splaceny.

Krátkodobé závazky ovládající osoba představují půjčku společnosti Trigema Real Estate a.s. od společnosti Trigema a.s. v hodnotě 101 446 tis. Kč s úrokovou sazbou 5,7 % p.a., půjčka je splatná 31. října 2021.

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 2020, respektive 2019.

K 31. prosinci 2020 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 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 cenným papírům společnosti Trigema Real Estate a.s., zástavní právo k Pohledávce k zajištění Dluhů (běžný účet) ve společnosti Trigema Projekt Braník a.s. a zástavní právo k obchodnímu podílu společníka Trigema Real Estate a.s. ve společnosti Trigema Projekt Braník a.s. ve prospěch zástavního věřitele Československá obchodní banka a.s., k zajištění pohledávek za dlužníkem Trigema Projekt Braník a.s.

11 Závazky k úvěrovým institucím**Struktura závazků konsolidačního celku k úvěrovým institucím****2020**

	Splatnost	Splátkový kalendář	Úrok. sazba	Splatnost do 1	Splatnost od 1 do 3 let	Splatnost v násled. letech	Celkem
Úvěr 2	31.12.2021	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,6 % p. a.	56 762	-	-	56 762
Úvěr 4	01.06.2021	jednorázově	1M PRIBOR + 2,65 % p. a.	60 000	-	-	60 000
Úvěr 5	31.07.2023	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,5 % p. a.	-	186 911	-	186 911
Celkem				116 762	186 911	-	303 673

2019

	Splatnost	Splátkový kalendář	Úrok. sazba	Splatnost do 1	Splatnost od 1 do 3 let	Splatnost 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

Úvěry jsou poskytnuty v Kč.

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

Změny bankovních úvěrů:

- Úvěr 1: prodej společnosti v rámci konsolidačního celku Trigema

Forma zajištění úvěrů k 31.12.2020 je následující:

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 6:

Zástavní právo k nemovitostem

Zástavní právo k cenným papírům

12 Účty časového rozlišení

	Zůstatek k 31.12.2020	Zůstatek k 31.12.2019
Časové rozlišení aktivní		
Příjmy příštích období	13 993	-
Náklady příštích období	45 123	53 616
Celkem	59 116	53 616
Časové rozlišení pasivní		
Výnosy příštích období	6 355	58
Výdaje příštích období	-	-
Celkem	6 355	58

Náklady příštích období zahrnují především časové rozlišení transakčních nákladů souvisejících s emisí dluhopisů společnosti Trigema Real Estate Finance a.s., a to ve výši 6 658 tis. Kč (k 31.12.2019: 11 943 tis. Kč) a dále časové rozlišení nákladů na marketing a zprostředkování prodeje, které souvisejí s projekty.

Příjmy příštích období představují ve společnosti Trigema Projekt Nusle s.r.o. bytové jednotky, u kterých proběhl v roce 2020 návrh na vklad do katastru nemovitostí, ale předání a zaplacení proběhlo v 1.Q 2021.

Výnosy příštích období představují u společnosti Trigema Projekt Nusle s.r.o. časově rozlišené výnosy související s budoucími náklady projektu Nová Nuselská v hodnotě 2 500 tis. Kč a u projektu V Zahrádkách (Projekt Rokycanská s.r.o.) se jedná o zaplacené a předané bytové jednotky k 31.12.2020, ale vklad do katastru nemovitosti proběhl až v 1.Q 2021 v hodnotě 3 855 tis. Kč.

13 Členění tržeb z prodeje výrobků, služeb a zboží

Všechny tržby v konsolidačním celku byly realizovány v ČR.

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

	2020	2019
Tržby z prodeje výrobků	1 215 958	283 784
Tržby z ostatních služeb	23 905	7 535
Tržby z nájmu	27 548	26 219
Celkem	1 267 411	317 538

Tržby z prodeje výrobků představují tržby z prodeje bytových jednotek z dokončených projektů v roce 2020, a to projekt Nová Nuselská (Trigema Projekt Nusle s.r.o.) a projekt V Zahrádkách (Trigema Projekt Rokycanská s.r.o.).

14 Členění nákladů souvisejících s výkonovou spotřebou

Struktura nákladů souvisejících s výkonovou spotřebou za konsolidační celek po vyloučení vnitroskupinových transakcí:

	2020	2019
Spotřeba materiálu a energie	3 338	3 227
Služby	897 051	363 719
Změna stavu zásob vlastní činnosti	140 987	-171 790
Aktivace	-22 140	-22 546
Celkem	1 019 236	172 610

15 Ostatní provozní náklady a výnosy

Ostatní provozní výnosy ve výši 69 732 tis. Kč (2019: 12 045 tis. Kč) jsou tvořeny především Tržbami z prodaného dlouhodobého majetku ve výši 61 264 tis. Kč, jedná se o prodej pozemku městu Roztoky v 1.Q 2020 ve společnosti Trigema Projekt Žalov s.r.o. v hodnotě 59 726 tis. Kč.

Ostatní provozní náklady ve výši 38 615 tis. Kč (2019: 8 605 tis. Kč) jsou tvořeny především Zůstatkovou cenou prodaného dlouhodobého majetku ve výši 29 730 tis. Kč (2019: 6 126 tis. Kč), z čehož zůstatková cena prodaného pozemku ve společnosti Trigema Projekt Žalov s.r.o. činí 29 380 tis. Kč.

16 Finanční výnosy

Výnosy z dlouhodobého finančního majetku v hodnotě 103 828 tis. Kč představují prodej společnosti Trigema Lambda s.r.o., která byla prodaná mimo skupinu Trigema třetí osobě, dále došlo k prodeji společností Trigema Smart s.r.o., Trigema Projekt CSV s.r.o. a Trigema Projekt JRM s.r.o. spřízněným společnostem.

17 Daň z příjmů

17.1. Splatná daň

Splatná daň představuje odhad daně za zdaňovací období 2020 ve výši 66 809 tis. Kč (rok 2019: 10 446 tis. Kč).

17.2. Odložená daň

Odložená daň za zdaňovací období 2020 činí – 31 800 tis. Kč ve Výkazu o úplném výsledku a ve Výkazu o finanční pozici je vykázána:

	Zůstatek k 31.12.2020	Zůstatek k 31.12.2019
Odložené daňové pohledávky	-	31
Odložené daňové závazky	-14 823	-47 181
	-14 823	-47 150
Použitá sazba daně - tuzemsko	19%	19%

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.

18 Analýza zaměstnanců a osobních nákladů

	2020			2019		
	zaměstnanci	členové řídících orgánů	Celkem	zaměstnanci	členové řídících orgánů	Celkem
Počet	12	3	15	12	3	15
Mzdové náklady	11 468	5 218	16 686	8 122	5 738	13 860
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	3 496	1 623	5 119	2 863	1 715	4 578
Sociální náklady	508	147	655	422	145	567
z toho odměny členů statutárních orgánů	x	2 834	2 834	x	2 609	2 609

Řídící pracovníci společností jsou členové vedení společností. Na základě rozhodnutí ve skupině Trigema Real Estate považujeme za řídicí 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.

	31.12.2020	31.12.2019
Krátkodobé pohledávky a ostatní aktiva	13 354	23 722
Dlouhodobé závazky	-	-
Krátkodobé závazky	213 369	46 329

	2020	2019
Prodej výrobků, zboží a služeb	9 756	3 883
Nákupy od spřízněných stran	816 681	315 397

Krátkodobé závazky představují půjčku ve společnosti Trigema Real Estate a.s. od společnosti Trigema a.s. v hodnotě 101 446 tis. Kč, přičemž úroková sazba v roce 2020 byla 5,7 % p.a., zbylá část tvoří závazky z obchodní vztahů v hodnotě 111 746 tis. Kč, z nichž celkem 110 945 tis. Kč představují závazky vůči společnosti Trigema Building a.s.

D. Další skutečnosti

1 Významná událost

Dne 11. března 2020 prohlásila Světová zdravotnická organizace šíření nákazy koronaviru za pandemii a dne 12. března 2020 a následně 5. října 2020 a 1. března 2021 vyhlásila česká vláda nouzový stav. V reakci na potenciálně závažnou hrozbu pro veřejné zdraví, kterou COVID-19 představuje, přijaly orgány státní správy České republiky opatření k zastavení šíření pandemie.

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 zaslíbeným závazkům v čas bez sankce za zpoždění nebo nedodání. V prosinci 2020 došlo ke splacení dluhopisů z prvního úpisu ve výši 450 000 tis. Kč.

Na základě aktuálně veřejně dostupných informací, stávajících klíčových ukazatelů výkonnosti společnosti a s ohledem na přijatá opatření neočekává vedení společnosti bezprostřední významný negativní dopad pandemie COVID-19 na společnost, její fungování, finanční situaci a výsledek hospodaření. Nelze však vyloučit, že prodloužení současných opatření, znovuzavedení či zpřísnění závěrek nebo jejich následný negativní dopad na ekonomické prostředí, v němž společnost působí, bude mít negativní vliv na společnost, její finanční situaci a výsledek hospodaření ve střednědobém a dlouhodobém horizontu. Vedení společnosti danou situaci nadále pečlivě sleduje a bude reagovat tak, aby zmírnilo dopad těchto událostí a okolností dle aktuálního vývoje.

2 Významné následné události

Dne 27. ledna 2021 společnost Trigema Real Estate Finance a.s. emitovala dluhopisy Trigema III. 5,10/2025 (ISIN CZ0003529554) v celkové nominální hodnotě Kč 250 000 tis. Kč (nominální hodnota dluhopisu je 50 tis. Kč) s možností upsání dalších dluhopisů do výše nominální hodnoty 500 000 tis.

Kč do 6. ledna 2022, možnost dalšího upsání byla využita ve výši 50 000 tis Kč. Jedná se o dluhopisy s pevným úrokovým výnosem (5,10 % p.a.). Dluhopisy jsou splatné 27. ledna 2025.

Finanční prostředky z emise dluhopisů byly použity formou poskytnutých půjček v rámci konsolidační skupiny na akvizici projektu Zlatý líhovar, a.s. a na akvizici projektu Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.

V lednu 2021 koupila společnost 100% podíl ve společnosti VTP Buštěhrad s.r.o. od mateřské společnosti Trigema a.s. a v únoru 2021 100% podíl ve společnosti Rezidence Lábkova s.r.o., později přejmenované na Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.

V lednu 2021 společnost Trigema Projekt Smíchov s.r.o. koupila podíl ve společnosti Zlatý Lihovar a.s. Po akvizici společnosti Zlatý Lihovar a.s. došlo ke zpětné fúzi se společností Trigema Projekt Smíchov s.r.o. k 1. lednu 2021.

Dne 30. dubna 2021 došlo k prodloužení splatnosti půjčky přijaté od Trigema a.s. v hodnotě 100 000 tis. Kč. Půjčka je nyní splatná 31. prosince 2022.

V 2.Q 2021 došlo ke splacení bankovního úvěru ve společnosti Trigema Projekt Braník s.r.o. v plné výši.

Po skončení účetního období do data účetní závěrky nenastaly žádné další události, které by významně ovlivnily hospodaření společnosti.

V Praze dne 17. května 2021



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 2020, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty a konsolidovaného přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. prosincem 2020 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 2020 a konsolidovaných nákladů a výnosů a konsolidovaného výsledku jejího hospodaření a konsolidovaných peněžních toků za rok končící 31. prosincem 2020 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.

Naší povinností 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 2020, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 17. května 2021


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


Ing. Pavel Kliment
Partner
Evidenční číslo 2145