

**Trigema Real Estate a.s.**

**konsolidovaná účetní závěrka k 30.6.2019**

(neauditovaná)

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  
 30. červen 2019

## KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA

k 30. červnu 2019

(v tis. Kč)

		30. červen 2019	31. prosinec 2018
	<b>AKTIVA</b>	<b>1 983 545</b>	<b>1 711 555</b>
<b>A.</b>	<b>Pohledávky za upsaný základní kapitál</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B.</b>	<b>Dlouhodobý majetek</b>	<b>583 292</b>	<b>607 270</b>
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	396 925	376 021
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	103 000	142 041
B.IV.	Kladný konsolidační rozdíl	83 367	89 208
B.V.	Záporný konsolidační rozdíl	0	0
B.VI.	Cenné papíry a podíly v ekvivalenci	0	0
<b>C.</b>	<b>Oběžná aktiva</b>	<b>1 365 739</b>	<b>1 082 829</b>
C.I.	Zásoby	1 281 195	598 826
C.II.	Pohledávky	26 198	61 429
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	11	40 304
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	26 187	21 125
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	0	0
C.IV.	Peněžní prostředky	58 346	422 574
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení</b>	<b>34 514</b>	<b>21 456</b>
	<b>PASIVA</b>	<b>1 983 545</b>	<b>1 711 555</b>
<b>A.</b>	<b>Vlastní kapitál</b>	<b>405 165</b>	<b>357 403</b>
A.I.	Základní kapitál	100 000	100 000
A.II.	Kapitálové fondy	77 000	0
A.III.	Fondy ze zisku	0	0
A.IV.	Konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let	219 799	189 011
A.V.	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období	8 366	68 392
A.V.1.	Konsolidovaný výsledek hospodaření za úč. období bez menšin. podílů	8 366	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>B.+C.</b>	<b>Cizí zdroje</b>	<b>1 578 009</b>	<b>1 353 876</b>
B.	Rezervy	332	15 489
C.	Závazky	1 577 677	1 338 387
C.I.	Dlouhodobé závazky	1 330 875	1 155 905
C.II.	Krátkodobé závazky	246 802	182 482
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení</b>	<b>371</b>	<b>276</b>
<b>E.</b>	<b>Menšinový vlastní kapitál</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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

Podpisový záznam statutárního orgánu konsolidující účetní jednotky:

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  
 30. červen 2019

## KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za období 1.1.2019 - 30.6.2019

(v tis. Kč)

		1.1.2019-30.6.2019	1.1.2018-30.6.2018
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	62 972	117 152
II.	Tržby za prodej zboží	0	0
A.	Výkonová spotřeba	164 771	134 201
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	-161 803	-55 852
C.	Aktivace (-)	0	0
D.	Osobní náklady	8 205	9 102
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	4 308	3 406
III.	Ostatní provozní výnosy	2 282	301
F.	Ostatní provozní náklady	1 694	729
	Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu	0	0
	Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu	5 841	9 028
<b>*</b>	<b>Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření</b>	<b>42 238</b>	<b>16 839</b>
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	0	1 887
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	1	1 900
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	208	764
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	33 328	10 476
VII.	Ostatní finanční výnosy	0	0
K.	Ostatní finanční náklady	842	1 497
<b>*</b>	<b>Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření</b>	<b>-33 963</b>	<b>-11 222</b>
<b>**</b>	<b>Konsolidovaný výsledek hospodaření před zdaněním</b>	<b>8 275</b>	<b>5 617</b>
L.	Daň z příjmů za běžnou činnost	-91	0
L.1.	- splatná	-91	0
L.2.	- odložená	0	0
<b>**</b>	<b>Konsolidovaný výsledek hospodaření po zdanění</b>	<b>8 366</b>	<b>5 617</b>
M.	Převod podílů na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	0	0
<b>***</b>	<b>Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období bez podílů ekvivalence</b>	<b>8 366</b>	<b>5 617</b>
	z toho: Kons. výsledek hospodaření za účetní období bez menšinových podílů	8 366	5 617
	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	0	0
	Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci	0	0
<b>****</b>	<b>Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období (+/-)</b>	<b>8 366</b>	<b>5 617</b>
<b>*</b>	<b>Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.</b>	<b>65 462</b>	<b>120 104</b>

Podpisový záznam statutárního orgánu konsolidující účetní jednotky:

--	--

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  
 30. červen 2019

## KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za období 1.1.2019 - 30.6. 2019

(v tis. Kč)

	Účetní období 1.1.2019 - 30.6.2019	Účetní období 1.1.2018 - 30.6.2018
<b>P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období</b>	<b>422 574</b>	<b>107 759</b>
<b>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti</b>		
Z: Účetní zisk nebo ztráta z provozní činnosti před zdaněním	42 238	16 839
A.1. Úpravy o nepeněžní operace	- 4 206	30 538
A.1.1. Odpisy stálých aktiv	10 150	12 434
A.1.2. Změna stavu:	- 15 157	
A.1.2.1. goodwillu a oceňovacího rozdílu k nabytému majetku		
A.1.2.2. rezerv a opravných položek v provozní oblasti	- 15 157	
A.1.3. Zisk(-) ztráta(+) z prodeje stálých aktiv	- 1 328	
A.1.4. Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	2 129	18 104
<b>A*. Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu, finančními a mimořádnými položkami</b>	<b>38 032</b>	<b>47 377</b>
A.2. Změna potřeby pracovního kapitálu	- 300 969	- 90 487
A.2.1. Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, aktivních dohadných účtů a časového rozlišení	17 230	- 32 347
A.2.2. Změna stavu kr. závazků z provozní činnosti, pasivních dohadných účtů a časového rozlišení	64 415	83 063
A.2.3. Změna stavu zásob	- 382 613	- 141 203
A.2.4. Změna stavu finančního majetku, který není zahrnut do peněžních prostředků		
<b>A.** Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, finančními a mimořádnými položkami</b>	<b>- 262 937</b>	<b>- 43 110</b>
A.3. Zaplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků	- 33 328	- 10 476
A.4. Přijaté úroky	208	764
A.5. Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulá období	- 18 325	
A.6. Ostatní finanční příjmy a výdaje	- 843	- 1 497
A.7. Přijaté podíly na zisku		
<b>A.*** Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>- 315 225</b>	<b>- 54 319</b>
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>		
B.1. Nabytí stálých aktiv	- 284 227	- 377 958
B.1.1. Nabytí dlouhodobého hmotného majetku	1 703	- 218 470
B.1.2. Nabytí dlouhodobého nehmotného majetku		
B.1.3. Nabytí dlouhodobého finančního majetku	- 285 930	- 159 488
B.2. Příjmy z prodeje stálých aktiv	2 190	18 261
B.2.1. Příjmy z prodeje dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku	2 190	16 375
B.2.2. Příjmy z prodeje dlouhodobého finančního majetku		1 886
B.3. Zápůjčky a úvěry	20 000	
<b>B.*** Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti</b>	<b>- 262 037</b>	<b>- 359 697</b>
<b>Peněžní toky z finančních činností</b>		
C.1. Změna stavu dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků z finanční oblasti	213 034	448 393
C.2. Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky		
C.2.1. Zvýšení základního kapitálu, emisního ážia event. fondů ze zisku		
C.2.2. Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům		
C.2.3. Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů		
C.2.4. Úhrada ztráty společníky		
C.2.5. Platby z fondů tvořených ze zisku		
C.2.6. Vyplacené podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně a tantiém		
<b>C.*** Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti</b>	<b>213 034</b>	<b>448 393</b>
<b>F. Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků</b>	<b>- 364 228</b>	<b>34 377</b>
<b>R. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období</b>	<b>58 346</b>	<b>142 136</b>

# **Trigema Real Estate a.s.**

---

## **PŘÍLOHA** **v konsolidované účetní závěrce** **za období 1.1.2019 – 30.6.2019**

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

---

27. září 2019

## **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

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2019 (v tis. Kč)

---

## 1.2. Organizační struktura konsolidující společnosti

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

## 1.3. Orgány konsolidující společnosti k 30. červnu 2019

*Předseda představenstva*

Ing. Marcel Soural

*Členové představenstva*

Ing. Martin Malínský

Martin Škrabal

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 období od 1. ledna 2019 do 30. června 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 řídicí 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.

### System konsolidace

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

Účetní závěrky všech společností zahrnutých do konsolidace byly sestaveny k 30. červnu 2019.

Vylučované stavy všech společností zahrnutých do konsolidačního celku jsou za období od 1. ledna 2019 až 30. června 2019.

### Metody konsolidace

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

### Přepočet účetních závěrek v cizích měnách

K 30. červnu 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 při nové akvizici, je odpisován maximálně 20 let, pokud neexistují důvody pro kratší dobu odpisování. 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. U konsolidačních rozdílů byla stanovena lineární doba odepisování individuálně na základě principu věrného a poctivého obrazu.
- 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.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2019 (v tis. Kč)

**4. Vymezení konsolidačního celku k 30. červnu 2019****k 30.červnu 2019**

Ovládací 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	Hybešova 985/30, Staré Brno, 602 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 Chaldene a.s.	282 19 490	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Nuselská s.r.o.	284 10 751	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 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 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%

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2019 (v tis. Kč)

**k 31.prosinci 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 1. pololetí roku 2019****Nově založené společnosti**

Trigema Real Estate a.s. založila dne 21. března 2019 dceřinou společností 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.

## Přeměny společností

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

### 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, 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

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2019 (v tis. Kč)

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.

## 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 proporcionalní 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.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2019 (v tis. Kč)

---

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.

### **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 30. června 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

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2019 (v tis. Kč)

---

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 společnosti.

## 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. Emitované dluhopisy

Emitované dluhopisy jsou klasifikovány jako dluhové cenné papíry a při prvotním vykázání jsou oceněny cenou pořízení. Realizovaný diskont nebo prémie z jejich emise je pak lineárně časově rozlišován po dobu držby dluhového cenného papíru. Tato kategorie cenných papírů se k rozvahovému dni nepřeceňuje na reálnou hodnotu. Vedlejší pořizovací náklady související s emisí (zprostředkovatelské poplatky, právní služby aj) se časově rozlišují do doby splatnosti cenného papíru.

**5.15. 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.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2019 (v tis. Kč)

**B. Doplňující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztráty****1 Dlouhodobý majetek****1.1. Celkový přehled dlouhodobého finančního majetku**

Dlouhodobý hmotný majetek konsolidačního celku má následující strukturu:

2019	Pozemky	Stavby	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	Nedokončený dlouhodobý majetek	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	Jiný dlouhodobý majetek	Celkem
<b>Pořizovací cena</b>							
Zůstatek k 1.1.2019	139 270	243 242	8 131	-	-	-	390 643
Přírůstky	-	887	29	25 000	-	-	25 916
Úbytky	-339	-421	-	-	-	-	-760
Přeúčtování	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zůstatek k 30.6.2019</b>	<b>138 931</b>	<b>243 708</b>	<b>8 160</b>	<b>25 000</b>	-	-	<b>415 799</b>
<b>Oprávkový majetek</b>							
<b>Oprávkový majetek</b>							
Zůstatek k 1.1.2019	-	10 219	4 403	-	-	-	14 622
Odpisy	-	3 605	703	-	-	-	4 308
Oprávkový majetek k úbytkům	-	-56	-	-	-	-	-56
<b>Zůstatek k 30.6.2019</b>	-	<b>13 768</b>	<b>5 106</b>	-	-	-	<b>18 874</b>
<b>Opravné položky</b>							
Zůstatek k 1.1.2019	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zůstatek k 30.6.2019</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zůstatková hodnota k 1.1.2019</b>	<b>139 270</b>	<b>233 023</b>	<b>3 728</b>	-	-	-	<b>376 021</b>
<b>Zůstatková hodnota k 30.6.2019</b>	<b>138 931</b>	<b>229 940</b>	<b>3 054</b>	<b>25 000</b>	-	-	<b>396 925</b>

Významné přírůstky v majetku představuje nákup pozemků v Plzni v hodnotě 25 000 tis.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2019 (v tis. Kč)

## 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	20 984	-	20 984
Úbytky	-40 025	-20 000	-60 025
Konečný zůstatek k 30.6.2019	38 000	65 000	103 000
<b>Zůstatková hodnota k 1.1.2019</b>	<b>57 041</b>	<b>85 000</b>	<b>142 041</b>
<b>Zůstatková hodnota k 30.6.2019</b>	<b>38 000</b>	<b>65 000</b>	<b>103 000</b>

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 na dlouhodobou půjčku. Dále byla v dlouhodobém finančním majetku k 1.1.2019 evidována odeslaná platba dle uzavřené budoucí kupní smlouvy na pořízení obchodního podílu ve výši 19 041 tis. Kč, přičemž v průběhu účetního období došlo k jejímu vrácení.

Zápůjčky a úvěry představují část zálohy ve výši 65 000 tis. Kč na projekt Zlatý Lihovar, která byla přeúčtována na půjčky, úročení 2% ročně.

### 2.2. Podíly v ovládaných společnostech nezahrnutých do konsolidačního celku k 30. červnu 2019

K 30. červnu 2019 i 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	-5 841
<b>Konečný zůstatek k 30.6.2019</b>	<b>83 367</b>

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2019 (v tis. Kč)

### 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 30.06.2019	Zůstatek k 31.12.2018
Nedokončená výroba a polotovary	1 248 061	533 838
Výrobky	33 108	64 962
Zboží	26	26
<b>Celkem</b>	<b>1 281 195</b>	<b>598 826</b>

Nárůst u nedokončené výroby se týká zejména projektu Invalidovna (ve výši 239 911 tis. Kč), společnosti Projekt Rokycanská s.r.o. (46 272 tis. Kč) a dále projektů pořízených během účetního období v rámci akvizice společnosti Trigema Chaldene a.s. a společnosti Trigema Nuselská s.r.o. (ve výši 299 757 tis. Kč), resp. společnosti Trigema Projekt Nusle s.r.o. (ve výši 40 972 tis. Kč).

Opravné položky k zásobám jsou popsány v bodě 7.

V souladu s účetními metodami vykazuje společnost k 30.červnu 2019 a k 31. prosinci 2018 v pozici Zásoby úpravu ocenění na reálnou hodnotu u aktiv – pozemků. Úprava ocenění ve výši 200 157 tis. Kč byla provedena při akvizici společností Trigema Chaldene a.s. a společnosti Trigema Nuselská s.r.o., úprava ocenění ve výši 38 722 tis. Kč při akvizici společnosti Trigema Projekt Braník a.s. v roce 2018 a u společnosti Trigema Projekt Plzeň s.r.o. (k 31. prosinci 2017 při akvizici společnosti Trigema Smart byty s.r.o. a Trigema Projekt Plzeň s.r.o.). Reálná hodnota při akvizici byla stanovena na základě interního posouzení provedeného vedením skupiny, resp. specialistů ze společnosti Trigema Development s.r.o.

Príloha v konsolidované účtení závěreke k 30. červnu 2019 (v tis. Kč)

## 5 Pohledávky

### 5.1. Pohledávky krátkodobé

Krátkodobé pohledávky ke dni 30.6.2019 činí 26 187 tis. Kč (k 31.12.2018: 21 125 tis. Kč).

Pohledávky po splatnosti ke dni 30.6.2019 činí 894 tis. Kč (k 31.12.2018: 942 tis. Kč).

#### Struktura krátkodobých pohledávek konsolidačního celku:

	Zůstatek k 30.6.2019	Zůstatek k 31.12.2018
Obchodní vztahy	2 809	2 310
Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	1 920	-
Stát – daňové pohledávky	8 479	4 279
Poskytnuté zálohy	5 668	6 680
Dohadné účty aktivní	5 609	4 499
Jiné pohledávky	1 702	3 357
<b>Celkem krátkodobé pohledávky</b>	<b>26 187</b>	<b>21 125</b>

### 5.2. Pohledávky dlouhodobé

Dlouhodobé pohledávky ke dni 30.6.2019 činí 11 tis. Kč (ke dni 31.12.2018 byly dlouhodobé pohledávky ve výši 40 304 tis. Kč a představovaly zejména dlouhodobé pohledávky z obchodních vztahů).

## 6 Peněžní prostředky

	Zůstatek k 30.6.2019	Zůstatek k 31.12.2018
Peněžní prostředky v hotovosti	117	51
Peněžní prostředky v bance	58 229	422 523
<b>Celkem</b>	<b>58 346</b>	<b>422 574</b>

## 7 Opravné položky

Společnost k 30.červnu 2019 ani k 31.prosinci 2018 netvořila žádné opravné položky ke krátkodobým pohledávkám a k zásobám.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2019 (v tis. Kč)

**8 Vlastní kapitál****Vývoj vlastního kapitálu**

	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk minulých let	Výsledek hospodaření běžného účetního období	Celkem
<b>Počáteční stav 1.1.2019</b>	<b>100 000</b>	-	<b>189 011</b>	<b>68 392</b>	<b>357 403</b>
Převod zisku	-	-	68 392	-68 392	-
Příplatek akcionáře do kapitálových fondů	-	77 000	-	-	<b>77 000</b>
Výplata podílů na zisku	-	-	-	-	-
Změna odložené daně z přecenění majetku na reálnou hodnotu při akvizici	-	-	-37 625	-	<b>-37 625</b>
Ostatní	-	-	21	-	<b>21</b>
Zisk za běžné období	-	-	-	8 366	<b>8 366</b>
<b>Konečný stav 30.6.2019</b>	<b>100 000</b>	<b>77 000</b>	<b>219 799</b>	<b>8 366</b>	<b>405 165</b>

**9 Rezervy**

	Rezerva na daň z příjmů	Ostatní rezervy	Celkem
Zůstatek k 1.1.2019	15 157	332	<b>15 489</b>
Tvorba	-	-	-
Čerpání	-15 157	-	<b>-15 157</b>
<b>Zůstatek rezerv k 30.6.2019</b>	<b>-</b>	<b>332</b>	<b>332</b>

Rezerva na daň z příjmů ve výši 15 733 tis. Kč (v rozvaze ponížena o zaplacené zálohy na daň z příjmů 576 tis.), která byla vytvořena k 31.12.2018, byla během účetním období čerpána.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2019 (v tis. Kč)

**10 Závazky****10.1. Dlouhodobé závazky****Struktura dlouhodobých závazků konsolidačního celku:**

	<b>Zůstatek k 30.6.2019</b>	<b>Zůstatek k 31.12.2018</b>
Závazky z obchodních vztahů	1 267	-
Závazky - ovládající osoba	103 000	-
Dlouhodobé přijaté zálohy	4 260	4 217
Závazky k úvěrovým institucím	224 866	191 832
Odložený daňový závazek	47 482	9 856
Emitované dluhopisy	950 000	950 000
<b>Celkem</b>	<b>1 330 875</b>	<b>1 155 905</b>

**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.

**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,-.

**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. 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 13 Účty časového rozlišení.



Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2019 (v tis. Kč)

### Specifikace závazků ke společníkům

Dlouhodobé závazky k ovládající osobě představují půjčky od Trigema a.s. úročené úrokovou sazbou 6,3% p.a.

### Specifikace závazků k úvěrovým institucím

Závazky k úvěrovým institucím jsou podrobně popsány v bodě 12 – Závazky k úvěrovým institucím.

## 10.2. Krátkodobé závazky

### Struktura krátkodobých závazků konsolidačního celku:

	Zůstatek k 30.6.2019	Zůstatek k 31.12.2018
Závazky z obchodních vztahů	32 888	40 359
Závazky ovládající osoba	2 768	737
Závazky k zaměstnancům	428	578
Závazky ze sociálního a zdravotního zabezpečení	470	332
Stát - daňové závazky a dotace	5 656	17 681
Přijaté zálohy	126 201	46 797
Dohad. účty pasivní	9 676	8 427
Jiné závazky	1 306	163
Závazky k úvěrovým institucím	67 408	67 408
<b>Celkem</b>	<b>246 802</b>	<b>182 482</b>

Závazky z obchodních vztahů po splatnosti k 30.červnu 2019 činí 2 443 tis. (k 31.12.2018 nebyly po splatnosti žádné závazky). Všechny závazky po splatnosti byly v průběhu července 2019 uhrazeny.

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

Dohadné účty pasivní představují dohady na předpokládané náklady období 1.1.2019 – 30.6.2019, respektive roku 2018.

K 30.červnu 2019 nebyly po splatnosti žádné závazky vůči státu.

### 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 NMN s.r.o. dle Smlouvy o zastavení podílu společnosti Trigema Projekt NMN s.r.o. ve prospěch zástavního věřitele Československá obchodní banka, a.s., k zajištění pohledávek za dlužníkem Trigema Projekt NMN s.r.o. ze dne 24. května 2018.

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.

Zástavní právo k obchodnímu podílu společníka Trigema Real Estate a.s. ve společnosti Trigema Projekt Nusle s.r.o. ve prospěch Československé obchodní banky, a.s., Radlická 333/150, 150 57 Praha 5, IČ: 00001350 (dále jen "Zástavní věřitel") k zajištění pohledávek za dlužníkem Trigema Projekt Nusle s.r.o.

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.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2019 (v tis. Kč)

**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 5 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	26 700	65 100	<b>96 600</b>
Úvěr 2	31.12.2021	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,6 % p. a.	2 608	58 066	-	<b>60 674</b>
Úvěr 4	30.6.2020	dílčí splátky	1M PRIBOR + 2,65 % p. a.	60 000	-	-	<b>60 000</b>
Úvěr 5	10.4.2021	dle sml., nejpozději v den konečné splatnosti úvěru	1M PRIBOR + 2% p. a.	-	75 000	-	<b>75 000</b>
<b>Zůstatek k 30.6.2019</b>				<b>67 408</b>	<b>159 766</b>	<b>65 100</b>	<b>292 274</b>

**2018**

	Splatnost	Splátkový kalendář	Úrok. sazba	Splatno do 1	Splatno od 1 do 5 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	<b>99 000</b>
Úvěr 2	31.12.2021	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,6 % p. a.	2 608	59 370	-	<b>61 978</b>
Úvěr 3	31.3.2020	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,5 % p. a.	-	38 262	-	<b>38 262</b>
Úvěr 4	30.6.2019	dílčí splátky	1M PRIBOR + 2,65 % p. a.	60 000	-	-	<b>60 000</b>
<b>Zůstatek k 31.12.2018</b>				<b>67 408</b>	<b>123 432</b>	<b>68 400</b>	<b>259 240</b>

Úvěry jsou poskytnuty v Kč.

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

**Forma zajištění úvěrů k 30.červnu 2019 je následující:**

Úvěr 1:

Zástavní právo k nemovitostem

Príloha v konsolidované účtení závěrce k 30. červnu 2019 (v tis. Kč)

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 obchodnímu podílu

## 12 Účty časového rozlišení

	Zůstatek k 30.6.2019	Zůstatek k 31.12.2018
<b>Časové rozlišení aktivní</b>		
Příjmy příštích období	-	-
Náklady příštích období	34 514	21 456
<b>Celkem</b>	<b>34 514</b>	<b>21 456</b>
<b>Časové rozlišení pasivní</b>		
Výnosy příštích období	336	241
Výdaje příštích období	35	35
<b>Celkem</b>	<b>371</b>	<b>276</b>

Příjmy příštích období vznikají především v důsledku časového nesouladu mezi vkladem bytových jednotek do katastru nemovitostí a předáním klientovi.

Náklady příštích období zahrnují především časové rozlišení nákladů na marketing a provizi za prodej bytů a dále časové rozlišení transakčních nákladů souvisejících s emisí dluhopisů Trigemy Real Estate Finance a.s. ve výši 14 921 tis. Kč (k 31.12.2018: 17 714 tis. Kč).

Výdaje příštích období představují známou výši nákladů účetního období 1.1.2019 – 30.6.2019, respektive roku 2018.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2019 (v tis. Kč)

### 13 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:**

	1.1.2019 - 30.6.2019	1.1.2018 - 30.6.2018
Tržby z prodeje výrobků	46 785	96 998
Tržby z ostatních služeb	2 831	9 284
Tržby z nájmu	13 356	10 870
<b>Celkem</b>	<b>62 972</b>	<b>117 152</b>

Tržby z prodeje výrobků představují tržby za prodej bytových jednotek.

### 14 Ostatní provozní náklady a výnosy

Ostatní provozní výnosy za období 1.1.2019 – 30.6.2019 ve výši 2 282 tis. Kč jsou tvořeny především Tržbami z prodaného dlouhodobého majetku.

Ostatní provozní náklady za období 1.1.2019 – 30.6.2019 ve výši 1 694 tis. Kč jsou tvořeny především Zůstatkovou cenou prodaného dlouhodobého majetku.

### 15 Daň z příjmů

#### 15.1. Odložená daň

	Zůstatek k 30.6.2019	Zůstatek k 31.12.2018
Odložené daňové pohledávky	11	11
Odložené daňové závazky	47 482	-9 856
	<b>47 493</b>	<b>-9 845</b>
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 dlouhodobého majetku.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2019 (v tis. Kč)

**16 Analýza zaměstnanců a osobních nákladů**

	1.1.2019 - 30.6.2019			1.1.2018 - 30.6. 2018		
	zaměstnanci	členové řídících orgánů	Celkem	zaměstnanci	členové řídících orgánů	Celkem
Počet	14	3	<b>17</b>	16	1	<b>17</b>
Mzdové náklady	3 504	2 376	<b>5 880</b>	5 455	1 090	<b>6 545</b>
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	1 013	1 089	<b>2 102</b>	1 944	375	<b>2 320</b>
Sociální náklady	183	40	<b>223</b>	237	-	<b>237</b>
Odměny členů statutárních orgánů	x	1 133	<b>1 133</b>	x	1 090	<b>1 090</b>

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.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2019 (v tis. Kč)

**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 řídicích 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.

	<b>30.6.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Krátkodobé pohledávky a ostatní aktiva	7 109	3 112
Dlouhodobé závazky	103 000	-
Krátkodobé závazky	50 424	28 716
	<b>1.1.2019 -30.6.2019</b>	<b>1.1.2018 -30.6.2018</b>
Prodej výrobků, zboží a služeb	1 103	1 506
Nákupy od spřízněných stran	129 239	163 405

Veškeré vztahy se spřízněnými osobami byly uzavřeny na základě běžných tržních podmínek.

## **D. Další skutečnosti**

### **1 Významné následné události**

Dne 1.7.2019 došlo k zápisu fúze sloučením společnosti Trigema Projekt Nusle s.r.o. (nástupnická společnost) a společností Trigema Chaldene a.s. a Trigema Nuselská s.r.o. (zanikající společnosti).

K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení společnosti známy žádné další významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 30. červnu 2019.

V Praze dne 27. září 2019



Ing. Marcel Sural  
Trigema Real Estate a.s.