

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

**konsolidovaná účetní závěrka k 30.6.2020**

(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. června 2020

## KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA

k 30. červnu 2020

(v tis. Kč)

		30.června 2020	31.prosince 2019
	<b>AKTIVA</b>	<b>2 607 033</b>	<b>2 075 000</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>848 473</b>	<b>856 412</b>
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	638 759	640 857
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	100 000	100 000
B.IV.	Kladný konsolidační rozdíl	109 714	115 555
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>1 688 043</b>	<b>1 164 972</b>
C.I.	Zásoby	1 385 782	1 097 628
C.II.	Pohledávky	59 757	19 680
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	31	31
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	59 726	19 649
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	0	0
C.IV.	Peněžní prostředky	242 504	47 664
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení</b>	<b>70 517</b>	<b>53 616</b>
	<b>PASIVA</b>	<b>2 607 033</b>	<b>2 075 000</b>
<b>A.</b>	<b>Vlastní kapitál</b>	<b>580 617</b>	<b>505 034</b>
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	289 495	258 903
A.V.	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období	51 122	31 131
A.V.1.	Konsolidovaný výsledek hospodaření za úč. období bez menšin. podílů	51 122	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>B.+C.</b>	<b>Cizí zdroje</b>	<b>2 026 416</b>	<b>1 569 908</b>
B.	Rezervy	332	8 093
C.	Závazky	2 026 084	1 561 815
C.I.	Dlouhodobé závazky	831 586	882 878
C.II.	Krátkodobé závazky	1 194 498	678 937
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení</b>	<b>0</b>	<b>58</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

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. června 2020

## KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za období 1.1.2020 - 30.6.2020

( v tis. Kč )

		1.1.2020-30.6.2020	1.1.2019-30.6.2019
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	25 316	62 972
II.	Tržby za prodej zboží	0	0
A.	Výkonová spotřeba	359 656	164 771
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	-351 665	-161 803
C.	Aktivace (-)	-12 403	0
D.	Osobní náklady	9 639	8 205
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	4 091	4 308
III.	Ostatní provozní výnosy	62 386	2 282
F.	Ostatní provozní náklady	29 335	1 694
	Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu	0	0
	Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu	5 841	5 841
<b>*</b>	<b>Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření</b>	<b>43 208</b>	<b>42 238</b>
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	41 737	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	120	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	103	208
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	32 383	33 328
VII.	Ostatní finanční výnosy	0	0
K.	Ostatní finanční náklady	1 423	842
<b>*</b>	<b>Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření</b>	<b>7 914</b>	<b>-33 963</b>
<b>**</b>	<b>Konsolidovaný výsledek hospodaření před zdaněním</b>	<b>51 122</b>	<b>8 275</b>
L.	Daň z příjmů za běžnou činnost	0	-91
L.1.	- splatná	0	-91
L.2.	- odložená	0	0
<b>**</b>	<b>Konsolidovaný výsledek hospodaření po zdanění</b>	<b>51 122</b>	<b>8 366</b>
M.	Převod podílů na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	0	0
<b>***</b>	<b>Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období bez podílů ekvivalence</b>	<b>51 122</b>	<b>8 366</b>
	z toho: Kons. výsledek hospodaření za účetní období bez menšinových podílů	51 122	8 366
	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>51 122</b>	<b>8 366</b>
<b>*</b>	<b>Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.</b>	<b>129 542</b>	<b>65 462</b>

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 2020

## KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za období 1.1.2020 - 30.6. 2020  
(v tis. Kč)

	Účetní období 1.1.2020 - 30.6.2020	Účetní období 1.1.2019 - 30.6.2019
<b>P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období</b>	<b>47 664</b>	<b>422 574</b>
<b>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti</b>		
Z: Účetní zisk nebo ztráta z provozní činnosti před zdaněním	43 208	42 238
A.1. Úpravy o nepeněžní operace	- 22 964	- 4 206
A.1.1. Odpisy stálých aktiv	9 933	10 150
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	- 32 777	- 1 328
A.1.4. Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	- 120	2 129
<b>A* Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu, finančními a mimořádnými položkami</b>	<b>20 244</b>	<b>38 032</b>
A.2. Změna potřeby pracovního kapitálu	- 526 228	- 300 969
A.2.1. Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, aktivních dohadných účtů a časového rozlišení	- 56 978	17 230
A.2.2. Změna stavu kr. závazků z provozní činnosti, pasivních dohadných účtů a časového rozlišení	- 181 096	64 415
A.2.3. Změna stavu zásob	- 288 154	- 382 613
<b>A.** Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, finančními a mimořádnými položkami</b>	<b>- 505 984</b>	<b>- 262 937</b>
A.3. Zaplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků	- 32 383	- 33 328
A.4. Přijaté úroky	103	208
A.5. Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulá období	- 8 080	- 18 325
A.6. Ostatní finanční příjmy a výdaje	- 1 527	- 843
<b>A.*** Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>- 547 871</b>	<b>- 315 225</b>
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>		
B.1. Nabytí stálých aktiv	- 30 565	- 284 227
B.1.1. Nabytí dlouhodobého hmotného majetku	- 30 565	1 703
B.1.2. Nabytí dlouhodobého nehmotného majetku		
B.1.3. Nabytí dlouhodobého finančního majetku		- 285 930
B.2. Příjmy z prodeje stálých aktiv	102 968	2 190
B.2.1. Příjmy z prodeje dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku	61 231	2 190
B.2.2. Příjmy z prodeje dlouhodobého finančního majetku	41 737	
B.3. Zápůjčky a úvěry		20 000
<b>B.*** Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti</b>	<b>72 403</b>	<b>- 262 037</b>
<b>Peněžní toky z finančních činností</b>		
C.1. Změna stavu dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků z finanční oblasti	645 308	213 034
C.2. Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky	25 000	
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	25 000	
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 tantiémy		
<b>C.*** Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti</b>	<b>670 308</b>	<b>213 034</b>
<b>F. Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků</b>	<b>194 840</b>	<b>- 364 228</b>
<b>R. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období</b>	<b>242 504</b>	<b>58 346</b>

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

---

## **PŘÍLOHA** **v konsolidované účetní závěrce** **za období 1.1.2020 – 30.6.2020**

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 společník Trigema a.s.

#### Sídlo společnosti

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

#### Identifikační číslo

289 79 141

## 1.2. Organizační struktura konsolidující společnosti

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

## 1.3. Orgány konsolidující společnosti k 30. červnu 2020

*Předseda představenstva*

Ing. Marcel Soural

*Členové představenstva*

Ing. Martin Malínský

Martin Škrabal

*Dozorčí rada*

Ing. Tomáš Kucharčuk

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 2020 do 30. června 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 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 2020.

Vylučované stavy všech společností zahrnutých do konsolidačního celku jsou za období od 1. ledna 2020 až 30. června 2020.

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

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

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

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

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2020 (v tis. Kč)

**4. Vymezení konsolidačního celku k 30. červnu 2020****k 30.červnu 2020**

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

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

Príloha v konsolidované účtení závěreke k 30. červnu 2020 (v tis. Kč)

### k 31.prosinci 2019

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

  

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

#### 4.1. Změny v konsolidačním celku v průběhu 1. pololetí roku 2020

##### Prodané obchodní podíly

V lednu 2020 byl prodán 100% obchodní podíl ve společnosti Trigema Projekt Lambda 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 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.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2020 (v 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.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2020 (v tis. Kč)

---

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 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.

Nedokončená výroba a hotové výrobky obsahují byty ve výstavbě, které jsou oceňovány v cenách, které zahrnují cenu materiálu, práce a proporcionalní 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 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

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2020 (v tis. Kč)

---

„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.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2020 (v tis. Kč)

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

Dlouhodobý hmotný majetek konsolidačního celku má následující strukturu:

	Pozemky	Stavby	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	Nedokončený dlouhodobý majetek	Poskytnuté zálohy na dlouh. hmotný majetek	Jiný dlouhodobý majetek	Celkem
<b>Pořizovací cena</b>							
Zůstatek k 1.1.2020	90 171	243 061	8 313	322 012	-	-	<b>663 557</b>
Přírůstky	-	-	137	30 428	-	-	<b>30 565</b>
Úbytky	-28 204	-480	-	-118	-	-	<b>-28 802</b>
Přeúčtování	-	-	-	-	-	-	<b>-</b>
<b>Zůstatek k 30.6.2020</b>	<b>61 967</b>	<b>242 581</b>	<b>8 450</b>	<b>352 322</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>665 320</b>
<b>Oprávký</b>							
Zůstatek k 1.1.2020	-	16 957	5 743	-	-	-	<b>22 700</b>
Odpisy	-	3 425	666	-	-	-	<b>4 091</b>
Oprávký k úbytkům	-	-230	-	-	-	-	<b>-230</b>
Přeúčtování	-	-	-	-	-	-	<b>-</b>
<b>Zůstatek k 30.6.2020</b>	<b>-</b>	<b>20 152</b>	<b>6 409</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26 561</b>
<b>Opravné položky</b>							
Zůstatek k 1.1.2020	-	-	-	-	-	-	<b>-</b>
Úbytky	-	-	-	-	-	-	<b>-</b>
<b>Zůstatek k 30.6.2020</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Zůstatková hodnota k 1.1.2020</b>	<b>90 171</b>	<b>226 104</b>	<b>2 570</b>	<b>322 012</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>640 857</b>
<b>Zůstatková hodnota k 30.6.2020</b>	<b>61 967</b>	<b>222 429</b>	<b>2 041</b>	<b>352 322</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>638 759</b>

Významný úbytek majetku představuje prodej pozemku na Žalově v hodnotě 27 854 tis. Kč ve společnosti Trigema Projekt Žalov s.r.o.

Významný přírůstek v nedokončené majetku představuje výstavba projektu ve společnosti Trigema Projekt Fragment s.r.o.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2020 (v tis. Kč)

2019	Pozemky	Stavby	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	Nedokončený dlouhodobý majetek	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý 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>Oprávký</b>							
Zůstatek k 1.1.2019	-	10 219	4 403	-	-	-	14 622
Odpisy	-	3 605	703	-	-	-	4 308
Oprávký 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.

## 2 Dlouhodobý finanční majetek

### 2.1. Celkový přehled dlouhodobého finančního majetku

#### Struktura ostatního dlouhodobého finančního majetku:

	Zápůjčky a úvěry	Celkem
Počáteční stav k 1.1.2020	100 000	100 000
Přírůstky	-	-
Úbytky	-	-
Konečný zůstatek k 30.6.2020	100 000	100 000
<b>Zůstatková hodnota k 1.1.2020</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Zůstatková hodnota k 30.6.2020</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2020 (v tis. Kč)

---

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 následujících letech k postupnému převedení zálohy na dlouhodobou půjčku, která je úročena ve výši 35 000 tis. Kč 2% ročně a částka 65 000 tis. Kč 3% ročně.

## **2.2. Podíly v ovládaných společnostech nezahrnutých do konsolidačního celku k 30. červnu 2020**

K 30. červnu 2020 i k 31. prosinci 2019 byly všechny ovládané osoby zahrnuty do konsolidačního celku.

## **2.3. Konsolidační rozdíly**

**Změny v kladném konsolidačním rozdílu během účetního období:**

	<b>Kladný konsolidační rozdíl</b>
Počáteční zůstatek k 1.1.2020	115 555
Odpis kladného konsolidačního rozdílu	-5 841
<b>Konečný zůstatek k 30.6.2020</b>	<b>109 714</b>

## **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.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2020 (v tis. Kč)

#### 4 Zásoby

	Zůstatek k 30.6.2020	Zůstatek k 31.12.2019
Nedokončená výroba a polotovary	1 385 756	1 097 182
Výrobky	-	420
Zboží	26	26
<b>Celkem</b>	<b>1 385 782</b>	<b>1 097 628</b>

Nárůst u nedokončené výroby se týká zejména projektu v Nuslích (ve výši 196 863 tis. Kč), v Braníku (ve výši 61 117 tis. Kč) a ve společnosti Projekt Rokycanská s.r.o. (93 768 tis. Kč), přičemž v rámci prodeje společnosti Trigema Projekt Lambda s.r.o. došlo k úbytku části nedokončené výroby v hodnotě 62 118 tis. Kč.

Opravné položky k zásobám jsou popsány v bodě 7.

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

#### 5 Pohledávky

##### 5.1. Pohledávky krátkodobé

Krátkodobé pohledávky ke dni 30.6.2020 činí 59 726 tis. Kč (k 31.12.2019: 19 649 tis. Kč).

Pohledávky po splatnosti ke dni 30.6.2020 činí 1 240 tis. Kč (k 31.12.2019: 1 144 tis. Kč).

	Zůstatek k 30.6.2020	Zůstatek k 31.12.2019
Obchodní vztahy	33 173	1 528
Stát – daňové pohledávky	1 916	1 370
Pohledávky ovládající osoba	1 920	1 957
Poskytnuté zálohy	9 643	6 517
Dohadné účty aktivní	9 540	7 603
Jiné pohledávky	3 534	674
<b>Celkem krátkodobé pohledávky</b>	<b>59 726</b>	<b>19 649</b>

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2020 (v tis. Kč)

## 5.2. Pohledávky dlouhodobé

Dlouhodobé pohledávky ke dni 30.6.2020 činí 31 tis. Kč (ke dni 31.12.2019 byly dlouhodobé pohledávky ve výši 31 tis. Kč a představovaly zejména dlouhodobé pohledávky z obchodních vztahů).

## 6 Peněžní prostředky

	Zůstatek k 30.6.2020	Zůstatek k 31.12.2019
Peněžní prostředky v hotovosti	78	55
Peněžní prostředky v bance	242 426	47 609
<b>Celkem</b>	<b>242 504</b>	<b>47 664</b>

## 7 Opravné položky

Opravné položky ke krátkodobým pohledávkám jsou k 30.6.2020 vytvořeny ve výši 200 tis. Kč (k 31.12.2019 byly vytvořeny ve výši 200 tis. Kč). Opravné položky k zásobám společnost v období 1.1.2020 - 30.6.2020 ani v období 1.1.2019 - 30.6.2019 netvořila.

## 8 Vlastní kapitál

### Vývoj vlastního kapitálu

	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk minulých let	Výsledek hospodaření běžného účetního období	Celkem
<b>Počáteční stav 1.1.2020</b>	<b>100 000</b>	<b>115 000</b>	<b>258 903</b>	<b>31 131</b>	<b>505 034</b>
Převod zisku	-	-	31 131	-31 131	-
Výplata podílů na zisku	-	-	-	-	-
Příplatek do kapitálových fondů	-	25 000	-	-	25 000
Ostatní	-	-	-539	-	-539
Zisk za běžné období	-	-	-	51 122	51 122
<b>Konečný stav 30.6.2020</b>	<b>100 000</b>	<b>140 000</b>	<b>289 495</b>	<b>51 122</b>	<b>580 617</b>

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2020 (v tis. Kč)

**9 Rezervy**

	Rezerva na daň z příjmů	Ostatní rezervy	Celkem
Zůstatek k 1.1.2020	7 761	332	8 093
Tvorba	-	-	-
Čerpání	-7 761	-	-7 761
<b>Zůstatek rezerv k 30.6.2020</b>	-	<b>332</b>	<b>332</b>

Rezerva na daň z příjmů ve výši 9 171 tis. Kč (v rozvaze ponížena o zaplacené zálohy na daň z příjmů 1 410 tis.), která byla vytvořena k 31.12.2019, byla během účetním období čerpána.

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

	Zůstatek k 30.6.2020	Zůstatek k 31.12.2019
Dlouhodobé přijaté zálohy	3 947	3 989
Závazky k úvěrovým institucím	280 458	331 708
Odložený daňový závazek	47 181	47 181
Emitované dluhopisy	500 000	500 000
<b>Celkem</b>	<b>831 586</b>	<b>882 878</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,-.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2020 (v tis. Kč)

### 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.

### 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 30.6.2020	Zůstatek k 31.12.2019
Emitované dluhopisy	450 000	450 000
Závazky z obchodních vztahů	110 800	46 755
Závazky ovládací osoba	-	2 771
Závazky k zaměstnancům	653	732
Závazky ze sociálního a zdravotního zabezpečení	341	432
Stát-daňové závazky a dotace	5 888	3 898
Přijaté zálohy	307 623	100 011
Dohad. účty pasivní	5 061	6 759
Jiné závazky	125	171
Závazky k úvěrovým institucím	314 007	67 408
<b>Celkem</b>	<b>1 194 498</b>	<b>678 937</b>

Závazky z obchodních vztahů po splatnosti k 30.červnu 2020 činí 26 tis. (k 31.12.2019 nebyly po splatnosti žádné závazky).

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



Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2020 (v tis. Kč)

---

Dohadné účty pasivní představují dohady na předpokládané náklady období 1.1.2020 – 30.6.2020, respektive roku 2019.

K 30.červnu 2020 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 Omega s.r.o. dle Smlouvy o zastavení podílu společnosti Trigema Projekt Omega s.r.o. ve prospěch zástavního věřitele Československá obchodní banka, a.s., k zajištění pohledávek za dlužníkem Trigema Projekt Omega s.r.o. ze dne 18. října 2018.

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

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

Zástavní právo k obchodnímu podílu společníka Trigema Real Estate a.s. ve společnosti Trigema Projekt Nusle s.r.o. dle Smlouvy o zastavení podílu společnosti Trigema Projekt Nusle s.r.o. ve prospěch zástavního věřitele Československá obchodní banka, a.s., k zajištění pohledávek za dlužníkem Trigema Projekt Nusle s.r.o. ze dne 19.srpna 2019 a 4. listopadu 2019.

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

Zástavní právo k zajištění dluhů ve prospěch zástavního věřitele Československá obchodní banka, a.s. ve společnosti Trigema Projekt Braník a.s., ze dne 14. února 2020.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2020 (v tis. Kč)

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

	Splatnost	Splátkový kalendář	Úrok. sazba	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 3 let	Splatno v násled. letech	Celkem
Úvěr 1	20.11.2035	dle sml., 20. den kal. měsíce a v den konečné splatnosti úvěru	1M PRIBOR + 1,6 % p. a.	4 800	15 900	71 100	<b>91 800</b>
Úvěr 2	31.12.2021	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,6 % p. a.	2 608	55 458	-	<b>58 066</b>
Úvěr 4	30.06.2020	dílčí splátky	1M PRIBOR + 2,65 % p. a.	60 000	-	-	<b>60 000</b>
Úvěr 5	30.11.2021*	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,5 % p. a.	246 599	-	-	<b>246 599</b>
Úvěr 6	31.07.2023	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,5 % p. a.	-	-	138 000	<b>138 000</b>
<b>Zůstatek k 30.6.2020</b>				<b>314 007</b>	<b>71 358</b>	<b>209 100</b>	<b>594 465</b>

\* Dne 26.8.2020 došlo ke splacení úvěru.

**2019**

	Splatnost	Splátkový kalendář	Úrok. sazba	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 3 let	Splatno v násled. letech	Celkem
Úvěr 1	20.11.2035	dle sml., 20. den kal. měsíce a v den konečné splatnosti úvěru	1M PRIBOR + 1,6 % p. a.	4 800	27 000	62 400	<b>94 200</b>
Úvěr 2	31.12.2021	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,6 % p. a.	2 608	56 762	-	<b>59 370</b>
Úvěr 4	30.06.2020	dílčí splátky	1M PRIBOR + 2,65 % p. a.	60 000	-	-	<b>60 000</b>
Úvěr 5	30.11.2021	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,5 % p. a.	-	185 546	-	<b>185 546</b>
<b>Zůstatek k 31.12.2019</b>				<b>67 408</b>	<b>269 308</b>	<b>62 400</b>	<b>399 116</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 2020 je následující:**Úvěr 1:

Zástavní právo k nemovitostem

Príloha v konsolidované účtení závěreke k 30. červnu 2020 (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  
Zástavní právo k nemovitostem

Úvěr 6:

Zástavní právo k nemovitostem  
Zástavní právo k cenným papírům

## 12 Účty časového rozlišení

	Zůstatek k 30.6.2020	Zůstatek k 31.12.2019
<b>Časové rozlišení aktivní</b>		
Náklady příštích období	70 517	53 616
<b>Celkem</b>	<b>70 517</b>	<b>53 616</b>
<b>Časové rozlišení pasivní</b>		
Výnosy příštích období	-	58
<b>Celkem</b>	<b>-</b>	<b>58</b>

Náklady příštích období zahrnují především časové rozlišení transakčních nákladů souvisejících s emisí dluhopisů společnosti Trigema Real Estate Finance a.s., a to ve výši 9 175 tis. Kč (k 31.12.2019: 11 943 tis. Kč) a dále časové rozlišení nákladů na marketing a zprostředkování, které souvisejí s projekty.

Príloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2020 (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:**

	1.1.2020 - 30.6.2020	1.1.2019 - 30.6.2019
Tržby z prodeje výrobků	420	46 785
Tržby z ostatních služeb	13 274	2 831
Tržby z nájmu	12 936	13 356
<b>Celkem</b>	<b>25 316</b>	<b>62 972</b>

Tržby z prodeje výrobků představují tržby za prodej bytových jednotek.

### 14 Ostatní provozní náklady a výnosy

Ostatní provozní výnosy za období 1.1.2020 – 30.6.2020 ve výši 62 386 tis. Kč (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 1.1.2020 – 30.6.2020 ve výši 29 335 tis. Kč (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 30.6.2020	Zůstatek k 31.12.2019
Odložené daňové pohledávky	31	31
Odložené daňové závazky	-47 181	-47 181
	<b>-47 150</b>	<b>-47 150</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.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2020 (v tis. Kč)

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.

## 16 Analýza zaměstnanců a osobních nákladů

	1.1.2020 - 30.6.2020			1.1.2019 - 30.6.2019		
	zaměstnanci	členové řídicích orgánů	Celkem	zaměstnanci	členové řídicích orgánů	Celkem
Počet	14	3	17	14	3	17
Mzdové náklady	4 577	2 490	7 067	3 504	2 376	5 880
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	1 427	918	2 345	1 013	1 089	2 102
Sociální náklady	187	40	227	183	40	223
z toho odměny členů statutárních orgánů	x	1 030	1 030	x	1 133	1 133

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 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.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2020 (v tis. Kč)

	<b>30.06.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Krátkodobé pohledávky a ostatní aktiva	16 789	23 722
Dlouhodobé závazky	-	-
Krátkodobé závazky	102 221	46 329
	<b>1.1.2020-30.6.2020</b>	<b>1.1.2019-30.6.2019</b>
Prodej výrobků, zboží a služeb	3 069	1 103
Nákupy od spřízněných stran	342 535	129 239

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

## D. Další skutečnosti

### 1 Významné ostatní skutečnosti

Vedení společnosti pravidelně provádí analýzu skupinového cash flow, které podrobuje rizikovým scénářům.

- Vedení společnosti prověřilo, že bude schopno dostát všem svým zasmluvněným závazkům včas, bez sankce za zpoždění nebo nedodání, včetně plánované splatnosti dluhopisů v prosinci 2020.

Schopnost dostát svým závazkům je podpořena níže uvedeným stavem developerských projektů skupiny Trigema Real Estate (Skupina) k 21.9.2020, jehož je společnost součástí a na jejichž financování jsou použity prostředky z emitovaných dluhopisů:

- V rámci projektu V Zahrádkách (společnost Projekt Rokycanská s.r.o.) je již prodáno 97% jednotek. Zbylé jednotky je plánováno prodat do konce roku 2020. Projekt byl v srpnu 2020 zkolaudován.
- V rámci projektu Nová „Nuselská“ (společnost Trigema Projekt Nusle s.r.o.) je prodáno 77% jednotek. Do konce roku 2020 je plánováno prodat dalších 13% jednotek. Vlivem situace v souvislosti s covid 19 je plánováno prodat zbývajících 10% jednotek až v 1. čtvrtletí 2021. Kolaudace projektu je plánována na říjen/listopad 2020.
- Projekt Fragment (Trigema Projekt Fragment s.r.o.) je dlouhodobým investičním projektem. Zahájení výstavby je plánováno na říjen 2020. Půjčku od Společnosti je plánováno refinancovat zdroji z výše uvedených developerských projektů v rámci skupiny Trigema Real Estate.

### 2 Významné následné události

V srpnu 2020 byl společností Trigema Projekt Nusle s.r.o. splacen úvěr ve výši 246 599 tis. Kč, přičemž splatnost úvěru dle smlouvy byla dne 30.11.2021.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2020 (v tis. Kč)

---

K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení společnosti známy žádné další významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 30. červnu 2020.

V Praze dne 22. září 2020



Ing. Marcel Soral  
Trigema Real Estate a.s.