

Trigema Real Estate a.s.

Konsolidovaná účetní závěrka
k 30. červnu 2021

(neauditovaná)

KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA

k 30. červnu 2021

(v tis. Kč)

	30.června 2021	31.prosince 2020
AKTIVA	3 305 827	2 042 305
A. Pohledávky za upsaný základní kapitál	-	-
B. Dlouhodobý majetek	1 146 581	729 875
B.I. Dlouhodobý nehmotný majetek	-	-
B.II. Dlouhodobý hmotný majetek	955 960	553 330
B.III. Dlouhodobý finanční majetek	-	105 000
B.IV. Kladný konsolidační rozdíl	190 621	71 545
C. Oběžná aktiva	2 093 884	1 253 314
C.I. Zásoby	1 817 763	891 377
C.II. Pohledávky	47 531	102 895
C.II.1. Dlouhodobé pohledávky	-	-
C.II.2. Krátkodobé pohledávky	47 531	102 895
C.III. Krátkodobý finanční majetek	-	-
C.IV. Peněžní prostředky	228 590	259 042
D. Časové rozlišení	65 362	59 116
PASIVA	3 305 827	2 042 305
A. Vlastní kapitál	844 739	698 284
A.I. Základní kapitál	100 000	100 000
A.II. Kapitálové fondy	257 032	140 000
A.III. Fondy ze zisku	-	-
A.IV. Konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let	456 650	288 668
A.V. Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období	31 057	169 616
A.V.1. Konsolidovaný výsledek hospodaření za úč. období bez menšin. podílů	31 057	169 616
B.+C. Cizí zdroje	2 455 591	1 337 666
B. Rezervy	-	65 249
C. Závazky	2 455 591	1 272 417
C.I. Dlouhodobé závazky	1 449 523	702 570
C.II. Krátkodobé závazky	1 006 068	569 847
D. Časové rozlišení	5 497	6 355
E. Menšinový vlastní kapitál	-	-
E.I. Menšinový základní kapitál	-	-
E.II. Menšinové kapitálové fondy	-	-
E.III. Menšinové fondy ze zisku včetně nerozděleného zisku a neuhrazené ztráty minulých let	-	-
E.IV. Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	-	-



KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za období 1.1.2021 - 30.6.2021

(v tis. Kč)

	1.1.2021-30.6.2021	1.1.2020-30.6.2020
I. Tržby z prodeje výrobků a služeb	187 557	25 316
II. Tržby za prodej zboží	-	-
A. Výkonová spotřeba	263 497	359 656
B. Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	-152 820	-351 665
C. Aktivace (-)	-8 950	-12 403
D. Osobní náklady	15 907	9 639
E. Úpravy hodnot v provozní oblasti	2 005	4 091
III. Ostatní provozní výnosy	429	62 386
F. Ostatní provozní náklady	2 487	29 335
Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu	-	-
Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu	11 262	5 841
* Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření	54 598	43 208
IV. Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	-	41 737
G. Náklady vynaložené na prodané podíly	-	120
V. Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	-	-
H. Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	-	-
VI. Výnosové úroky a podobné výnosy	216	103
I. Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	-	-
J. Nákladové úroky a podobné náklady	30 040	32 383
VII. Ostatní finanční výnosy	1 827	-
K. Ostatní finanční náklady	987	1 423
* Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření	-28 984	7 914
** Konsolidovaný výsledek hospodaření před zdaněním	25 614	51 122
L. Daň z příjmů za běžnou činnost	-5 443	-
L.1. - splatná	-23	-
L.2. - odložená	-5 420	-
** Konsolidovaný výsledek hospodaření po zdanění	31 057	51 122
M. Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	-	-
*** Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období bez podílu ekvivalence	31 057	51 122
z toho: Kons. výsledek hospodaření za účetní období bez menšinových podílů	31 057	51 122
Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	-	-
Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci	-	-
**** Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	31 057	51 122
* Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	190 029	129 542



KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za období 1.1.2021 - 30.6. 2021

(v tis. Kč)

	Účetní období 1.1.2021 - 30.6.2021	Účetní období 1.1.2020 - 30.6.2020
P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	259 042	47 664
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti		
Z: Účetní zisk nebo ztráta z provozní činnosti před zdaněním	54 598	43 208
A.1. Úpravy o nepeněžní operace	- 117 618	- 22 964
A.1.1. Odpisy stálých aktiv	- 117 576	9 933
A.1.2. Změna stavu:	76	-
A.1.2.2. rezerv a opravných položek v provozní oblasti	76	-
A.1.3. Zisk(-) ztráta(+) z prodeje stálých aktiv	-	- 32 777
A.1.4. Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	- 118	- 120
A*. Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu, finančními a mimořádnými položkami	-63 020	20 244
A.2. Změna potřeby pracovního kapitálu	350 968	- 526 228
A.2.1. Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, aktivních dohadných účtů a časového rozlišení	49 043	- 56 978
A.2.2. Změna stavu kr. závazků z provozní činnosti, pasivních dohadných účtů a časového rozlišení	468 046	- 181 096
A.2.3. Změna stavu zásob	- 166 121	- 288 154
A.** Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, finančními a mimořádnými položkami	287 948	-505 984
A.3. Zaplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků	- 20 217	- 32 383
A.4. Přijaté úroky	216	103
A.5. Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulá období	- 66 276	- 8 080
A.6. Ostatní finanční příjmy a výdaje	840	- 1 527
A.*** Čistý peněžní tok z provozní činnosti	202 511	- 547 871
Peněžní toky z investiční činnosti		
B.1. Nabytí stálých aktiv	- 665 869	- 30 565
B.1.1. Nabytí dlouhodobého hmotného majetku	- 193 455	- 30 565
B.1.3. Nabytí dlouhodobého finančního majetku	- 472 414	-
B.2. Příjmy z prodeje stálých aktiv	118	102 968
B.2.1. Příjmy z prodeje dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku	118	61 231
B.2.2. Příjmy z prodeje dlouhodobého finančního majetku	-	41 737
B.3. Zápůjčky a úvěry	-	-
B.*** Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	- 665 751	72 403

Peněžní toky z finančních činností

C.1. Změna stavu dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků z finanční oblasti	432 788	645 308
C.2. Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky	-	25 000
C.2.3. Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	-	25 000
C.*** Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	432 788	670 308
F. Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	- 30 452	194 840
R. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	228 590	242 504



Trigema Real Estate a.s.

PŘÍLOHA

**v konsolidované účetní závěrce
za období 1.1.2021 – 30.6.2021**

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 2021

Předseda představenstva

Ing. Marcel Soral

Členové představenstva

Ing. Martin Malínský

Michal Netolický

Dozorčí rada

Ing. Michal Tota

Změny v Obchodním rejstříku

V roce 2021 došlo k odvolání člena představenstva Ing. Adama Šachla k datu 16. června 2021. Změna byla zapsána v obchodním rejstříku dne 8. července 2021. Novým členem představenstva byl jmenován Michal Netolický.

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 2021 do 30. června 2021 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.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2021 (v tis. Kč)

Rozsah konsolidace

Skupina konsolidovaných společností („konsolidační celek“ nebo „skupina“) je tvořena konsolidující společností Trigema Real Estate a.s. a společnostmi konsolidovanými. Definice těchto společností je uvedena níže.

Společnosti konsolidované

Konsolidovanou společností se pro účely konsolidace rozumí ovládaná a řízená společnost, v níž ovládající a řídící společnost vykonává rozhodující vliv prostřednictvím přímého nebo nepřímého uplatňování více než 50 % hlasovacích práv ovládané a řízené společnosti nebo prokazatelného ovládaní operativních a strategických politik, a přitom konsolidující společnost je současně v dané společnosti akcionářem nebo společníkem.

Tyto společnosti jsou konsolidovány metodou plné konsolidace.

V konsolidované účetní závěrce jsou zahrnuty vedle konsolidující společnosti pouze ovládané a řízené společnosti, jelikož konsolidující společnost neuplatňuje podstatný vliv nad jinou společností, ani nevlastní jinou finanční investici.

Systém konsolidace

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

Účetní závěrky všech společností zahrnutých do konsolidace byly sestaveny k 30. červnu 2021.

Vylučované stavy všech společností zahrnutých do konsolidačního celku jsou za období od 1. ledna 2021 až 30. června 2021.

Metody konsolidace

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

Přepoččet účetních závěrek v cizích měnách

K 30. červnu 2021 ani k 31. prosinci 2020 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 2021 (v tis. Kč)

4. Vymezení konsolidačního celku k 30. červnu 2021**k 30. červnu 2021**

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 Beta a.s.	247 94 686	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.	058 90 659	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
VTP Buštěhrad s.r.o.	042 23 217	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Nájemní Byty Plzeň s.r.o.	085 22 219	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	017 85 451	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Projekt Rokycanská s.r.o.	069 64 940	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Development s.r.o.	270 79 694	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt s.r.o.	276 18 269	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt BLV s.r.o.	284 35 591	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt KLR s.r.o.	042 16 385	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt NMN s.r.o.	057 93 599	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Braník a.s.	278 75 750	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Fragment s.r.o.	042 93 959	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Kappa s.r.o.	029 21 529	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Orion s.r.o.	284 28 544	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Invalidovna centrum s.r.o.	275 96 702	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Nusle s.r.o.	080 05 745	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Omega s.r.o.	053 83 137	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Plzeň s.r.o.	291 12 524	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Žalov s.r.o.	241 20 081	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Real Estate Finance a.s.	064 49 468	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Stodůlky a.s.	043 39 142	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2021 (v tis. Kč)

k 31.prosinci 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 %
Nájemní byty Plzeň, s.r.o.	085 22 219	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Smíchov s.r.o. (dříve Building Moravia s.r.o.)	017 85 451	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Projekt Rokycanská s.r.o. (dříve Trigema Projekt První s.r.o.)	069 64 940	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Development s.r.o.	270 79 694	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt s.r.o.	276 18 269	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt BLV s.r.o.	284 35 591	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Braník a.s.	278 75 750	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Fragment s.r.o. (dříve Trigema Projekt Invalidovna s.r.o.)	042 93 959	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Kappa s.r.o.	029 21 529	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt KLR s.r.o.	042 16 385	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt NMN s.r.o.	057 93 599	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Nusle s.r.o.	080 05 745	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Omega s.r.o.	053 83 137	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Plzeň s.r.o.	291 12 524	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Žalov s.r.o.	241 20 081	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Real Estate Finance a.s.	064 49 468	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Stodůlky a.s.	043 39 142	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%

4.1. Změny v konsolidačním celku v průběhu 1. pololetí roku 2021

Nakoupené obchodní podíly

V lednu 2021 koupila Společnost 100% obchodní podíl ve společnosti VTP Buštěhrad s.r.o. od mateřské společnosti Trigema a.s. a dále společnost Trigema Projekt Smíchov s.r.o. koupila 100% obchodní podíl ve společnosti Zlatý Lihovar a.s. Po akvizici společnosti Zlatý Lihovar a.s. došlo ke zpětné fúzi se společností Trigema Projekt Smíchov s.r.o. k 1. lednu 2021. V únoru 2021 koupila Společnost 100% obchodní podíl ve společnosti Rezidence Lábkova s.r.o., později přejmenované na Trigema Projekt Skvrňany s.r.o. V červnu 2021 koupila společnost Trigema Projekt Kappa s.r.o. 100 % obchodní podíl ve společnostech Invalidovna centrum s.r.o. a IMMORANT Orion, s.r.o., později přejmenované na Trigema Orion s.r.o. a dále koupila Společnost 100% obchodní podíl společnosti Trigema Projekt Beta a.s. od společnosti Trigema Investment a.s.

4.2. Údaje účetních závěrek společností konsolidačního celku a konsolidační pravidla

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

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

5 Účetní a oceňovací postupy

5.1. Dlouhodobý hmotný majetek

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

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

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

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

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

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2021 (v tis. Kč)

použitelnosti majetku, včetně nástaveb, přístaveb a stavebních úprav, pokud vynaložené náklady dosáhnou ocenění:

Dlouhodobý nehmotný majetek ocenění vyšší než 60 tis. Kč.

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

Dlouhodobý hmotný majetek ocenění vyšší než 40 tis. Kč.

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

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

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

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

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

Dlouhodobý majetek	Metoda	Doba odepisování	
		Daňová	Účetní
Stroje a zařízení odp. sk. 1	lineární	2-5 let	3 roky
Stroje a zařízení odp. sk. 2	lineární	5-25 let	5 let
Stroje a zařízení odp. sk. 3	lineární	10-20 let	10 let
Budovy a stavby odp. sk. 4	lineární	20-50 let	20 let
Budovy a stavby odp. sk. 5	lineární	50 let	30 let
Budovy a stavby odp. sk. 6	lineární	50 let	50 let
Dlouhodobý drobný majetek (10 tis. až 40 tis. Kč)	lineární	2 roky	2 roky

Dlouhodobým drobným hmotným majetkem v operativní evidenci se rozumí majetek, jehož ocenění je vyšší než 1 tis. Kč a nepřesahuje 10 tis. Kč, v jednotlivém případě a doba použitelnosti je vždy delší než jeden rok. Dlouhodobý drobný hmotný majetek v operativní evidenci není vykazován v rozvaze a je účtován do nákladů v roce jejich pořízení.

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

5.2. Dlouhodobý finanční majetek

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

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

Společnost vykazuje dlouhodobé poskytnuté půjčky jako součást dlouhodobého finančního majetku.

5.3. Peněžní prostředky

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

5.4. Zásoby

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

Zásoby nedokončené výroby se oceňují na bázi vlastních nákladů, které zahrnují cenu materiálu, práce a 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

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2021 (v tis. Kč)

zásob. Pozemky jsou oceňovány v pořizovací ceně, která zahrnuje cenu pořízení a vedlejší náklady s pořízením související.

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

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

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

5.5. Pohledávky

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

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

5.6. Najatý majetek

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

5.7. Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

Společnosti používají pro přepočet transakcí v cizí měně týdenní stanovený kurz ČNB, stanovený dle pátečního kurzu ČNB, který je pravidelně aktualizován v pondělí v 00.00 hod. K přecenění majetku a závazků k 30. června 2021 použily společnosti kurz ČNB platný k tomuto datu.

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

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2021 (v tis. Kč)

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

5.8. Účtování nákladů a výnosů

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

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

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

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

5.9. Úvěry

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

5.10. Daň z příjmů

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

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

5.11. Rezervy

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

5.12. Významné odhady a předpoklady při sestavení konsolidované účetní závěrky

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

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

5.13. Dotace

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

5.14. Následné události

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

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

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2021 (v tis. Kč)

B. Doplnující 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 dl. hmotný majetek	Celkem
Pořizovací cena						
Zůstatek k 1.1.2021	265 967	111 567	204	181 576	-	559 314
Přírůstky	129 443	16 547	307	257 314	520	404 130
Úbytky	-	-	-	-	-	-
Přeúčtování	-	-	-	-	-	-
Zůstatek k 30.6.2021	395 410	128 114	511	438 890	520	963 444
Oprávký						
Zůstatek k 1.1.2021	-	5 918	67	-	-	5 985
Odpisy	-	1 200	300	-	-	1 500
Oprávký k úbytkům	-	-	-	-	-	-
Přeúčtování	-	-	-	-	-	-
Zůstatek k 30.6.2021	-	7 118	367	-	-	7 485
Opravné položky						
Zůstatek k 1.1.2021	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-
Zůstatek k 30.6.2021	-	-	-	-	-	-
Zůstatková hodnota k 1.1.2021	265 967	105 649	137	181 576	-	553 329
Zůstatková hodnota k 30.6.2021	395 410	120 996	144	438 890	520	955 960

Významný přírůstek pozemků souvisí s nákupem obchodních podílů společností: Trigema Orion s.r.o. v hodnotě 20 260 tis. Kč, Invalidovna centrum s.r.o. v hodnotě 57 926 tis. Kč a ve společnosti Trigema Projekt Beta a.s. v hodnotě 50 384 tis. Kč.

Přírůstek staveb v hodnotě 16 545 tis. Kč souvisí s nákupem obchodního podílu společnosti Trigema Orion s.r.o.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2021 (v tis. Kč)

Významný přírůstek v nedokončené majetku představuje výstavba projektu ve společnosti Trigema Projekt Fragment s.r.o. v hodnotě 161 767 tis. Kč, dále ve společnostech Trigema Projekt Beta a.s. v hodnotě 69 403 tis. Kč, Trigema Orion s.r.o. v hodnotě 12 929 tis. Kč a Invalidovna centrum s.r.o. v hodnotě 9 870 tis. Kč, který je představován přírůstkem v souvislosti s nabytím aktiv při akvizici.

2020	Pozemky	Stavby	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	Nedokončený dlouhodobý majetek	Celkem
Pořizovací cena					
Zůstatek k 1.1.2020	90 171	243 061	8 313	322 012	663 557
Přírůstky	-	-	137	30 428	30 625
Úbytky	-28 204	-480	-	-	-28 802
Přeúčtování	-	-	-	-	-
Zůstatek k 30.6.2020	61 967	242 581	8 450	352 322	665 320
Oprávký					
Zůstatek k 1.1.2020	-	16 957	5 743	-	22 700
Odpisy	-	3 425	666	-	4 091
Oprávký k úbytkům	-	-230	-	-	-230
Zůstatek k 30.6.2020	-	20 152	6 409	-	26 561
Opravné položky					
Zůstatek k 1.1.2020	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-
Zůstatek k 30.6.2020	-	-	-	-	-
Zůstatková hodnota k 1.1.2020	90 171	226 104	2 570	322 012	640 857
Zůstatková hodnota k 30.6.2020	61 967	222 429	2 041	352 322	638 759

V roce 2020 byl významný úbytek majetku představován prodejem pozemku na Žalově v hodnotě 27 854 tis. Kč ve společnosti Trigema Projekt Žalov s.r.o.

Významný přírůstek nedokončeného dlouhodobého majetku byl představován výstavbou projektu ve společnosti Trigema Projekt Fragment s.r.o.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2021 (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	Celkem
Počáteční stav k 1.1.2021	105 000	105 000
Přírůstky	-	-
Úbytky	-105 000	-105 000
Konečný zůstatek k 30.6.2021	-	-
Zůstatková hodnota k 1.1.2021	105 000	105 000
Zůstatková hodnota k 30.6.2021	-	-

Důvodem snížení zálohy v hodnotě 100 000 tis. Kč je dokončení akvizice společnosti Zlatý Lihovar a.s., která byla nakoupena do společnosti Trigema Projekt Smíchov s.r.o. Dále snížením zálohy v hodnotě 5 000 tis. Kč v souvislosti s dokončením akvizice společnosti Rezidence Lábkova s.r.o., později přejmenované na Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.

2.2. Podíly v ovládaných společnostech nezahrnutých do konsolidačního celku k 30. červnu 2021

K 30. červnu 2021 i k 31. prosinci 2020 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 1.1.2021	71 545
Odpis kladného konsolidačního rozdílu	-5 842
Odpis kladného konsolidačního rozdílu – odložená daň	-5 420
Kladný konsolidační rozdíl – odložená daň – nové akvizice	130 338
Konečný zůstatek k 30.6.2021	190 621

V roce 2019 byl zaúčtován konsolidační rozdíl z odložené daně ve výši 38 030 tis. Kč související s akvizicí společnosti Trigema Chaldene a.s. (nyní Trigema Projekt Nusle s.r.o.). Konsolidační rozdíl vznikl z důvodu odloženého daňového závazku nezohledněného v kupní

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2021 (v tis. Kč)

ceně. V roce 2020 bylo odepsáno 85% hodnoty (tj. 32 327 tis. Kč), v roce 2021 bylo odepsáno téměř všech zbývajících 15% hodnoty (tj. 5 420 tis. Kč) z konsolidačního rozdílu v souladu s prodejem bytových jednotek a souvisejícím odúčtováním odložené daně.

V roce 2021 byl zaúčtován konsolidační rozdíl z odložené daně ve výši 130 338 tis. Kč související s akvizicemi společností Zlatý lihovar a.s. (nyní Trigema Projekt Smíchov s.r.o.) v hodnotě 108 423 tis. Kč, společnosti Rezidence Lábkova s.r.o. (nyní Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.) v hodnotě 6 278 tis. Kč a dále společností Invalidovna centrum s.r.o. a IMMORIENT Orion, s.r.o. v hodnotě 15 637 tis. Kč. Konsolidační rozdíl vznikl z důvodu odloženého daňového závazku nezohledněného v kupní ceně.

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 30.6.2021	Zůstatek k 31.12.2020
Nedokončená výroba a polotovary	1 805 371	733 283
Výrobky	12 392	158 094
Zboží	-	-
Celkem	1 817 763	891 377

Opravné položky k zásobám jsou popsány v bodě 7.

V souladu s účetními metodami vykazuje společnost k 30. červnu 2021 v pozici Zásoby úpravu ocenění na reálnou hodnotu u aktiv – pozemků, na kterých probíhá výstavba současných projektů. Úprava ocenění ve výši 200 157 tis. Kč byla provedena při akvizici společnosti Chaldene a.s. v roce 2019, která následně zřizovala do společnosti Trigema Projekt Nusle s.r.o. V roce bylo odúčtováno 85% hodnoty úpravy ocenění ve výši 170 133 tis. Kč, v roce 2021 byl odúčtován téměř veškerý zbytek hodnoty 28 522 tis. Kč dle vyskladněných jednotek.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2021 (v tis. Kč)

V roce 2021 byla provedena úprava ocenění ve výši 570 645 tis. Kč, související s akvizicí společnosti Zlatý lihovar a.s., která následně zfúzovala do společnosti Trigema Projekt Smíchov s.r.o., úprava ocenění související s akvizicí společnosti Rezidence Lábkova s.r.o. v hodnotě 33 041 tis. Kč (nyní přejmenované na Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.) a úprava ocenění související s akvizicemi společností Invalidovna centrum s.r.o. a IMMORIENT Orion, s.r.o. v hodnotě 82 301 tis. Kč. (nyní přejmenované na Trigema Orion s.r.o.). Reálná hodnota při akvizici byla stanovena na základě interního posouzení provedeného vedením skupiny. Přírůstek v pozici Nedokončená výroba a polotovary souvisí s novými akvizicemi popsány výše a dále realizací výstavby projektu Braník (Trigema Projekt Braník a.s.). Zbývající část výrobků je představována jednotkami v dokončených projektech na konci roku 2020, konkrétně Nová Nuselská (Trigema Projekt Nusle s.r.o.) a V Zahradkách (Projekt Rokycanská s.r.o.). Tyto jednotky je plánováno doprodat do konce roku 2021.

5 Pohledávky

5.1. Pohledávky krátkodobé

Krátkodobé pohledávky ke dni 30.6.2021 činí 18 277 tis. Kč (k 31.12.2020: 102 895 tis. Kč).

Pohledávky po splatnosti ke dni 30.6.2021 činí 850 tis. Kč (k 31.12.2020: 892 tis. Kč).

	Zůstatek k 30.6.2021	Zůstatek k 31.12.2020
Obchodní vztahy	18 277	86 844
Stát – daňové pohledávky	7 448	3 056
Pohledávky ovládající osoba	1 677	1 976
Poskytnuté zálohy	13 421	5 946
Dohadné účty aktivní	2 018	1 739
Jiné pohledávky	4 690	3 355
Celkem krátkodobé pohledávky	47 531	102 895

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

5.2. Pohledávky dlouhodobé

Společnost ke dni 30.6.2021 nevidovala žádné dlouhodobé pohledávky.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2021 (v tis. Kč)

6 Peněžní prostředky

	Zůstatek k 30.6.2021	Zůstatek k 31.12.2020
Peněžní prostředky v hotovosti	78	89
Peněžní prostředky v bance	242 426	258 953
Celkem	242 504	259 042

7 Opravné položky

Opravné položky ke krátkodobým pohledávkám jsou k 30.6.2021 vytvořeny ve výši 397 tis. Kč (k 31.12.2020 byly vytvořeny ve výši 303 tis. Kč). Opravné položky k zásobám společnost netvořila.

8 Vlastní kapitál**Vývoj vlastního kapitálu**

	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk minulých let	Výsledek hospodaření běžného účetního období	Celkem
Počáteční stav 1.1.2021	100 000	140 000	288 668	169 616	698 284
Převod zisku	-	-	169 616	-169 616	-
Výplata podílů na zisku	-	-	-	-	-
Příplatek do kapitálových fondů	-	117 032	-	-	117 032
Ostatní	-	-	-1 634	-	-1 634
Zisk za běžné období	-	-	-	31 057	31 057
Konečný stav 30.6.2021	100 000	257 032	456 650	31 057	844 739

Navýšení příplatku do kapitálových fondů v hodnotě 117 032 tis. souvisí s nákupem obchodního podílu společnosti Trigema Projekt Beta a.s., kdy původní věřitel Trigema a.s. postoupil pohledávku ze zápůjčky na Společnost. Pohledávka z postoupení byla následně kapitalizována.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2021 (v tis. Kč)

9 Rezervy

	Rezerva na daň z příjmů	Ostatní rezervy	Celkem
Zůstatek k 1.1.2021	65 249		65 249
Tvorba	-	-	-
Čerpání	-65 249	-332	-65 249
Zůstatek rezerv k 30.6.2021	-	-	-

Společnost k 30.6.2021 netvořila žádnou rezervu na daň z příjmu (k 31.12.2020: 65 249 tis. Kč).

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

	Zůstatek k 30.6.2021	Zůstatek k 31.12.2020
Dlouhodobé přijaté zálohy	836	836
Závazky ovládající osoba	101 447	-
Závazky k úvěrovým institucím – viz bod 11	407 500	186 911
Odložený daňový závazek – viz bod 12	139 740	14 823
Emitované dluhopisy	800 000	500 000
Celkem	1 449 523	702 570

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

Dlouhodobé závazky ovládající osoba představují půjčku společnosti Trigema Real Estate a.s. od společnosti Trigema a.s. v hodnotě 101 447 tis. Kč s úrokovou sazbou 6,6 % p.a. V dubnu 2021 byla prodloužena splatnost zápůjčky na 31. prosince 2022 a z tohoto důvodu byl závazek vykázán jako dlouhodobý.

Emitované dluhopisy**Dluhopis Trigema II. 5,10/2023**

Dluhopisy Trigema II. 5,10/2023 (ISIN CZ0003520603) byly emitovány 19.prosince 2018 v celkové nominální hodnotě Kč 500 000 000,- (nominální hodnota dluhopisu je Kč 10 000,-)

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2021 (v tis. Kč)

s možností upsání dalších dluhopisů do výše nominální hodnoty Kč 675 000 000,- do konce roku 2019, přičemž možnost dalšího upsání nebyla využita. Jedná se o dluhopisy s pevným úrokovým výnosem (5,10% p.a.), splatným pololetně zpětně. Dluhopisy jsou splatné 19. prosince 2023. Transakční náklady na emisi byly 11 541 tis. Kč.

Dluhopis TRIGEMA REF5, 10/25

V roce 2021 Společnost vydala novou třetí emisi dluhopisů TRIGEMA REF5,10/25 (ISIN CZ0003529554) s pevným úrokovým výnosem ve výši 5,10 %, splatným jednou ročně zpětně k 27.lednu. Jedná se o dluhopisy v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise do 250 000 000 Kč s možností navýšení až do výše 500 000 000 Kč splatných v roce 2025. Dluhopisy byly upsány v celkové jmenovité hodnotě 300 000 000 Kč. Dluhopisy byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. s datem emise 27. ledna 2021. Transakční náklady na emisi byly 7 909 tis. Kč.

Transakční náklady jsou rozpouštěny rovnoměrně do nákladů po dobu splatnosti dluhopisů – viz bod 13 Účty časového rozlišení.

Vydané dluhopisy jsou předmětem kovenantů. Dle prospektu dluhopisů jsou ukazatele kovenantů počítány pravidelně k 30. červnu každého období. Společnost k 30. červnu 2021 plní všechny ukazatele kovenantů.

Specifikace závazků k úvěrovým institucím

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

10.2. Krátkodobé závazky

Struktura krátkodobých závazků konsolidačního celku:

	Zůstatek k 30.6.2021	Zůstatek k 31.12.2020
Závazky z obchodních vztahů	243 697	141 557
Závazky ovládající osoba	-	101 446
Závazky k zaměstnancům	1 218	1 019
Závazky ze sociálního a zdravotního zabezpečení	968	660
Stát-daňové závazky a dotace	17 456	17 503
Přijaté zálohy	676 733	171 376
Dohad. účty pasivní	10 153	19 308
Jiné závazky	384	216
Závazky k úvěrovým institucím – viz bod 11	55 459	116 762
Celkem	1 006 068	569 847

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2021 (v tis. Kč)

Krátkodobé závazky ovládající osoba představovaly k 31.12.2020 půjčku společnosti Trigema Real Estate a.s. od společnosti Trigema a.s. U půjčky došlo v dubnu 2021 k prodloužení splatnosti k 31.12.2022 a z tohoto důvodu je závazek vykázána v dlouhodobých závazcích.

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

Dohadné účty pasivní představují dohady na předpokládané náklady období 1.1.2021 – 30.6.2021.

K 30.červnu 2021 nebyly po splatnosti žádné závazky.

10.3. Závazky nevykázané v rozvaze

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

Zástavní právo k cenným papírům emitovaných společností 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 Československá obchodní banka a.s., k zajištění pohledávek za dlužníkem Trigema Stodůlky a.s. ze dne 26. dubna 2021

Ručení společnosti Trigema Real Estate a.s. ve prospěch společnosti Trigema Real Estate Finance a.s. z titulu emise dluhopisů. 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 ve prospěch zástavního věřitele Československé obchodní banky a.s. k zajištění existujících, budoucích a podmíněných peněžitých dluhů dlužníka Trigema Projekt Smíchov s.r.o. ze dne 15. ledna 2021

Príloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2021 (v tis. Kč)

11 Závazky k úvěrovým institucím

Struktura závazků konsolidačního celku k úvěrovým institucím

2021

	Splatnost	Splátkový kalendář	Úrok. sazba	Splatnost do 1 roku	Splatnost od 1 do 3 let	Splatnost v násled. letech	Celkem
Úvěr 1	04.01.2025	dílčí splátky	1M PRIBOR + 2 % p. a.	-	-	322 500	322 500
Úvěr 2	31.12.2021	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,6 % p. a.	55 459	-	-	55 459
Úvěr 4	25.04.2023	jednorázově	1M PRIBOR + 2 % p. a.	-	85 000	-	85 000
Zůstatek k 30.6.2021				55 459	85 000	322 500	594 465

2020

	Splatnost	Splátkový kalendář	Úrok. sazba	Splatnost do 1 roku	Splatnost od 1 do 3 let	Splatnost v násled. letech	Celkem
Úvěr 2	31.12.2021	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,6 % p. a.	56 762	-	-	56 762
Úvěr 4	01.06.2021	dílčí splátky	1M PRIBOR + 2,65 % p. a.	60 000	-	-	60 000
Úvěr 5	31.07.2023	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,5 % p. a.	-	186 911	-	186 911
Zůstatek k 31.12.2020				116 762	186 911	-	303 673

Úvěry jsou poskytnuty v Kč.

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

Forma zajištění úvěrů k 30.červnu 2021 je následující:

Úvěr 1:

Zástavní právo k nemovitostem

Zástavní právo k obchodnímu podílu

Podřízení pohledávky

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2021 (v tis. Kč)

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 nemovitostem

Zástavní právo k obchodnímu podílu

Zástavní právo k cenným papírům

Podřízení pohledávky

Úvěr 5:

Úvěr byl splacen

12 Účty časového rozlišení

	Zůstatek k 30.6.2021	Zůstatek k 31.12.2020
Časové rozlišení aktivní		
Náklady příštích období	65 241	45 123
Příjmy příštích období	121	13 993
Celkem	65 362	59 116
Časové rozlišení pasivní		
Výnosy příštích období	5 497	6 355
Celkem	5 497	6 355

Náklady příštích období zahrnují především časové rozlišení transakčních nákladů souvisejících s emisí dluhopisů společnosti Trigema Real Estate Finance a.s., a to ve výši 12 602 tis. Kč (k 31.12.2020: 6 658 tis. Kč) a dále časové rozlišení nákladů na marketing a zprostředkování prodeje, které souvisejí s projekty.

Výnosy příštích období představují u společnosti Trigema Projekt Nusle s.r.o. časově rozlišené výnosy související s budoucími náklady projektu Nová Nuselská v hodnotě 2 500 tis. Kč a dále se jedná o zaplacené a předané bytové jednotky k 30.06.2021, ale vklad do katastru nemovitosti k 30.06.2021 neproběhl.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2021 (v tis. Kč)

13 Členění tržeb z prodeje výrobků, služeb a zboží

Všechny tržby v konsolidačním celku byly realizovány v ČR.

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

	1.1.2021 - 30.6.2021	1.1.2020 - 30.6.2020
Tržby z prodeje výrobků	168 655	420
Tržby z ostatních služeb	12 336	13 274
Tržby z nájmu	6 566	12 936
Celkem	187 557	25 316

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

14 Členění nákladů souvisejících s výkonovou spotřebou

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

	1.1.2021 - 30.6.2021	1.1.2020 - 30.6.2020
Spotřeba materiálu a energie	2 309	1 829
Služby	261 188	357 827
Změna stavu zásob vlastní činnosti	-152 820	-351 665
Aktivace	-8 950	-12 403

15 Ostatní provozní náklady a výnosy

Ostatní provozní výnosy za období 1.1.2021 – 30.6.2021 jsou evidovány ve výši 429 tis. Kč (1.1.2020 – 30.6.2020 ve výši 62 386 tis. Kč byly tvořeny především Tržbami z prodaného dlouhodobého majetku, jednalo se o prodej pozemku městu Roztoky ve společnosti Trigema Projekt Žalov s.r.o.).

Ostatní provozní náklady za období 1.1.2021 – 30.6.2021 jsou evidovány ve výši 2 487 tis. Kč (1.1.2020 – 30.6.2020 ve výši 29 335 tis. Kč byly tvořeny především Zůstatkovou cenou prodaného dlouhodobého majetku ve společnosti Trigema Projekt Žalov s.r.o.).

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2021 (v tis. Kč)

16 Daň z příjmů**16.1. Odložená daň**

	Zůstatek k 30.6.2021	Zůstatek k 31.12.2020
Odložené daňové pohledávky	-	-
Odložené daňové závazky	-139 740	-14 823
	-139 740	-14 823
Použitá sazba daně - tuzemsko	19%	19%

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

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

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

Zvýšení hodnoty odloženého daňového závazku souvisí s akvizicí nových společností v roce 2021 konkrétně společnosti Trigema Projekt Smíchov s.r.o. (akvizice společnosti Zlatý lihovar a.s., která následně fúzovala do společnosti Trigema Projekt Smíchov s.r.o.) v hodnotě 108 423 tis. Kč, u společností Trigema Orion s.r.o. a Invalidovna centrum s.r.o. v hodnotě 15 637 tis. Kč a u společnosti Trigema Projekt Skvrňany s.r.o. v hodnotě 6 278 tis. Kč.

17 Analýza zaměstnanců a osobních nákladů

	1.1.2021 - 30.6.2021			1.1.2020 - 30.6.2020		
	zaměstnanci	členové řídicích orgánů	Celkem	zaměstnanci	členové řídicích orgánů	Celkem
Počet	19	3	22	14	3	17
Mzdové náklady	8 193	3 407	11 503	4 577	2 490	7 067
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	2 856	1 235	4 063	1 427	918	2 345
Sociální náklady	256	85	341	187	40	227
z toho odměny členů statutárních orgánů	X	2 016	2 016	X	1 030	1 030

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2021 (v tis. Kč)

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

C. Vztahy se spřízněnými osobami

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

- nekonsolidované společnosti ovládané a řízené, spoluovládané a pod podstatným vlivem,
- společníci a akcionáři, kteří přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat podstatný, společný nebo rozhodující vliv u společností konsolidačního celku,
- členové statutárních, dozorčích a 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.

	30.06.2021	31.12.2020
Krátkodobé pohledávky a ostatní aktiva	8 908	13 354
Dlouhodobé závazky	101 447	-
Krátkodobé závazky	125 168	213 369
	1.1.2021-30.6.2021	1.1.2020-30.6.2020
Prodej výrobků, zboží a služeb	635	3 069
Nákupy od spřízněných stran	232 890	342 535
Výnosové úroky	54	-
Nákladové úroky	4 261	-

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

D. Další skutečnosti

1 Významná událost

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

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

- Vedení společnosti pravidelně provádí analýzu skupinového cash flow, které podrobuje rizikovým scénářům. Pravidelně komunikuje aktuální situaci s financujícími bankami, predikuje scénáře vývoje a informuje se o opatřeních spojených s touto mimořádnou situací.
- Vedení společnosti se stále informuje a má přehled o vládních plánech na zmírnění dopadů.
- Vedení společnosti prověřilo, že bude schopno dostát všem svým zasmluvněným závazkům v čas bez sankce za zpoždění nebo nedodání.

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

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2021 (v tis. Kč)

2 Významné následné události

V červenci 2021 byl na základě uzavřené úvěrové smlouvy z dubna 2021 dočerpán bankovní úvěr společností Trigema Stodůlky a.s. v hodnotě 34 000 tis. Kč.

Dne 25. srpna 2021 prodala společnost Trigema Real Estate a.s. do Servisu bytových domů s.r.o. následující společnosti, které již drží jen záruky za vyprodané projekty: Trigema Projekt BLV s.r.o., Trigema Projekt KLR s.r.o., Trigema Projekt Plzeň s.r.o. a Trigema Projekt NMN s.r.o. do společnosti Servis bytových domů s.r.o.

V srpnu 2021 došlo ke změně v obchodním rejstříku. Dne 31. srpna 2021 došlo k zániku členství v představenstvu Ing. Martina Malínského. Změna byla zapsána dne 16. září 2021. Novým členem představenstva byl jmenován Ing. Karel Branda.

K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení společnosti známy žádné další významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 30. červnu 2021.

V Praze dne 24. září 2021



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