

Konsolidační celek :
Konsolidující účetní jednotka:
Sídlo konsolidující účetní jednotky:
Identifikační číslo konsolidující účetní jednotky:
Právní forma konsolidující účetní jednotky:
Rozvahový den:
Datum sestavení účetní závěrky:

TRIGEMA REAL ESTATE
Trigema Real Estate a.s.
Bucharova 2641/14 158 00 Praha 5
289 79 141
Akciová společnost
30. června 2017

KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA

k 30. červnu 2017

		30. června 2017	31. prosince 2016
	AKTIVA	768 187	643 954
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0
B.	Dlouhodobý majetek	248 240	256 208
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	198 837	203 157
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	8 000	8 000
B.IV.	Kladný konsolidační rozdíl	41 403	45 051
B.V.	Záporný konsolidační rozdíl	0	0
B.VI.	Cenné papíry a podíly v ekvivalenci	0	0
C.	Oběžná aktiva	497 092	374 626
C.I.	Zásoby	362 595	257 936
C.II.	Pohledávky	26 738	22 069
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	0	0
C.IV.	Peněžní prostředky	107 759	94 621
D.	Časové rozlišení	22 855	13 120
	PASIVA	768 187	643 954
A.	Vlastní kapitál	277 850	268 227
A.I.	Základní kapitál	100 000	100 000
A.II.	Kapitálové fondy	0	0
A.III.	Fondy ze zisku	0	0
A.IV.	Konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let	168 733	44 221
A.V.	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období	9 117	124 006
A.V.1.	Konsolidovaný výsledek hospodaření za úč. období bez menšin. podílů	9 117	124 006
A.V.2.	Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci	0	0
A.VI.	Konsolidační rezervní fond	0	0
A.VII.	Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku -/-	0	0
B.+C.	Cizí zdroje	490 261	364 833
B.	Rezervy	0	21 280
C.	Závazky	490 261	343 553
C.I.	Dlouhodobé závazky	231 389	161 558
C.II.	Krátkodobé závazky	258 872	181 995
D.	Časové rozlišení	76	10 894
E.	Menšinový vlastní kapitál	0	0
E.I.	Menšinový základní kapitál	0	0
E.II.	Menšinové kapitálové fondy	0	0
E.III.	Menšinové fondy ze zisku včetně nerozděleného zisku a neuhrazené ztráty minulých let	0	0
E.IV.	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	0	0

Podpisový záznam statutárního orgánu konsolidující účetní jednotky:

Konsolidační celek :
 Konsolidující účetní jednotka:
 Sídlo konsolidující účetní jednotky:
 Identifikační číslo konsolidující účetní jednotky:
 Právní forma konsolidující účetní jednotky:
 Rozvahový den:
 Datum sestavení účetní závěrky:

TRIGEMA REAL ESTATE
 Trigema Real Estate a.s.
 Bucharova 2641/14 158 00 Praha 5
 289 79 141
 Akciová společnost
 30. června 2017

0

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za rok končící 30. června 2017

		30.6.2017	30.6.2016
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	76 332	288 662
II.	Tržby za prodej zboží	0	0
A.	Výkonová spotřeba	153 592	177 583
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	-104 666	80 477
C.	Aktivace (-)	0	-52 700
D.	Osobní náklady	8 423	7 802
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	2 788	-2 502
III.	Ostatní provozní výnosy	2 885	6 195
F.	Ostatní provozní náklady	2 021	1 652
	Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu	0	0
	Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu	3 648	3 648
*	Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření	13 411	78 897
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	0	7 436
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	0	2 008
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	69	76
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	3 252	2 622
VII.	Ostatní finanční výnosy	0	0
K.	Ostatní finanční náklady	1 058	273
*	Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření	-4 241	2 609
**	Konsolidovaný výsledek hospodaření před zdaněním	9 170	81 506
L.	Daň z příjmů za běžnou činnost	53	203
L.1.	- splatná	53	203
L.2.	- odložená	0	0
**	Konsolidovaný výsledek hospodaření po zdanění	9 117	81 303
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	0	0
***	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období bez podílu ekvivalence	9 117	81 303
	z toho: Kons. výsledek hospodaření za účetní období bez menšinových podílů	9 117	81 303
	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	0	0
	Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci	0	0
****	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	9 117	81 303
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	79 286	302 369

Podpisový záznam statutárního orgánu konsolidující účetní jednotky:

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za rok končící 30. červnem 2017

(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

Trigema Real Estate a.s.

Bucharova 2641/14

158 00 Praha 5

Česká republika

Identifikační číslo

289 79 141

	Běžné účetní	Minulé účetní
P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	94 621	53 466
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti		
Z: Účetní zisk nebo ztráta z provozní činnosti před zdaněním	13 411	78 897
A.1. Úpravy o nepeněžní operace	5 739	- 16 814
A.1.1. Odpisy stálých aktiv	6 436	3 892
A.1.2. Změna stavu:		- 11 746
A.1.2.1. goodwill a oceňovacího rozdílu k nabytému majetku		
A.1.2.2. rezerv a opravných položek v provozní oblasti		- 11 746
A.1.3. Zisk(-) ztráta(+) z prodeje stálých aktiv	- 1 256	- 4 775
A.1.4. Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	559	- 4 186
A*. Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu, finančními a mimořádnými položkami	19 150	62 083
A.2. Změna potřeby pracovního kapitálu	- 52 320	4 484
A.2.1. Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, aktivních dohadných účtů a časového rozlišení	- 14 404	- 39 196
A.2.2. Změna stavu kr. závazků z provozní činnosti, pasivních dohadných účtů a časového rozlišení	66 743	- 48 103
A.2.3. Změna stavu zásob	- 104 659	91 783
A.2.4. Změna stavu finančního majetku, který není zahrnut do peněžních prostředků		
A.** Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, finančními a mimořádnými položkami	- 33 170	66 567
A.3. Zaplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků	- 3 252	- 2 622
A.4. Přijaté úroky	69	76
A.5. Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulá období	- 21 333	- 14 595
A.6. Ostatní finanční příjmy a výdaje	- 1 058	- 273
A.7. Přijaté podíly na zisku		
A.*** Čistý peněžní tok z provozní činnosti	- 58 744	49 153
Peněžní toky z investiční činnosti		
B.1. Nabytí stálých aktiv	- 161	- 94 890
B.1.1. Nabytí dlouhodobého hmotného majetku	- 161	- 89 890
B.1.2. Nabytí dlouhodobého nehmotného majetku		
B.1.3. Nabytí dlouhodobého finančního majetku		- 5 000
B.2. Příjmy z prodeje stálých aktiv	2 850	12 889
B.2.1. Příjmy z prodeje dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku	2 850	4 884
B.2.2. Příjmy z prodeje dlouhodobého finančního majetku		8 005
B.3. Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám		
B.*** Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	2 689	- 82 001
Peněžní toky z finančních činností		
C.1. Změna stavu dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků z finanční oblasti	69 193	87 679
C.2. Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky		- 36 700
C.2.1. Zvýšení základního kapitálu, emisního ážia event. fondů ze zisku		
C.2.2. Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům		
C.2.3. Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů		
C.2.4. Úhrada ztráty společnosti		
C.2.5. Platby z fondů tvořených ze zisku		
C.2.6. Vyplacené podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně a tantiém		- 36 700
C.*** Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	69 193	50 979
F. Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	13 138	18 131
R. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	107 759	71 597

Trigema Real Estate a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2017 (v tis. Kč)

Trigema Real Estate a.s.

PŘÍLOHA **v konsolidované účetní závěrce** **za 30. červnu 2017**

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

30. září 2017

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

Výkonnou funkci zastává statutární ředitel, který jedná jménem společnosti, a kontrolním orgánem je správní rada.

1.3. Orgány konsolidující společnosti k 31. prosinci 2016

Statutární ředitel

Ing. Martin Malínský

Předseda správní rady

Ing. Marcel Soral

Za společnost jedná statutární ředitel samostatně.

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 2017 do 30. června 2017 je sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví („Vyhláška MF“) a Českými účetními standardy.

Rozsah konsolidace

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

Společnosti konsolidované

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

Tyto společnosti jsou konsolidovány metodou plné konsolidace.

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

Systém konsolidace

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

Účetní závěrky všech společností zahrnutých do konsolidace byly sestaveny k 30. červnu 2017.

Vylučované stavy všech společností zahrnutých do konsolidačního celku jsou za období od 1. ledna 2017 až 30. června 2017.

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 2017 ani k 31. prosinci 2016 není součástí konsolidačního celku žádná společnost s účetní závěrkou sestavenou v cizí měně.

Rozhodnutí k postupu konsolidace

- a) Při sestavení konsolidované rozvahy a konsolidovaného výkazu zisku a ztráty se vylučují vzájemné operace vztahující se k prodejm zásob a dlouhodobého majetku v rámci skupiny, pokud se jedná o významné částky.

- b) Konsolidační rozdíl vzniklý při nové akvizici, je odpisován maximálně 20 let, pokud neexistují důvody pro kratší dobu odpisování. Konsolidační rozdíl se zúčtovává do položky zúčtování aktivního konsolidačního rozdílu nebo zúčtování záporného konsolidačního rozdílu na vrub nákladů, resp. ve prospěch výnosů z běžné činnosti. Konsolidační rozdíly byly zjištěny jako rozdíl mezi pořizovací cenou podílových cenných papírů a vkladů konsolidované společnosti a jejich oceněním podle podílové účasti ovládající společnosti na výši vlastního kapitálu vyjádřeného reálnou hodnotou ke dni akvizice nebo ke dni dalšího zvýšení účasti (dalšího pořízení cenných papírů nebo vkladů). Za den akvizice se považuje datum, od něhož začíná ovládající společnost účinně uplatňovat příslušný vliv nad konsolidovanou společností. U konsolidačních rozdílů byla stanovena lineární doba odepisování individuálně na základě principu věrného a poctivého obrazu.
- c) Při konsolidaci se vylučuje vliv přijatých a vyplacených dividend nebo podílů na zisku mezi konsolidující společností a konsolidovanými společnostmi. Podíly na zisku přijaté od společností konsolidovaných plnou metodou se vylučují z konsolidovaného výkazu zisku a ztráty a o jejich výši se zvyšuje konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let nebo konsolidační rezervní fond.

Příloha ke konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2017 (v tis. Kč)

4. Vymezení konsolidačního celku k 30. červnu 2017

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

Ovládané společnosti - zahrnuté do konsolidačního celku

Ovládané společnosti	IČO	Sídlo společnosti	Podíl na ZK v %	Bezprostřední vlastník
Trigema Development s.r.o.	270 79 694	Bucharova 2641/14 155 00 Praha 5 - Stodůlky	100	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Smart byty s.r.o.	241 76 648	Bucharova 2641/14 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt s.r.o.	276 18 269	Bucharova 2641/14 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt Beta a.s.	247 94 686	Bucharova 2641/14 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt BLV s.r.o.	284 35 591	Bucharova 2641/14 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt Kappa s.r.o.	029 21 529	Bucharova 2641/14 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt CSV s.r.o.	029 19 931	Bucharova 2641/14 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100	Trigema Real Estate a.s.

Příloha ke konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2017 (v tis. Kč)

Trigema Projekt Lambda s.r.o.	029 66 476	Bucharova 2641/14 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt KLR s.r.o.	042 16 385	Bucharova 2641/14 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt Tau s.r.o.	042 93 959	Bucharova 2641/14 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt JRM s.r.o.	042 99 485	Bucharova 2641/14 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Stodůlky a.s.	043 39 142	Bucharova 2641/14 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt Omega s.r.o.	053 83 137	Bucharova 2641/14 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt Plzeň s.r.o.	291 12 524	Bucharova 2641/14 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt Éta s.r.o.	057 93 599	Bucharova 2641/14	100	Trigema Real Estate a.s.

Příloha ke konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2017 (v tis. Kč)

Vymezení konsolidačního celku k 31. prosinci 2016

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

Ovládané společnosti - zahrnuté do konsolidačního celku

Ovládané společnosti	IČO	Sídlo společnosti	Podíl na ZK v %	Bezprostřední vlastník
Trigema Development s.r.o.	270 79 694	Bucharova 2641/14 155 00 Praha 5 - Stodůlky	100	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Smart byty s.r.o.	241 76 648	Bucharova 2641/14 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt s.r.o.	276 18 269	Bucharova 2641/14 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt Beta a.s.	247 94 686	Bucharova 2641/14 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt BLV s.r.o.	284 35 591	Bucharova 2641/14 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt Kappa s.r.o.	029 21 529	Bucharova 2641/14 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt CSV s.r.o.	029 19 931	Bucharova 2641/14 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100	Trigema Real Estate a.s.

Příloha ke konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2017 (v tis. Kč)

Trigema Projekt Lambda s.r.o.	029 66 476	Bucharova 2641/14 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt KLR s.r.o.	042 16 385	Bucharova 2641/14 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt Tau s.r.o.	042 93 959	Bucharova 2641/14 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt JRM s.r.o.	042 99 485	Bucharova 2641/14 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Stodůlky a.s.	043 39 142	Bucharova 2641/14 158 00 Praha 5 – Stodůlky	100	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt Omega s.r.o.	053 83 137	Bucharova 2641/14 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt Plzeň s.r.o.	291 12 524	Bucharova 2641/14 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100	Trigema Real Estate a.s.

4.1. Změny v konsolidačním celku v průběhu 1. pololetí roku 2017Nově založené společnosti

Trigema Real Estate a.s. založila dne 8. února 2017 dceřinou společnost Trigema Projekt Éta s.r.o., se sídlem Bucharova 2641/14, Stodůlky, PSČ 158 00 Praha 5.

Společnosti zahrnuté do konsolidačního celku v roce 2017

Do konsolidačního celku vstoupila od svého vzniku nově založená společnost Trigema Projekt Éta 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.

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.

Příloha ke konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2017 (v tis. Kč)

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

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

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

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

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

5.2. Dlouhodobý finanční majetek

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

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

5.3. Peněžní prostředky

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

5.4. Zásoby

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

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

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

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

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

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

Nedokončená výroba a hotové výrobky obsahují byty ve výstavbě, které jsou oceňovány v cenách, které zahrnují cenu materiálu, práce a proporční část výrobních režijních nákladů

podle stavu rozpracovanosti se oceňují přímými náklady a příslušným podílem výrobní a správní režie podle stavu rozpracovanosti.

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

5.5. Pohledávky

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

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

5.6. Najatý majetek

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

5.7. Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

Společnosti používají pro přepočet transakcí v cizí měně týdenní stanovený kurz ČNB, stanovený dle pátečního kurzu ČNB, který je pravidelně aktualizován v pondělí v 00.00 hod. K přecenění majetku a závazků k 31. prosinci 2016 použily společnosti kurz ČNB platný k tomuto datu.

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

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

5.8. Účtování nákladů a výnosů

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

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

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

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

5.9. Úvěry

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

5.10. Daň z příjmů

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

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

5.11. Rezervy

Společnosti tvoří rezervy za účelem a ve výši, která je v souladu se zákonem o rezervách. Dále tvoří ostatní rezervy na krytí rizik a ztrát. Rezervy se tvoří v případě, kdy existuje možnost budoucích výdajů společností konsolidačního celku, vyplývajících 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 ke konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2017 (v tis. Kč)

B. Doplnující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztráty**1 Dlouhodobý majetek****1.1. Dlouhodobý hmotný majetek**

Dlouhodobý hmotný majetek konsolidačního celku má následující strukturu:

Pořizovací cena	Pozemky	Stavby	Samostatné movité věci a soubory MV	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	Poskytnuté zálohy na DHM	Jiný dlouhodobý majetek	Celkem dlouhodobý hmotný majetek
Zůstatek k 1.1.2017	50 846	97 549	7 110	38 719	100	10 500	204 824
Přírůstky	--	--	135	26	--	--	161
Úbytky	-27	-1 732	-250	--	--	--	-2 009
Přeúčtování	1 667	20 455	--	-22 122	--	--	--
Zůstatek k 30.06.2017	52 486	116 272	6 995	16 623	100	10 500	202 976
Oprávký							
Zůstatek k 1.1.2017	--	1 442	225	--	--	--	1 667
Odpisy	--	1 785	1 003	--	--	--	2 788
Oprávký k úbytkům	--	-202	-115	--	--	--	-317
Zůstatek k 30.06.2017	--	3 026	1 113	--	--	--	4 139
Zůstatková hodnota 1.1.2017	50 846	96 107	6 885	38 719	100	10 500	203 157
Zůstatková hodnota 30.06.2017	52 486	113 246	5 882	16 623	100	10 500	198 837

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

Příloha ke konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2017 (v tis. Kč)

Přeúčtování v celkové výši 22 122 tis. Kč bylo zúčtováno mezi nedokončenou výrobou a majetkem a souvisí se zahájením developerského projektu, resp. změny záměru s nemovitostmi z prodeje na pronájem.

Dlouhodobý hmotný majetek je zatížen zástavním právem dle smlouvy o zástavě nemovitosti. Důvodem je zajištění bankovních úvěrů na financování developerských projektů. Zástavní práva jsou blíže specifikována v bodě 11.3. Závazky nevykázané v rozvaze a bodě 12 Závazky k úvěrovým institucím.

Pořizovací cena	Pozemky	Stavby	Samostatné movité věci a soubory MV	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	Poskytnuté zálohy na DHM	Jiný dlouhodobý majetek	Celkem dlouhodobý hmotný majetek
Zůstatek k 1.1.2016	28 284	1 580	1 274	55	--	--	31 193
Přírůstky	35 768	100 312	7 309	9	100	10 500	153 698
Úbytky	-12 123	-100	-1 473	--	--	--	-13 696
Přeúčtování	-1 083	-4 243	--	38 655	--	--	33 329
Zůstatek k 31.12.2016	50 846	97 549	7 110	38 719	100	10 500	204 824
Oprávký							
Zůstatek k 1.1.2016	--	172	1 122	--	--	--	1 294
Odpisy	--	1 282	557	--	--	--	1 839
Oprávký k úbytkům	--	-12	-1 454	--	--	--	-1 466
Zůstatek k 31.12.2016	--	1 442	225	--	--	--	1 667
Opravné položky							
Zůstatek k 1.1.2016	2 558	--	--	--	--	--	2 558
Úbytky	-2 558	--	--	--	--	--	-2 558
Zůstatek k 31.12.2016	--	--	--	--	--	--	--
Zůstatková hodnota 1.1.2016	25 726	1 408	152	55	--	--	27 341
Zůstatková hodnota 31.12.2016	50 846	96 107	6 885	38 719	100	10 500	203 157

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

Úbytky pozemků ve výši 12 100 tis. Kč souvisejí se směnou pozemků v rámci společnosti Trigema Development s.r.o. Přeučtování v celkové výši 33 329 tis. Kč bylo zúčtováno mezi nedokončenou výrobou a majetkem a souvisí se zahájením developerského projektu, resp. změny záměru s nemovitostmi z prodeje na pronájem.

Dlouhodobý hmotný majetek je zatížený zástavním právem dle smlouvy o zástavě nemovitosti. Důvodem je zajištění bankovních úvěrů na financování developerských projektů. Zástavní práva jsou blíže specifikována v bodě 11.3. Závazky nevykázané v rozvaze a bodě 12 Závazky k úvěrovým institucím.

2 Dlouhodobý finanční majetek

2.1. Celkový přehled dlouhodobého finančního majetku

Ostatní dlouhodobý finanční majetek konsolidačního celku má následující strukturu:

Pořizovací cena	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	Celkem
Počáteční stav 1.1.2017	8 000	8 000
Přírůstky	--	--
Konečný stav 30.06.2017	8 000	8 000
Zůstatková hodnota 1. 1. 2017	8 000	8 000
Zůstatková hodnota 30. 06. 2017	8 000	8 000

Skupina k 30. červnu 2017 vykazovala v pozici Dlouhodobý finanční majetek odeslané platby dle uzavřených budoucích kupních smluv na pořízení obchodního podílu ve výši 8 000 tis. Kč.

2.2. Podíly v ovládaných společnostech nezahrnutých do konsolidačního celku k 30. červnu 2017

K 30. červnu 2017 i k 31. prosinci 2016 byly všechny ovládané osoby zahrnuty do konsolidačního celku.

Příloha ke konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2017 (v tis. Kč)

2.3. Konsolidační rozdíly

Pohyby kladného konsolidačního rozdílu:

	Kladný konsolidační rozdíl
Počáteční stav 1.1.2017	45 051
Odpis kladného konsolidačního rozdílu	-3 648
Konečný stav 30.06.2017	41 403
Počáteční zůstatek k 1. lednu 2017	45 051
Konečný zůstatek k 30. červnu 2017	41 403

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

Společnosti v konsolidačním celku v rámci své podnikatelské činnosti provádějí i výstavbu nedokončeného dlouhodobého majetku a nedokončených zásob. Tyto transakce jsou prováděny za běžných tržních podmínek. 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.

4 Zásoby

Zásoby společností konsolidačního celku mají následující strukturu:

	Nedokončená výroba a polotovary	Výrobky	Zboží	Celkem zásoby
Zůstatková hodnota 31.12.2016	208 887	49 023	26	257 936
Zůstatková hodnota 30.06.2017	346 785	15 784	26	362 595

Opravné položky k zásobám jsou popsány v bodě 7.

V souladu s účetními metodami vykazuje společnost k 30. červnu 2017 v pozici Zásoby úpravu ocenění na reálnou hodnotu u aktiv – pozemků, která byla provedena při akvizici společnosti Trigema Smart byty s.r.o. a Trigema Projekt Plzeň s.r.o. (2016 – Trigema Smart byty s.r.o. a

Příloha ke konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2017 (v tis. Kč)

Trigema Projekt Plzeň s.r.o.). Reálná hodnota při akvizici byla stanovena na základě interního posouzení provedeného vedením skupiny, resp. specialistů ze společnosti Trigema Development s.r.o.

5 Pohledávky

5.1. Pohledávky krátkodobé

Krátkodobé pohledávky činí 26 543 tis. Kč (2016 – 21 874 tis. Kč).

Pohledávky po splatnosti činí 1 682 tis. Kč (2016 – 2 501 tis. Kč).

Krátkodobé pohledávky společností konsolidačního celku mají následující strukturu:

	Obchodní vztahy	Stát – daňové pohledávky	Poskyt- nuté zálohy	Dohadné účty aktivní	Jiné pohledávky	Celkem krátkodobé pohledávky
Zůstatková hodnota 31.12.2016	13 784	2 391	4 357	942	400	21 874
Zůstatková hodnota 30.6.2017	13 153	1 552	7 704	846	3 288	26 543

5.2. Pohledávky dlouhodobé

Dlouhodobé pohledávky činí 195 tis. Kč (2016 – 195 tis. Kč).

6 Peněžní prostředky

Peněžní prostředky společností konsolidačního celku mají následující strukturu:

	Peníze	Účty v bankách	Celkem peněžní prostředky
Zůstatková hodnota 31.12.2016	65	94 556	94 621
Zůstatková hodnota 30.06.2017	79	107 680	107 759

Příloha ke konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2017 (v tis. Kč)

7 Opravné položky

Společnost tvořila opravné položky ke krátkodobým pohledávkám ve výši 0 tis. Kč (2016 – 0 tis. Kč) a zrušila opravnou položku k dlouhodobému majetku ve výši 0 tis. Kč (2016 – 2 558 tis. Kč).

Opravné položky	Opravná položka k dl. hm. majetku	Opravné položky ke krátkodobým pohledávkám
Zůstatek k 1.1.2017	--	--
Přírůstky	--	--
Úbytky	--	--
Zůstatek k 30.6.2017	--	--

V roce 2016 došlo k vypořádání opravné položky k dlouhodobému majetku ve výši 2 558 tis. základě směny pozemků s Hlavním městem Praha v katastrálním území Stodůlky.

8 Vlastní kapitál**Vývoj vlastního kapitálu**

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk minulých let	Výsledek hospodaření běžného účetního období	Celkem
Počáteční stav 1.1.2017	100 000	44 221	124 006	268 227
Převod zisku	--	124 006	-124 006	--
Změna odložené daně z přecenění pozemků na reálnou hodnotu při akvizici		46	--	46
Ostatní	--	460	--	460
Zisk za běžné období	--	--	9 117	9 117
Konečný stav 30.06.2017	100 000	168 733	9 117	277 850

Příloha ke konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2017 (v tis. Kč)

10 Rezervy

V konsolidačním celku jsou vytvořeny rezervy ve výši 0 tis. Kč (2016 – 21 280 tis. Kč).

	Rezerva na daň z příjmů	Ostatní rezervy	Celkem
Zůstatek k 1.1.2017	21 280	--	21 280
Tvorba	--	--	--
Čerpání	-21 280	--	-21 280
Zůstatek rezerv k 30.6.2017	--	--	--

V konsolidačním celku je tvořena rezerva na daň z příjmů ve výši 0 tis. Kč (2016 – 28 934 tis. Kč), která je v rozvaze ponížena o zaplacené zálohy na daň z příjmu ve výši 0 tis. Kč (2016 – 7 654 tis. Kč) a výsledná rezerva ve výši 0 tis. Kč (2016 – 21 280 tis. Kč) je vykázána v pozici Rezervy.

Jiné rezervy podle zvláštních právních předpisů tvořeny nejsou.

11 Závazky**11.1. Dlouhodobé závazky**

Dlouhodobé závazky jsou ve výši 231 389 tis. Kč (2016 – 161 558 tis. Kč).

	Závazky z obchodních vztahů	Záv. ovládající os.	Dl. přijaté zálohy	Závazky k úvěrovým institucím	Odložený daňový závazek	Celkem dlouhodobé závazky
Zůstatková hodnota 31.12.2016	310	40 261	2 916	113 396	4 675	161 558
Zůstatková hodnota 30.6.2017	--	54 336	3 257	169 167	4 629	231 389

Specifikace závazků ke společníkům

Dlouhodobé závazky k ovládající osobě představují půjčku od Trigema a.s. se splatností k 31. prosinci 2018 na základě smlouvy o půjčce a následných dodatcích, které zajišťují úhradu smluvních úroků a splacení dluhů dle dohodnutých termínů. Pravidelně je tato částka ponižována o hodnotu splátek připadající na aktuální rok. Tyto dlouhodobé závazky jsou úročeny sazbami vyplývajících ze smlouvy, úroky se počítají složenou úrokovou sazbou skládající se z marže 3,3 % p.a. a aktuálního 3M PRIBORu vyhlášeného ČNB.

Specifikace závazků k úvěrovým institucím

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

11.2. Krátkodobé závazky

Krátkodobé závazky společností konsolidačního celku mají následující strukturu:

	Závazky z obchodních vztahů	Závazky ovládající osoba	Závazky k zaměstnancům	Závazky ze sociálního a zdravotního zabezpečení	Stát - daňové závazky a dotace
Zůstatková hodnota 31.12.2016	42 551	83 162	472	350	8 787
Zůstatková hodnota 30.6.2017	65 098	82 478	531	483	7 485

Krátkodobé závazky k ovládající osobě představují půjčku od Trigema a.s. se splatností k 31. prosinci 2017 na základě smlouvy o půjčce a následných dodatcích, které zajišťují úhradu smluvních úroků a splacení dluhů dle dohodnutých termínů. Pravidelně je tato částka ponižována o hodnotu splátek připadající na aktuální rok. Tyto dlouhodobé závazky jsou úročeny sazbami vyplývajících ze smlouvy, úroky se počítají složenou úrokovou sazbou skládající se z marže 3,3 % p.a. a aktuálního 3M PRIBORu vyhlášeného ČNB.

Příloha ke konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2017 (v tis. Kč)

	Přijaté zálohy	Dohad. účty pasivní	Jiné závazky	Závazky k úvěrovým institucím	Celkem krátkodobé závazky
Zůstatková hodnota 31.12.2016	37 350	5 493	231	3 600	181 995
Zůstatková hodnota 30.6.2017	96 582	2 405	210	3 600	258 872

Přijaté zálohy představují především zálohy od zákazníků na bytové jednotky a garážová stání v rezidenčních projektech ve výši 96 582 tis. Kč (2016 – 37 350 tis. Kč).

Dohadné účty pasivní představují dohady na předpokládané náklady roku 2017, respektive 2016.

K 30.6.2017 nebyly po splatnosti žádné závazky ke státu.

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

11.3. Závazky nevykázané v rozvaze

Zástavní právo k obchodnímu podílu společníka Trigema Real Estate a.s. ve společnosti Trigema Smart byty s.r.o. dle Smlouvy o zastavení podílu č. 2272/15/5662 společnosti Trigema Smart byty 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 20. října 2015.

Zástavní právo k obchodnímu podílu společníka Trigema Real Estate a.s. ve společnosti Trigema Projekt BLV s.r.o. dle Smlouvy o zástavě obchodního podílu č. 1320/16/14199 společnosti Trigema Projekt BLV s.r.o. ve prospěch zástavního věřitele Československá obchodní banka, a. s., k zajištění pohledávek za dlužníkem Trigema Projekt BLV s.r.o. ze dne 9. srpna 2016.

Zástavní právo k obchodnímu podílu společníka Trigema Real Estate a.s. ve společnosti Trigema Projekt CSV s.r.o. dle Smlouvy o zástavě obchodního podílu č. 0799/16/14201 společnosti Trigema Projekt CSV s.r.o. ve prospěch zástavního věřitele Československá obchodní banka, a. s., k zajištění pohledávek za dlužníkem Trigema Projekt CSV s.r.o. ze dne 29. listopadu 2016.

Zástavní právo k obchodnímu podílu společníka Trigema Real Estate a.s. ve společnosti Trigema Projekt JRM s.r.o. dle Smlouvy o zástavě obchodního podílu č. 0232/17/14205 společnosti Trigema Projekt JRM s.r.o. ve prospěch zástavního věřitele Československá obchodní banka, a. s., k zajištění pohledávek za dlužníkem Trigema Projekt JRM s.r.o. ze dne 1. února 2017.

Příloha ke konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2017 (v tis. Kč)

12 Závazky k úvěrovým institucím

Závazky k úvěrovým institucím konsolidačního celku mají následující strukturu:

2017	Splatnost	Splátkový kalendář	Úrok. sazba	Zůstatek 30.6.2017	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v násl. letech
Úvěr 1 v Kč	20.11.2035	dle sml., 20. den kal. měsíce a v den konečné splatnosti úvěru	1M PRIBOR + 1,6 % p. a.	104 400	3 600	18 000	82 800
Úvěr 2 V Kč	30.4.2019	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,5 % p. a.	30 974	--	30 974	--
Úvěr 3 v Kč	30.11.2018	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,5 % p. a.	13 728	--	13 728	--
Úvěr 4 v Kč	31.10.2018	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,6 % p. a.	23 665	--	23 665	--
Zůstatek k 30.6.2017				172 767	3 600	86 367	82 800

2016	Splatnost	Splátkový kalendář	Úrok. sazba	Zůstatek 31.12.2016	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v násl. letech
Úvěr 1 v Kč	20.11.2035	dle sml., 20. den kal. měsíce a v den konečné splatnosti úvěru	1M PRIBOR + 1,6 % p. a.	106 200	3 600	18 000	84 600
Úvěr 2 V Kč	30.4.2019	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,5 % p. a.	10 796	--	10 796	--
Zůstatek k 31.12.2016				116 996	3 600	28 796	84 600

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

Příloha ke konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2017 (v tis. Kč)

Tyto úvěry jsou zajištěny následovně:

Úvěr 1	Zástavní právo k nemovitostem Zástavní právo k pohledávce z veškerých nájemních smluv Zástavní právo k obchodnímu podílu
Úvěr 2	Zástavní právo k nemovitostem Zástava obchodního podílu
Úvěr 3	Zástavní právo k nemovitostem Zástava obchodního podílu
Úvěr 4	Zástavní právo k nemovitostem Zástava obchodního podílu

13 Účty časového rozlišení

Společnost všeobecně respektuje zásadu věcné a časové souvislosti, z tohoto důvodu společnost účtovala na účty časového rozlišení.

Aktivní účty časového rozlišení		
Příjmy příštích období	2017	-1
	2016	14
Náklady příštích období	2017	22 856
	2016	13 106
Celkem	2017	22 855
	2016	13 120
Pasivní účty časového rozlišení		
Výnosy příštích období	2017	76
	2016	10 803
Výdaje příštích období	2017	--
	2016	91
Celkem	2017	76
	2016	10 894

Příloha ke konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2017 (v tis. Kč)

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

Náklady příštích období představují především časové rozlišení nákladů na marketing a provizi za prodej bytů.

Výnosy příštích období představují zejména nesoulad mezi předáním bytové jednotky klientovi a návrhem kupní smlouvy na vklad do katastru nemovitostí.

Výdaje příštích období představují známou výši nákladů roku 2017, respektive 2016.

14 Členění výnosů a tržeb

Všechny tržby v konsolidačním celku byly realizovány v ČR.

Tržby za prodej zboží a výkony za konsolidační celek po vyloučení vnitroskupinových transakcí byly realizovány v této struktuře:

	Tržby z prodeje výrobků	Tržby z ostatních služeb	Tržby z nájmu	Celkem
2017	46 556	24 763	5 013	76 332
2016	274 045	13 242	1 375	288 662

Tržby z prodeje výrobků představují tržby za prodej bytových jednotek.

15 Daň z příjmů

15.1. Splatná daň

Splatná daň představuje odhad daně za zdaňovací období 2017 ve výši 53 tis. Kč (2016 – 203 tis. Kč).

15.2. Odložená daň

Odložená daň	2017	2016
Odložený daňový závazek	4 629	4 675
Použitá sazba daně tuzemsko	19%	19%

Příloha ke konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2017 (v tis. Kč)

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

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

16 Analýza zaměstnanců a osobních nákladů

Průměrný počet zaměstnanců a členů řídicích orgánů a osobní náklady za rok 2017 a 2016:

2017	Počet	Mzdové náklady	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	Sociální náklady
Zaměstnanci	17	4 268	2 128	227
Členové řídicích orgánů	1	1 800	--	--
Celkem	18	6 068	2 128	227

2016	Počet	Mzdové náklady	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	Sociální náklady
Zaměstnanci	17	4 739	1 807	206
Členové řídicích orgánů	1	1 050	--	--
Celkem	18	5 789	1 807	206

Odměny členům statutárních orgánů	2017	1 800
	2016	1 801

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

C. Vztahy se spřízněnými osobami

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

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

Prodej výrobků, zboží a služeb	2017	5 424
	2016	3 237
Krátkodobé pohledávky	2017	4 511
	2016	2 230
Dlouhodobé závazky	2017	54 336
	2016	40 453
Krátkodobé závazky	2017	82 478
	2016	108 384

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

D. Další skutečnosti

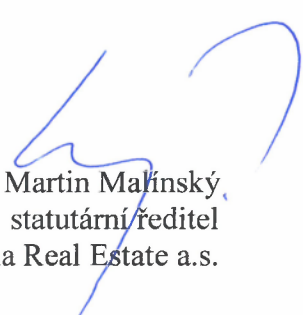
1 Významné následné události

Ke dni 3. května 2017 došlo k rozhodnutí o odštěpení části společnosti Trigema Smart byty s.r.o. do nově založené společnosti Trigema Smart s.r.o. Odštěpěná společnost i nadále zůstane členem skupiny Trigema Real Estate. Společnost Trigema Smart s.r.o. byla 1. srpna 2017 zapsána do obchodního rejstříku.

Společnost Trigema Real Estate a.s. založila 20. září 2017 dceřinou společnost Trigema Real Estate Finance a.s., IČO 064 49 468 se sídlem Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5.

K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení společnosti známy žádné jiné významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 30. červnu 2017.

V Praze dne 30. září 2017



Ing. Martin Malinský,
statutární ředitel
Trigema Real Estate a.s.

