

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. červnu 2018

KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA

k 30. červnu 2018

		30. červnu 2018	1. červenec 2017
	AKTIVA	1 321 316	768 187
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0
B.	Dlouhodobý majetek	590 969	248 240
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	396 106	198 837
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	103 000	8 000
B.IV.	Kladný konsolidační rozdíl	91 863	41 403
B.V.	Záporný konsolidační rozdíl	0	0
B.VI.	Cenné papíry a podíly v ekvivalenci	0	0
C.	Oběžná aktiva	700 967	497 092
C.I.	Zasoby	506 271	362 595
C.II.	Pohledávky	52 560	26 738
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	0	0
C.IV.	Peněžní prostředky	142 136	107 759
D.	Časové rozlišení	29 380	22 855
	PASIVA	1 321 316	768 187
A.	Vlastní kapitál	299 523	277 850
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	193 906	168 733
A.V.	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období	5 617	9 117
A.V.1.	Konsolidovaný výsledek hospodaření za úč. období bez menšin. podílů	5 617	9 117
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	891 316	490 261
B.	Rezervy	0	0
C.	Závazky	891 316	490 261
C.I.	Dlouhodobé závazky	619 627	231 389
C.II.	Krátkodobé závazky	271 689	258 872
D.	Časové rozlišení	130 477	76
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. červnu 2018

0

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za rok končící 30.červnu 2018

		30.6.2018	30.06.2017
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	117 152	76 332
II.	Tržby za prodej zboží	0	0
A.	Výkonová spotřeba	134 201	153 592
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	-55 852	-104 666
C.	Aktivace (-)	0	0
D.	Osobní náklady	9 102	8 423
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	3 406	2 788
III.	Ostatní provozní výnosy	301	2 885
F.	Ostatní provozní náklady	729	2 021
	Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu	0	0
	Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu	9 028	3 648
*	Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření	16 839	13 411
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	1 887	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	1 900	0
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	764	69
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	10 476	3 252
VII.	Ostatní finanční výnosy	0	0
K.	Ostatní finanční náklady	1 497	1 058
*	Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření	-11 222	-4 241
**	Konsolidovaný výsledek hospodaření před zdaněním	5 617	9 170
L.	Daň z příjmů za běžnou činnost	0	53
L.1.	- splatná	0	53
L.2.	- odložená	0	0
**	Konsolidovaný výsledek hospodaření po zdanění	5 617	9 117
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	0	0
***	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období bez podílu ekvivalence	5 617	9 117
	z toho: Kons. výsledek hospodaření za účetní období bez menšinových podílů	5 617	9 117
	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	0	0
	Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci	0	0
****	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	5 617	9 117
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	120 104	79 286

Podpisový záznam statutárního orgánu konsolidující účetní jednotky:



PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za rok končící 30. červnem 2018

(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

Trigema Real Estate a.s.

Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5

0

Česká republika

Identifikační číslo

28979141

	Běžné účetní	Minulé účetní
P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	107 759	94 621
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti		
Z: Účetní zisk nebo ztráta z provozní činnosti před zdaněním	16 839	13 411
A.1. Úpravy o nepeněžní operace	30 538	5 739
A.1.1. Odpisy stálých aktiv	12 434	6 436
A.1.2. Změna stavu:		
A.1.2.1. goodwillu a oceňovacího rozdílu k nabytému majetku		
A.1.2.2. rezerv a opravných položek v provozní oblasti		
A.1.3. Zisk(-) ztráta(+) z prodeje stálých aktiv		- 1 256
A.1.4. Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	18 104	559
A*. Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu, finančními a mimořádnými položkami	47 377	19 150
A.2. Změna potřeby pracovního kapitálu	- 90 487	- 52 320
A.2.1. Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, aktivních dohadných účtů a časového rozlišení	- 32 347	- 14 404
A.2.2. Změna stavu kr. závazků z provozní činnosti, pasivních dohadných účtů a časového rozlišení	83 063	66 743
A.2.3. Změna stavu zásob	- 141 203	- 104 659
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	- 43 110	- 33 170
A.3. Zaplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků	- 10 476	- 3 252
A.4. Přijaté úroky	784	69
A.5. Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulá období		- 21 333
A.6. Ostatní finanční příjmy a výdaje	- 1 497	- 1 058
A.7. Přijaté podíly na zisku		
A.*** Čistý peněžní tok z provozní činnosti	- 54 319	- 58 744
Peněžní toky z investiční činnosti		
B.1. Nabytí stálých aktiv	- 377 958	- 161
B.1.1. Nabytí dlouhodobého hmotného majetku	- 218 470	- 161
B.1.2. Nabytí dlouhodobého nehmotného majetku		
B.1.3. Nabytí dlouhodobého finančního majetku	- 159 488	
B.2. Příjmy z prodeje stálých aktiv	18 261	2 850
B.2.1. Příjmy z prodeje dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku	18 375	2 850
B.2.2. Příjmy z prodeje dlouhodobého finančního majetku	1 886	
B.3. Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám		
B.*** Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	- 359 697	2 689
Peněžní toky z finančních činností		
C.1. Změna stavu dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků z finanční oblasti	448 393	69 193
C.2. Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky		
C.2.1. Zvýšení základního kapitálu, emisního ážia event. fondů ze zisku		
C.2.2. Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům		
C.2.3. Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů		
C.2.4. Úhrada ztráty společníky		
C.2.5. Platby z fondů tvořených ze zisku		
C.2.6. Vyplacené podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně a tantiémy		
C.*** Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	448 393	69 193
F. Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	34 377	13 138
R. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	142 136	107 759

Trigema Real Estate a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2018 (v tis. Kč)

Trigema Real Estate a.s.

PŘÍLOHA **v konsolidované účetní závěrce** **za 30. červnu 2018**

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

7. srpna 2018

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. Orgány konsolidující společnosti k 30. červnu 2018

Členové představenstva

Ing. Marcel Soural (předseda)

Ing. Martin Malínský

Martin Škrabal

Členové dozorčí rady

Jiří Polanský

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

2. Činnost společností skupiny

Rozhodujícím předmětem činnosti skupiny je:

- Development
- Projektová činnost ve výstavbě
- Realitní činnost

3. Konsolidační pravidla, systém konsolidace

Konsolidovaná účetní závěrka skupiny společností Trigema Real Estate a.s. (dále „skupina“) za rok období od 1. ledna 2018 do 30. června 2018 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 2018.

Vylučované stavy všech společností zahrnutých do konsolidačního celku jsou za období od 1. ledna 2018 až 30. června 2018.

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 2018 ani k 30. červnu 2017 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 2018 (v tis. Kč)

4. Vymezení konsolidačního celku k 30. červnu 2018

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 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.
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	100	Trigema Real Estate a.s.

Příloha ke konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2018 (v tis. Kč)

		158 00 Praha 5 - Stodůlky		
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 NMN s.r.o.	057 93 599	Bucharova 2641/14 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Smart s.r.o.	063 00 049	Bucharova 2641/14 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt Žalov s.r.o.	241 20 81	Bucharova 2641/14 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Real Estate Finance a.s.	064 49 468	Bucharova 2641/14 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt Stodůlky s.r.o.	044 86 404	Bucharova 2641/14 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100	Trigema Stodůlky a.s.

Příloha ke konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2018 (v tis. Kč)

Trigema Projekt První s.r.o.	069 64 940	Bucharova 2641/14 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100	Trigema Real Estate a.s.
Bytový dům Chlebovická a.s.	041 45 640	Bucharova 2641/14 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100	Trigema Real Estate a.s.

Příloha ke konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2018 (v tis. Kč)

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 2018 (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 Smart s.r.o.	063 00 049	Bucharova 2641/14 158 00 Praha 5 - Stodůlky 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt NMN s.r.o.	057 93 599	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 2018Nově založené společnosti

Trigema Real Estate a.s. založila dne 21. března 2018 dceřinou společností Trigema Projekt První s.r.o., se sídlem Bucharova 2641/14, Stodůlky, PSČ 158 00 Praha 5.

Nakoupené obchodní podíly

Trigema Real Estate a.s. nabyła dne 26.2.2018 100% obchodní podíl společnosti Trigema Projekt Žalov s.r.o.. Společnost koupila obchodní podíl od společnosti Trigema Investment a.s., která je mimo konsolidační celek společnosti Trigema Real Estate a.s., ale patří do skupiny TRIGEMA v jejím širším pojetí.

Prodané obchodní podíly

Trigema Real Estate a.s. prodala dne 12.3.2018 100% obchodní podíl ve společnosti Trigema Projekt Beta a.s. společnosti Trigema Investment a.s., která je mimo konsolidační celek společnosti Trigema Real Estate a.s., ale patří do skupiny TRIGEMA v jejím širším pojetí.

Společnosti zahrnuté do konsolidačního celku k 30.6.2018

Do konsolidačního celku vstoupila od svého vzniku nově založená společnost Trigema Projekt První s.r.o. a od data akvizice Trigema Projekt Žalov s.r.o. Z konsolidačního celku byla dekonsolidována společnost Trigema Projekt Beta a.s. k datu prodeje obchodního podílu.

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 2018 (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 zjištění 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 zpracovanosti. 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

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 2018 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. Emitované dluhopisy

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

5.15. Následné události

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

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

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 1.7.2017	52 486	116 272	6 995	16 623	100	10 500	202 976
Přírůstky	47 892	20 758	--	119 276	46 029	--	233 955
Úbytky	-31 859	--	-1 421	--	--	--	-33 280
Přeúčtování	998	8 658	--	-9 656	--	--	0
Zůstatek k 30.06.2018	69 517	145 688	5 574	126 243	46 129	10 500	403 651
Oprávky							
Zůstatek k 1.7.2017	--	3 026	1 113	--	--	--	4 139
Odpisy	--	3 282	124	--	--	--	3 406
Oprávky k úbytkům	--	--	--	--	--	--	--
Zůstatek k 30.06.2018	--	6 308	1 237	--	--	--	7 545
Zůstatková hodnota 1.7.2017	52 486	113 246	5 882	16 623	100	10 500	198 837
Zůstatková hodnota 30.06.2018	69 517	139 380	4 337	126 243	46 129	10 500	396 106

Příloha ke konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2018 (v tis. Kč)

Významné přírůstky pozemků tvoří nákup pozemků v projektu BD Žalov (Trigema Projekt Žalov s.r.o.) ve výši 27 853 tis. a dále akvizicí nabyté pozemky v projektu BD Paprsek (Trigema Projekt Stodůlky s.r.o.) ve výši 20 039 tis.. Úbytky pozemků pak představují zejména prodej pozemků Hlavnímu městu Praha (Trigema Smart Byty s.r.o.) ve výši 16 113 tis. a dále dekonsolidací vyřazené pozemky ve výši 15 484 tis. v projektu Trigema Tower (Trigema Projekt Beta a.s.) – viz. bod 4.1.

Významné přírůstky staveb představuje zejména akvizicí nabytý objekt v hodnotě 19 937 tis. v projektu BD Paprsek (Trigema Projekt Stodůlky s.r.o.).

13.6.2018 došlo k nákupu pozemků a budovy v projektu BD Kamýk (Trigema Projekt Omega s.r.o.) v celkové výši 111 053 tis.. Tento majetek zatím tvoří významný přírůstek v položce nedokončený dlouhodobý hmotný majetek, kdy bude na základě samostatného znaleckého zařazen do jednotlivých majetkových složek. Další významnou položku této kategorie tvoří v červnu 2018 nakoupené pozemky ve výši 4 560 tis. ve společnosti Trigema Projekt s.r.o..

Poskytnuté zálohy na DHM představují k 30.6.2018 zaplacené zálohy dle uzavřené smlouvy o smlouvě budoucí v souvislosti s realizací projektu Areál Třinec (Trigema Projekt Lambda s.r.o.) v celkové výši 46 129 tis..

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.

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.

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 1.7.2017	8 000	8 000
Přírůstky	100 000	--
Úbytky	- 5 000	--
Konečný stav 30.06.2018	103 000	8 000
Zůstatková hodnota 1. 7. 2017	8 000	8 000
Zůstatková hodnota 30. 06. 2018	103 000	8 000

Nově poskytnutá záloha na dlouhodobý finanční majetek v roce 2017 ve výši 100 000 tis. Kč souvisí s novým projektem Zlatý Lihovar (výplata proběhla na základě uzavřené dohody o společném záměru), k 30. červnu 2017 společnost vykazovala v pozici Dlouhodobý finanční majetek odeslané platby dle uzavřených budoucích kupních smluv na pořízení obchodního podílu ve výši 8 000 tis. Kč.

Příloha ke konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2018 (v tis. Kč)

2.2. Podíly v ovládaných společnostech nezahrnutých do konsolidačního celku k 30. červnu 2018

K 30. červnu 2018 i k 30. červnu 2017 byly všechny ovládané osoby zahrnuty do konsolidačního celku.

2.3. Konsolidační rozdíly

Pohyby kladného konsolidačního rozdílu:

	Kladný konsolidační rozdíl
Počáteční stav 1.7.2017	41 403
Akvizice – BD Paprsek (Trigema Projekt Stodůlky s.r.o.)	59 487
Odpis kladného konsolidačního rozdílu	-9 027
Konečný stav 30.06.2018	91 863
Počáteční zůstatek k 1. červenci 2017	41 403
Konečný zůstatek k 30. červnu 2018	91 863

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 1.7.2017	346 785	15 784	26	362 595

Příloha ke konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2018 (v tis. Kč)

Zůstatková hodnota 30.06.2018	334 766	171 479	26	506 271
--	---------	---------	----	----------------

Meziroční nárůst u výrobků je způsoben zejména dokončením bytů v projektu BD Jeremiášova (datum kolaudace 3.5.2018) ve výši 120 118 tis.. K předání bytů jednotlivým klientům došlo v průběhu června 2018, k zápisu změny vlastnictví v katastru nemovitostí dojde u většiny bytů v srpnu 2018, kdy zároveň dojde k vyskladnění celé částky (všechny byty v tomto projektu byly prodány).

V souladu s účetními metodami vykazuje společnost k 30. červnu 2018 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.. 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 25 190 tis. Kč (1.7.2017 – 26 543 tis. Kč).

Pohledávky po splatnosti činí 469 tis. Kč (1.7.2017 – 1 682 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 1.7.2017	13 153	1 552	7 704	846	3 288	26 543
Zůstatková hodnota 30.6.2018	11 885	2 276	3 975	4 733	2 321	25 190

5.2. Pohledávky dlouhodobé

Dlouhodobé pohledávky činí 27 369 tis. Kč (1.7.2017 – 195 tis. Kč) a představují poskytnuté půjčky ve výši 19 166 tis. Kč Sportovnímu klubu Smíchov z.s. v projektu Trigema Tower se

Příloha ke konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2018 (v tis. Kč)

splatností 28.2.2019, úročené 5% ročně a úročené půjčky ve výši 8 203 tis. poskytnuté Riverside Estate a Multiprojektu Bráník a.s.

6 Peněžní prostředky

Peněžní prostředky společností konsolidačního celku mají následující strukturu:

	Peníze	Účty v bankách	Celkem peněžní prostředky
Zůstatková hodnota 01.07.2017	79	107 680	107 759
Zůstatková hodnota 30.06.2018	78	142 058	142 136

7 Opravné položky

Společnost tvořila opravné položky ke krátkodobým pohledávkám ve výši 0 tis. Kč (1.7.2017 – 0 tis. Kč).

Opravné položky	Opravná položka k dl. hm. majetku	Opravné položky ke krátkodobým pohledávkám
Zůstatek k 1.7.2017	--	--
Přírůstky	--	--
Úbytky	--	--
Zůstatek k 30.6.2018	--	--

8 Vlastní kapitál

Vývoj vlastního kapitálu

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk minulých let	Výsledek hospodaření běžného účetního období	Celkem
Počáteční stav 1.7.2017	100 000	168 733	9 117	277 850
Převod zisku k 1.1.- 30.6.2018	--	9 117	- 9 117	--

Příloha ke konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2018 (v tis. Kč)

Převod zisku 1.7.- 31.12.2017		16 293		
Změna odložené daně z přecenění pozemků na reálnou hodnotu při akvizici		--	--	--
Ostatní	--	- 237	--	- 237
Zisk za běžné období	--	--	5 617	
Konečný stav 30.06.2018	100 000	193 906	5 617	299 523

Příloha ke konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2018 (v tis. Kč)

10 Rezervy

V konsolidačním celku jsou vytvořeny rezervy ve výši 0 tis. Kč (1.7.2017 – 0 tis. Kč).

	Rezerva na daň z příjmů	Ostatní rezervy	Celkem
Zůstatek k 1.7.2017	--	--	--
Tvorba	--	--	--
Čerpání	--	--	--
Zůstatek rezerv k 30.6.2018	--	--	--

11 Závazky**11.1. Dlouhodobé závazky**

Dlouhodobé závazky jsou ve výši 619 627 tis. Kč (1.7.2017 – 231 389 tis. Kč).

	Závazky z obchod- ních vztahů	Záv. ovládající os.	Dl. přijaté zálohy	Závazky k úvěrovým institucím	Odložený daňový závazek	Emitované dluhopisy	Celkem dlouhodobé závazky
Zůstatková hodnota 1.7.2017	--	54 336	3 257	169 167	4 629	--	231 389
Zůstatková hodnota 30.6.2018	--	737	4 241	159 674	4 975	450 000	619 627

Emitované dluhopisy

Společnost Trigema Real Estate Finance a.s. emitovala 15. prosince 2017 dluhopisy ve jmenovité hodnotě 407 280 tis. Kč (tranše 2017) a dále pak 15. ledna 2018 dluhopisy ve jmenovité hodnotě 42 720 tis. Kč (tranše 2018). Nominální hodnota každého dluhopisu činí 10 tis. Kč. Jedná se o dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem 2,95% + 6M PRIBOR p.a., kdy úrokový výnos je splácen vždy pololetně zpětně k 15. červnu a 15. prosinci a datum konečné splatnosti dluhopisů je 15. prosince 2020. Jedná se o zaknihované cenné papíry na doručitele, registrované v centrálním depozitáři cenných papírů pod ISIN CZ0003518078.

Příloha ke konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2018 (v tis. Kč)

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 1.7.2017	65 098	82 478	531	483	7 485
Zůstatková hodnota 30.6.2018	59 583	1 975	563	465	6 422

	Přijaté zálohy	Dohad. účty pasivní	Jiné závazky	Závazky k úvěrovým institucím	Celkem krátkodobé závazky
Zůstatková hodnota 1.7.2017	96 582	2 405	210	3 600	258 872
Zůstatková hodnota 30.6.2018	132 211	4 196	2 519	63 756	271 690

Závazky z obchodních vztahů po splatnosti činí 12 087 tis.. Všechny závazky po splatnosti byly v průběhu července 2018 splaceny v plné výši.

Přijaté zálohy představují především zálohy od zákazníků na bytové jednotky a garážová stání v rezidenčních projektech ve výši 129 121 tis. Kč (1.7.2017 – 96 582 tis. Kč).

Dohadné účty pasivní představují dohady na dosud nevyfakturované náklady roku 2017.

K 30.6.2018 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 Stodůlky a.s. dle Smlouvy o zastavení podílu společnosti Trigema Stodůlky a.s. ve prospěch zástavního věřitele Komerční banka a.s., k zajištění pohledávek za dlužníkem Trigema Projekt Stodůlky s.r.o..

Zástavní právo k obchodnímu podílu společníka Trigema Real Estate a.s. ve společnosti Trigema Smart s.r.o. dle Smlouvy o zastavení podílu společnosti Trigema Smart s.r.o. ve prospěch zástavního věřitele Československá obchodní banka, a.s., k zajištění pohledávek za dlužníkem Trigema Smart s.r.o..

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

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

Zástavní právo k nemovitosti č. 0867/18/14287, zástavní právo k obchodnímu podílu č. 0869/18/14287, zástavní právo k pohledávkám, kdy předmětem budou pohledávky z nájemních smluv k nemovitosti společnosti Trigema Projekt Omega s.r.o. ve prospěch zástavního věřitele Československá obchodní banka, a.s..

Příloha ke konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2018 (v tis. Kč)

12 Závazky k úvěrovým institucím

Závazky k úvěrovým institucím konsolidačního celku mají následující strukturu:

2018	Splatnost	Splátkový kalendář	Úrok. sazba	Zůstatek 30.6.2018	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v násled. 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.	100 800	1 800	25 200	73 800
Úvěr 2 v Kč	30.6.2019	úroky splatné měsíčně, jistina v den splatnosti úvěru	1M PRIBOR + 2,65 % p. a.	60 000	60 000		--
Úvěr 3 v Kč	31.12.2021	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,6 % p. a.	62 629	1 955	60 674	--
Zůstatek k 30.6.2018				223 429	63 755	85 874	73 800

2017	Splatnost	Splátkový kalendář	Úrok. sazba	Zůstatek 1.7.2017	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v násled. 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 1.7.2017				172 767	3 600	86 367	82 800

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

Příloha ke konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2018 (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	Zástava obchodního podílu
Úvěr 3	Zástavní právo k nemovitostem
	Zástava obchodního podílu
	Zástavní právo k pohledávce z veškerých nájemních smluv

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	30.6.2018	0
	1.7.2017	-1
Náklady příštích období	30.6.2018	29 380
	1.7.2017	22 856
Celkem	30.6.2018	29 380
	1.7.2017	22 855
Pasivní účty časového rozlišení		
Výnosy příštích období	30.6.2018	130 477
	1.7.2017	76
Výdaje příštích období	30.6.2018	--
	1.7.2017	--
Celkem	30.6.2018	130 477
	1.7.2017	76

Příloha ke konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2018 (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. K 30/6/2018 představuje hodnota předaných bytů klientům v projektu BD Jeremiášova (Trigema Projekt JRM s.r.o.) 126 258 tis., k zápisu do katastru nemovitostí dojde v 8/2018 kdy bude rovněž realizován celý výnos.

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
30.6.2018	96 998	9 284	10 870	117 152
30.7.2017	46 556	24 763	5 013	76 332

Tržby z prodeje výrobků představují tržby za prodej bytových jednotek.

15 Daň z příjmů

15.1. Odložená daň

Odložená daň	2018	2017
Odložený daňový závazek	4 975	4 629
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.

Příloha ke konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2018 (v tis. Kč)

16 Analýza zaměstnanců a osobních nákladů

Průměrný počet zaměstnanců a členů řídicích orgánů a osobní náklady k 30.6.2018 a k 30.6.2017:

2018	Počet	Mzdové náklady	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	Sociální náklady
Zaměstnanci	16	5 455	1 944	237
Členové řídicích orgánů	1	1 090	375	--
Celkem	17	6 545	2 319	237

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

Odměny členům statutárních orgánů	2018	1 090
	2017	1 800

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	30.6.2018	1 506
	30.6.2017	5 424
Krátkodobé pohledávky	30.6.2018	1 602
	1.7.2017	4 511
Dlouhodobé závazky	30.6.2018	737
	1.7.2017	54 336
Krátkodobé závazky	30.6.2018	46 357
	1.7.2017	82 478

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

D. Další skutečnosti

1 Významné následné události

11.7.2018 došlo k prodeji společnosti Trigema Smarty byly s.r.o. do společnosti Servis bytových domů s.r.o. za hodnotu vlastního kapitálu společnosti k datu jejího prodeje. Servis bytových domů s.r.o. je mimo konsolidační celek Trigema Real Estate, ale je součástí celého holdingu Trigema.

11.7.2018 došlo k prodeji společnosti Bytový dům Chlebovická a.s. do společnosti Servis bytových domů s.r.o. za hodnotu vlastního kapitálu společnosti k datu jejího prodeje. Servis bytových domů s.r.o. je mimo konsolidační celek Trigema Real Estate, ale je součástí celého holdingu Trigema.

Je připravována fúze společností Trigema Stodůlky a.s. (nástupnická společnost) se společností Trigema Projekt Stodůlky s.r.o. (zanikající společnost) s rozhodným dne 1.7.2018.

K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení společnosti známy žádné jiné významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 30. červnu 2018.

V Praze dne 7. srpna 2018



Ing. Marcel Soural
Trigema Real Estate a.s.

