

Trigema Real Estate a.s.

**Konsolidovaná účetní závěrka
a zpráva auditora
za rok 2018**

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
31. prosince 2018
0

**KONSOLIDOVANÝ
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**
za rok končící 31.prosince 2018
(v tis. Kč)

		2018	2017
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	508 683	582 734
II.	Tržby za prodej zboží	0	0
A.	Výkonová spotřeba	288 421	440 166
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	97 933	46 122
C.	Aktivace (-)	0	0
D.	Osobní náklady	19 821	18 051
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	7 448	5 808
III.	Ostatní provozní výnosy	78 046	2 886
F.	Ostatní provozní náklady	45 367	23 056
	Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu	0	0
	Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu	11 683	3 648
*	Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření	116 056	48 769
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	4 079	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	4 175	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	2 911	360
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	27 806	9 921
VII.	Ostatní finanční výnosy	1	0
K.	Ostatní finanční náklady	1 651	1 322
*	Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření	-26 641	-10 883
**	Konsolidovaný výsledek hospodaření před zdaněním	89 415	37 886
L.	Daň z příjmů za běžnou činnost	21 023	12 476
L.1.	- splatná	21 000	12 265
L.2.	- odložená	23	211
**	Konsolidovaný výsledek hospodaření po zdanění	68 392	25 410
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	0	0
***	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období bez podílu ekvivalence	68 392	25 410
	z toho: Kons. výsledek hospodaření za účetní období bez menšinových podílů	68 392	25 410
	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	0	0
	Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci	0	0
****	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	68 392	25 410
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	593 720	585 980

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
31. prosince 2018

KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA

k 31. prosinci 2018
(v tis. Kč)

		31. prosince 2018	31. prosince 2017
	AKTIVA	1 711 555	1 158 700
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0
B.	Dlouhodobý majetek	607 270	449 317
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	376 021	226 260
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	142 041	122 166
B.IV.	Kladný konsolidační rozdíl	89 208	100 891
B.V.	Záporný konsolidační rozdíl	0	0
B.VI.	Cenné papíry a podíly v ekvivalenci	0	0
C.	Oběžná aktiva	1 082 829	686 360
C.I.	Zásoby	598 826	447 548
C.II.	Pohledávky	61 429	52 102
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	40 304	9 225
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	21 125	42 877
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	0	0
C.IV.	Peněžní prostředky	422 574	186 710
D.	Časové rozlišení	21 456	23 023
	PASIVA	1 711 555	1 158 700
A.	Vlastní kapitál	357 403	294 007
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	189 011	168 597
A.V.	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období	68 392	25 410
A.V.1.	Konsolidovaný výsledek hospodaření za úč. období bez menšin. podílů	68 392	25 410
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	1 353 876	864 547
B.	Rezervy	15 489	11 717
C.	Závazky	1 338 387	852 830
C.I.	Dlouhodobé závazky	1 155 905	575 455
C.II.	Krátkodobé závazky	182 482	277 375
D.	Časové rozlišení	276	146
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:

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za rok končící 31. prosincem 2018

(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

Trigema Real Estate a.s.

Bucharova 2641/14

158 00 Praha 5

Česká republika

Identifikační číslo

28979141

	Běžné účetní	Minulé účetní
P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	186 710	94 621
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti		
Z: Účetní zisk nebo ztráta z provozní činnosti před zdaněním	116 055	48 769
A.1. Úpravy o nepeněžní operace	- 9 091	42 419
A.1.1. Odpisy stálých aktiv	19 131	9 456
A.1.2. Změna stavu:	332	
A.1.2.1. goodwillu a oceňovacího rozdílu k nabytému majetku		
A.1.2.2. rezerv a opravných položek v provozní oblasti	332	
A.1.3. Zisk(-) ztráta(+) z prodeje stálých aktiv	- 39 387	14 859
A.1.4. Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	10 833	18 104
A*. Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu, finančními a mimořádnými položkami	106 964	91 188
A.2. Změna potřeby pracovního kapitálu	- 207 230	- 180 201
A.2.1. Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, aktivních dohadných účtů a časového rozlišení	- 7 430	- 59 102
A.2.2. Změna stavu kr. závazků z provozní činnosti, pasivních dohadných účtů a časového rozlišení	- 301 820	70 424
A.2.3. Změna stavu zásob	102 020	- 191 523
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	- 100 266	- 89 013
A.3. Zaplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků	- 27 806	- 9 921
A.4. Přijaté úroky	2 911	360
A.5. Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulá období	- 9 669	- 30 828
A.6. Ostatní finanční příjmy a výdaje	- 1 649	- 1 322
A.7. Přijaté podíly na zisku		
A.*** Čistý peněžní tok z provozní činnosti	- 136 479	- 130 724
Peněžní toky z investiční činnosti		
B.1. Nabytí stálých aktiv	- 248 945	- 207 841
B.1.1. Nabytí dlouhodobého hmotného majetku	- 192 748	- 48 353
B.1.2. Nabytí dlouhodobého nehmotného majetku		
B.1.3. Nabytí dlouhodobého finančního majetku	- 56 197	- 159 488
B.2. Příjmy z prodeje stálých aktiv	81 569	2 850
B.2.1. Příjmy z prodeje dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku	77 490	2 850
B.2.2. Příjmy z prodeje dlouhodobého finančního majetku	4 079	
B.3. Zápůjčky a úvěry	- 65 834	
B.*** Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	- 233 210	- 204 991
Peněžní toky z finančních činností		
C.1. Změna stavu dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků z finanční oblasti	605 553	427 804
C.2. Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky		
C.2.1. Zvýšení základního kapitálu, emisního ážia event. fondů ze zisku		
C.2.2. Vypacení 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. Vypacené podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně a tantiémů		
C.*** Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	605 553	427 804
F. Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	235 864	92 089
R. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	422 574	186 710

Trigema Real Estate a.s.

PŘÍLOHA **v konsolidované účetní závěrce** **za rok končící 31. prosince 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

A. Obecné údaje a konsolidační pravidla**1. Údaje o konsolidující společnosti**Založení a charakteristika společnosti

Trigema Real Estate a.s. („společnost“) je česká právnická osoba, akciová společnost, která byla založena 21. října 2009. Společnost je zapsána do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 15657.

Rozhodujícím předmětem podnikání konsolidující společnosti je zastřešení aktivit v oblasti developmentu.

1.1. Vlastníci konsolidující společnosti

Jediným akcionářem společnosti je společník Trigema a.s.

Sídlo společnosti

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

Identifikační číslo

289 79 141

1.2. Organizační struktura konsolidující společnosti

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

1.3. Orgány konsolidující společnosti k 31. prosinci 2018

Předseda představenstva

Ing. Marcel Soral

Členové představenstva

Ing. Martin Malínský

Martin Škrabal

Dozorčí rada

Jiří Polanský

Změny v obchodním rejstříku

V roce 2018 došlo ke změně vnitřní struktury společnosti. Společnost zvolila dualistický systém vnitřní struktury. Místo statutárního ředitele a správní rady jsou orgány společnosti valná hromada, představenstvo a dozorčí rada.

Změny jsou platné od 15. ledna 2018, k zápisu výše uvedených změn do obchodního rejstříku došlo 22. ledna 2018.

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 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.

Príloha v konsolidované účtení závěreke k 31. prosinci 2018 (v tis. Kč)

Rozsah konsolidace

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

Společnosti konsolidované

Konsolidovanou společností se pro účely konsolidace rozumí ovládaná a řízená společnost, v níž ovládající a řídící společnost vykonává rozhodující vliv prostřednictvím přímého nebo nepřímého uplatňování více než 50 % hlasovacích práv ovládané a řízené společnosti nebo prokazatelného ovládání 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 účtení závěreke 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 účtení závěrka je sestavena konsolidující společností systémem přímé konsolidace z údajů vycházejících z účteních závěrek konsolidující účtení jednotky a konsolidovaných účteních jednotek.

Účtení závěrky všech společností zahrnutých do konsolidace byly sestaveny k 31. prosinci 2018.

Vylučované stavy všech společností zahrnutých do konsolidačního celku jsou za období od 1. ledna 2018 až 31. prosince 2018.

Metody konsolidace

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

Přepočet účteních závěrek v cizích měnách

K 31. prosinci 2018 ani k 31. prosinci 2017 není součástí konsolidačního celku žádná společnost s účtení závěrkou sestavenou v cizí měně.

Rozhodnutí k postupu konsolidace

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

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

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2018 (v tis. Kč)

4. Vymezení konsolidačního celku**2018**

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

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

2017

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

Ovládané společnosti	IČO	Sídlo společnosti	Podíl v %
Bytový dům Chlebovická a.s.	041 456 40	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Development s.r.o.	270 79 694	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt s.r.o.	276 18 269	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Beta a.s.	247 94 686	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2018 (v tis. Kč)

Trigema Projekt BLV s.r.o.	284 35 591	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt CSV s.r.o.	029 19 931	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt JRM s.r.o.	042 99 485	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Kappa s.r.o.	029 21 529	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt KLR s.r.o.	042 16 385	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Lambda s.r.o.	029 66 476	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt NMN s.r.o.	057 93 599	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Omega s.r.o.	053 83 137	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Plzeň s.r.o.	291 125 24	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Stodůlky s.r.o.	044 864 04	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Tau s.r.o.	042 93 959	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Real Estate Finance a.s.	064 49 468	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Smart s.r.o.	063 00 049	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Smart byty s.r.o.	241 76 648	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Stodůlky a.s.	043 39 142	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%

4.1. Změny v konsolidačním celku v průběhu roku 2018

Nově založené společnosti

Trigema Real Estate a.s. založila v března 2018 dceřinou společnost 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. akvizicí v únoru 2018 pořídila 100 % obchodní podíl společnosti Trigema Projekt Žalov s.r.o. (dříve VTP Žalov s.r.o.) se sídlem Bucharova 2641/14, Stodůlky, PSČ 158 00 Praha 5.

A dále v říjnu 2018 pořídila 100% obchodní podíl ve společnosti Trigema Projekt Braník a.s. (dříve Multiprojekt – Braník a.s.)

Prodané obchodní podíly

Trigema Real Estate a.s. prodala v březnu 2018 100% obchodní podíl společnosti Trigema Projekt Beta a.s. a v červenci 2018 100% obchodní podíl společnosti Bytový dům Chlebovická a.s. a 100% obchodní podíl společnosti Trigema Smart byty s.r.o.

Přeměny společností

V říjnu 2018 došlo k fúzi společností Trigema Stodůlky s.r.o. a Trigema Stodůlky a.s. sloučením s nástupnickou společností Trigema Stodůlky a.s.

4.2. Údaje účetních závěrek společností konsolidačního celku a konsolidační pravidla

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

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

5 Účetní a oceňovací postupy

5.1. Dlouhodobý hmotný majetek

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

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

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

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

Reprodukční pořizovací cenou se oceňuje dlouhodobý hmotný majetek nabytý darováním, dlouhodobý hmotný majetek bezúplatně nabytý na základě smlouvy o koupi najaté věci, majetek nově zjištěný v účetnictví a vklad dlouhodobého hmotného majetku s výjimkou případů, kdy vklad je oceněn podle společenské smlouvy nebo zakladatelské listiny jinak.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého majetku, s výjimkou technického zhodnocení do 40 tis. Kč, zvyšují jeho pořizovací cenu. Běžné opravy a údržba se účtují do nákladů.

Dle vyhlášky 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona 563/1991 Sb., o účetnictví jsou technickým zhodnocením zásahy do majetku uvedeného do užívání, které mají

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2018 (v tis. Kč)

za následek změnu jeho účelu nebo technických parametrů, nebo rozšíření vybavenosti nebo použitelnosti majetku, včetně nástaveb, přístaveb a stavebních úprav, pokud vynaložené náklady dosáhnou ocenění:

Dlouhodobý nehmotný majetek ocenění vyšší než 60 tis. Kč.

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

Dlouhodobý hmotný majetek ocenění vyšší než 40 tis. Kč.

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

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

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

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

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

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

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

Při 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 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

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 31. prosinci 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 společnosti.

5.9. Úvěry

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

5.10. Daň z příjmů

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

Společnost tvoří rezervy za účelem a ve výši, která je v souladu se zákonem o rezervách. Dále tvoří ostatní rezervy na krytí rizik a ztrát. Rezervy se tvoří v případě, kdy existuje možnost budoucích výdajů společností konsolidačního celku, vyplývající ze současných smluvních nebo mimosmluvních závazků v důsledku minulých událostí a je pravděpodobné, že k vyrovnaní 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.

5.15. Změna klasifikace poskytnutých půjček

Společnost změnila k 1. lednu 2018 klasifikaci dlouhodobých poskytnutých půjček. K 31. prosinci 2017 byly dlouhodobé půjčky vykázány jako součást dlouhodobých pohledávek, k 1. lednu 2018 se Společnost rozhodla pro změnu klasifikace a vykazuje dlouhodobé poskytnuté půjčky jako součást dlouhodobého finančního majetku. Tato změna nemá žádný vliv na výsledek hospodaření ani vlastní kapitál Společnosti.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2018 (v tis. Kč)

B. Doplňující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztráty**1 Dlouhodobý majetek****1.1. Dlouhodobý hmotný majetek****Dlouhodobý hmotný majetek konsolidačního celku má následující strukturu:**

	Pozemky	Stavby	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	Nedokonče ný dlouhodob ý majetek	Poskytnuté zálohy na dlouh. hmotný majetek	Jiný dlouhodobý majetek	Celkem
Pořizovací cena							
Zůstatek k 1.1.2018	56 827	142 295	7 612	13 601	2 900	10 500	233 735
Přírůstky	99 930	93 979	290	-	-	-	194 199
Úbytky	-17 487	-3 287	-	-3 117	-2 900	-10 500	-37 291
Přeúčtování	-	10 255	229	-10 484	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2018	139 270	243 242	8 131	-	-	-	390 643
Oprávký							
Zůstatek k 1.1.2018	-	5 248	2 227	-	-	-	7 475
Odpisy	-	5 272	2 176	-	-	-	7 448
Oprávký k úbytkům	-	-301	-	-	-	-	-301
Zůstatek k 31.12.2018	-	10 219	4 403	-	-	-	14 622
Opravné položky							
Zůstatek k 1.1.2018	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2018	-	-	-	-	-	-	-
Zůstatková hodnota k 1.1.2018	56 827	137 047	5 385	13 601	2 900	10 500	226 260
Zůstatková hodnota k 31.12.2018	139 270	233 023	3 728	-	-	-	376 021

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 v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2018 (v tis. Kč)

Přírůstek u staveb k 31. prosinci 2018 představuje pořízení bytového domu ve společnosti Trigema Projekt Omega s.r.o. a technické zhodnocení pronajímaných prostor ve společnosti Trigema Smart s.r.o.

Přírůstek pozemků v hodnotě 27 854 tis. Kč souvisí s akvizicí společnosti Trigema Projekt Žalov s.r.o., v hodnotě 47 975 tis. Kč se společností Trigema Projekt Lambda s.r.o., kde byly dokoupeny dalších pozemky v Dubí u Kladna a přírůstek v hodnotě 23 105 tis. Kč s pořízením pozemků ve společnosti Trigema Projekt Omega s.r.o. Úbytky pozemků ve výši 15 486 tis. Kč souvisí s prodejem společnosti Trigema Projekt Beta a.s.

Úbytek jiného dlouhodobého majetku v hodnotě 10 500 tis. Kč představuje prodej uměleckého díla ve společnosti Trigema Smart s.r.o.

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.

	Pozemky	Stavby	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	Nedokončený dlouhodobý majetek	Poskytnuté zálohy na dlouh. hmot. majetek	Jiný dlouhodobý majetek	Celkem
Pořizovací cena							
Zůstatek k 1.1.2017	50 846	97 549	7 110	38 719	100	10 500	204 824
Přírůstky	21 453	19 238	502	4 360	2 800	-	48 353
Úbytky	-19 442	-	-	-	-	-	-19 442
Přeúčtování	3 970	25 508	-	-29 478	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2017	56 827	142 295	7 612	13 601	2 900	10 500	233 735
Oprávky							
Zůstatek k 1.1.2017	-	1 442	225	-	-	-	1 667
Odpisy	-	3 806	2 002	-	-	-	5 808
Oprávky k úbytkům	-	-	-	-	-	-	0
Zůstatek k 31.12.2017	-	5 248	2 227	-	-	-	7 475
Opravné položky							
Zůstatek k 1.1.2017	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2017	-	-	-	-	-	-	-
Zůstatková hodnota k 1.1.2017	50 846	96 107	6 885	38 719	100	10 500	203 157
Zůstatková hodnota k 31.12.2017	56 827	137 047	5 385	13 601	2 900	10 500	226 260

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2018 (v tis. Kč)

Přírůstek u staveb k 31. prosinci 2017 představuje akvizicí nabytou nemovitost v projektu BD Paprsek (související s akvizicí společnosti Trigema Projekt Stodůlky s.r.o.).

Úbytky pozemku ve výši 16 114 tis. Kč souvisí s prodejem pozemku ze společnosti Trigema Smart byty s.r.o. Hlavnímu městu Praha.

2 Dlouhodobý finanční majetek

2.1. Celkový přehled dlouhodobého finančního majetku

Struktura ostatního dlouhodobé finančního majetku:

	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	Zápůjčky a úvěry	Celkem
Poáteční stav k 1.1.2018	103 000	19 166	122 166
Přírůstky	19 041	65 834	84 875
Úbytky	-65 000	--	-65 000
Konečný zůstatek k 31.12.2018	57 041	85 000	142 041
Zůstatková hodnota k 1.1.2018	103 000	19 166	122 166
Zůstatková hodnota k 31.12.2018	57 041	85 000	142 041

V roce 2017 poskytla společnost dlouhodobou zálohu ve výši 100 000 tis. Kč v souvislosti s novým projektem Zlatý Lihovar. V souladu s uzavřenou smlouvou došlo v roce 2018 k převedení části zálohy ve výši 65 000 tis. Kč na dlouhodobou půjčku. Dále je v dlouhodobém finančním majetku evidována odeslaná platba dle uzavřené budoucí kupní smlouvy na pořízení obchodního podílu ve výši 19 041 tis. Kč.

Zápůjčky a úvěry představují zejména zápůjčku ve výši 20 000 tis. Kč (k 31.12.2017: 19 166 tis. Kč), která byla poskytnuta v souvislosti s budoucí koupí pozemků ve společnosti Trigema Projekt Tau, splatnost zápůjčky včetně úroků je 28.02.2025, úročení 5% ročně. A dále část zálohy ve výši 65 000 tis. Kč na projekt Zlatý Lihovar, která byla přeúčtována na půjčky, úročení 2% ročně.

2.2. Podíly v ovládaných společnostech nezahrnutých do konsolidačního celku k 31. prosinci 2018

Ke dni 31. prosinci 2018 a stejně tak k 31. prosinci 2017 byly všechny ovládané osoby zahrnuty do konsolidačního celku.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2018 (v tis. Kč)

2.3. Konsolidační rozdíly

Změny v kladném konsolidačním rozdílu během účetního období:

	Kladný konsolidační rozdíl
Počáteční zůstatek k 1.1.2018	100 891
Odpis kladného konsolidačního rozdílu	-11 683
Konečný zůstatek k 31.12.2018	89 208

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

Společnosti v konsolidačním celku v rámci své podnikatelské činnosti provádějí i development nedokončeného dlouhodobého majetku a nedokončených zásob. Tento development je prováděn za běžných tržních podmínek spřízněnými osobami. Náklady na vyloučení zisku a ztráty by vyvolaly nepřiměřené náklady vzhledem k relativně nízkým hodnotám těchto marží. V konsolidovaném výsledku hospodaření a v majetku je proto zahrnuta výstavba, která je v ocenění vnitropodnikových cen, které zahrnují obvyklou marži na developmentu.

4 Zásoby

	Zůstatek k 31.12.2018	Zůstatek k 31.12.2017
Nedokončená výroba a polotovary	533 838	323 433
Výrobky	64 962	124 089
Zboží	26	26
Celkem	598 826	447 548

Opravné položky k zásobám jsou popsány v bodě 7.

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

5 Pohledávky

5.1. Pohledávky krátkodobé

Krátkodobé pohledávky činí 21 125 tis. Kč (k 31.12.2017: 43 072 tis. Kč).

Pohledávky po splatnosti činí 942 tis. Kč (k 31.12.2017: 1 956 tis. Kč).

Struktura krátkodobých pohledávek konsolidačního celku:

	Zůstatek k 31.12.2018	Zůstatek k 31.12.2017
Obchodní vztahy	2 310	18 340
Stát – daňové pohledávky	4 279	2 044
Poskytnuté zálohy	6 681	5 089
Dohadné účty aktivní	4 499	14 758
Jiné pohledávky	3 357	2 841
Celkem krátkodobé pohledávky	21 125	43 072

5.2. Pohledávky dlouhodobé

Dlouhodobé pohledávky k 31.12.2018 činí 40 304 tis. Kč (k 31.12.2017: 9 225 tis. Kč) a představují zejména dlouhodobé pohledávky z obchodních vztahů.

6 Peněžní prostředky

	Zůstatek k 31.12.2018	Zůstatek k 31.12.2017
Peněžní prostředky v hotovosti	51	123
Peněžní prostředky v bance	422 523	186 587
Celkem	422 574	186 710

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2018 (v tis. Kč)

7 Opravné položky

Společnost v roce 2018 ani v roce 2017 netvořila žádné opravné položky ke krátkodobým pohledávkám a k zásobám.

8 Vlastní kapitál**Vývoj vlastního kapitálu**

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk minulých let	Výsledek hospodaření běžného účetního období	Celkem
Počáteční stav 1.1.2018	100 000	168 597	25 410	294 007
Převod zisku	-	25 410	-25 410	-
Výplata podílů na zisku	-	-	-	-
Změna odložené daně z přecenění majetku na reálnou hodnotu při akvizici		-5 298	-	-5 298
Ostatní	-	302	-	302
Zisk za běžné období	-	-	68 392	68 392
Konečný stav 31.12.2018	100 000	189 011	68 392	357 403

9 Rezervy

	Rezerva na daň z příjmů	Ostatní rezervy	Celkem
Zůstatek k 1.1.2018	11 717	-	11 717
Tvorba	15 157	332	15 489
Čerpání	-11 717	-	-11 717
Zůstatek rezerv k 31.12.2018	15 157	332	15 489

V konsolidačním celku jsou vytvořeny rezervy k 31.12.2018 ve výši 15 489 tis. Kč (k 31.12.2017: 11 717 tis. Kč).

Rezerva na daň z příjmů, která je vytvořena ve výši 15 733 tis. Kč (k 31.12.2017: 11 717 tis. Kč), je v rozvaze ponížena o zaplacené zálohy na daň z příjmů ve výši 576 (k

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2018 (v tis. Kč)

31.12.2017: 0 tis. Kč) a výsledná rezerva ve výši 15 157 tis. Kč (k 31.12.2017: 11 717 tis. Kč) je vykázána v pozici Rezervy.

10 Závazky

10.1. Dlouhodobé závazky

Struktura dlouhodobých závazků konsolidačního celku:

	Zůstatek k 31.12.2018	Zůstatek k 31.12.2017
Závazky z obchodních vztahů	-	-
Závazky - ovládající osoba	-	17 660
Dlouhodobé přijaté zálohy	4 217	4 173
Závazky k úvěrovým institucím	191 832	141 367
Odložený daňový závazek	9 856	4 975
Emitované dluhopisy	950 000	407 280
Celkem	1 155 905	575 455

Emitované dluhopisy

Společnost Trigema Real Estate Finance a.s. emitovala v roce 2018 a 2017 dluhopisy Trigema I. VAR/2020 a Trigema II. 5,10/2023.

Dluhopis Trigema I. VAR/2020

Dluhopisy Trigema I. VAR/2020 (ISIN CZ0003518078) společnost emitovala dne 15.prosince 2017, přičemž další tranše proběhly v lednu roku 2018. Nominální hodnota dluhopisu je Kč 10 000,- a celková nominální hodnota emitovaných dluhopisů je Kč 450 000 000,-. Jedná se o dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem (6 M PRIBOR + 2,95% marže), který je splatný pololetně zpětně. Dluhopisy jsou splatné 15.prosince 2020. Transakční náklady na emisi byly Kč 9 143 670,-.

Dluhopis Trigema II. 5,10/2023

Dluhopisy Trigema II. 5,10/2023 (ISIN CZ0003520603) byly emitovány 19.prosince 2018 v celkové nominální hodnotě Kč 500 000 000,- (nominální hodnota dluhopisu je Kč 10 000,-) s možností upsání dalších dluhopisů do výše nominální hodnoty Kč 675 000 000,- do konce roku 2019. Jedná se o dluhopisy s pevným úrokovým výnosem (5,10% p.a.), splatným pololetně zpětně. Dluhopisy jsou splatné 19. prosince 2023. Transakční náklady na emisi byly Kč 11 540 890,-.

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

Specifikace závazků ke společníkům

Dlouhodobé závazky k ovládající osobě představovaly půjčky od Trigema a.s. úročené úrokovou sazbou 3M PRIBOR + 3,3%. V průběhu roku 2018 byly tyto půjčky plně splaceny.

Specifikace závazků k úvěrovým institucím

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

10.2. Krátkodobé závazky**Struktura krátkodobých závazků konsolidačního celku:**

	Zůstatek k 31.12.2018	Zůstatek k 31.12.2017
Závazky z obchodních vztahů	40 359	53 382
Závazky ovládající osoba	737	46 571
Závazky k zaměstnancům	578	574
Závazky ze sociálního a zdravotního zabezpečení	332	386
Stát - daňové závazky a dotace	17 681	8 379
Přijaté zálohy	46 797	106 688
Dohad. účty pasivní	8 427	6 848
Jiné závazky	162	149
Závazky k úvěrovým institucím – viz bod 12	67 408	54 398
Celkem	182 482	277 375

Krátkodobé závazky k ovládající osobě představovaly půjčky od Trigema a.s. úročené úrokovou sazbou 3M PRIBOR + 3,3%. V průběhu roku 2018 byly tyto půjčky plně splaceny.

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

Dohadné účty pasivní představují dohady na předpokládané náklady roku 2018, respektive 2017.

K 31. prosinci 2018 nebyly po splatnosti žádné závazky.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2018 (v tis. Kč)

10.3. Závazky nevykázané v rozvaze

Zástavní právo k obchodnímu podílu společníka Trigema Real Estate a.s. ve společnosti Trigema Smart s.r.o. dle Smlouvy o zastavení podílu č. 2267/15/5662 společnosti Trigema Smart s.r.o. ve prospěch zástavního věřitele Československá obchodní banka, a. s., k zajištění pohledávek za dlužníkem Trigema Smart byty s.r.o. ze dne 1. srpna 2017.

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

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

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

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.

11 Závazky k úvěrovým institucím

Struktura závazků konsolidačního celku k úvěrovým institucím

2018

	Splatnost	Splátkový kalendář	Úrok. sazba	Splatno do 1	Splatno od 1 do 3 let	Splatno v násled. letech	Celkem
Úvěr 1	20.11.2035	dle sml., 20. den kal. měsíce a v den konečné splatnosti úvěru	1M PRIBOR + 1,6 % p. a.	4 800	25 800	68 400	99 000
Úvěr 2	31.12.2021	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,6 % p. a.	2 608	59 370	-	61 978
Úvěr 3	31.3.2020	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,5 % p. a.	-	38 262	-	38 262
Úvěr 4	30.6.2019	dílčí splátky	1M PRIBOR + 2,65 % p. a.	60 000	-	-	60 000
Celkem				67 408	123 432	68 400	259 240

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2018 (v tis. Kč)

2017

	Splatnost	Splátkový kalendář	Úrok. sazba	Splatno do 1	Splatno od 1 do 3 let	Splatno v násled. letech	Celkem
Úvěr 1	20.11.2035	dle sml., 20. den kal. měsíce a v den konečné splatnosti úvěru	1M PRIBOR + 1,6 % p. a.	3 600	25 200	73 800	102 600
Úvěr 2	30.6.2019	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,5 % p. a.	-	42 367	-	42 367
Úvěr 3	31.10.2018	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,6 % p. a.	50 798	-	-	50 798
Celkem				54 398	67 567	73 800	195 765

Úvěry jsou poskytnuty v Kč.

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

Forma zajištění úvěrů k 31.12.2018 je následující: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
 Zástavní právo k obchodnímu podílu
 Zástavní právo k pohledávkám z nájemních smluv k prostorám nemovitosti

Úvěr 3:

Zástavní právo k nemovitostem
 Zástavní právo k obchodnímu podílu

Úvěr 4:

Zástavní právo k cenným papírům mateřské společnosti
 Zástavní právo k Pohledávce k zajištění Dluhů (běžný účet)
 Zástavní právo k obchodnímu podílu

12 Účty časového rozlišení

	Zůstatek k 31.12.2018	Zůstatek k 31.12.2017
Časové rozlišení aktivní		
Příjmy příštích období	-	-
Náklady příštích období	21 456	23 023
Celkem	21 456	23 023
Časové rozlišení pasivní		
Výnosy příštích období	241	120
Výdaje příštích období	35	26
Celkem	276	146

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

Náklady příštích období zahrnují především časové rozlišení transakčních nákladů souvisejících s emisí dluhopisů Trigemy Real Estate Finance a.s. ve výši 17 714 tis. Kč (k 31.12.2017: 9 143 tis. Kč).

Výdaje příštích období představují známou výši nákladů roku 2018, respektive 2017.

13 Ostatní provozní náklady a výnosy

Ostatní provozní výnosy ve výši 78 046 tis. Kč (k 31.12.2017: 2 886 tis. Kč) jsou tvořeny především Tržbami z prodaného dlouhodobého majetku ve výši 77 490 tis. Kč (k 31.12.2017: 2 850 tis. Kč).

Ostatní provozní náklady ve výši 45 367 tis. Kč (k 31.12.2017: 23 056 tis. Kč) jsou tvořeny především Zůstatkovou cenou prodaného dlouhodobého majetku ve výši 38 103 tis. Kč (k 31.12.2017: 17 708 tis. Kč).

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2018 (v tis. Kč)

14 Členění výnosů a tržeb

Všechny tržby v konsolidačním celku byly realizovány v ČR.

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

	2018	2017
Tržby z prodeje výrobků	467 947	544 924
Tržby z ostatních služeb	20 105	27 025
Tržby z nájmu	20 631	10 785
Celkem	508 683	582 734

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 2018 ve výši 21 000 tis. Kč (rok 2017: 12 265 tis. Kč).

15.2. Odložená daň

	Zůstatek k 31.12.2018	Zůstatek k 31.12.2017
Odložené daňové pohledávky	11	-
Odložené daňové závazky	-9 856	-4 975
	-9 845	-4 975
Použitá sazba daně - tuzemsko	19%	19%

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

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

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

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2018 (v tis. Kč)

16 Analýza zaměstnanců a osobních nákladů

	2018			2017		
	zaměstnanci	členové řídících orgánů	Celkem	zaměstnanci	členové řídících orgánů	Celkem
Počet	14	3	17	17	1	18
Mzdové náklady	9 021	5 554	14 575	9 934	3 310	13 244
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	3 187	1 600	4 787	4 329	-	4 329
Sociální náklady	459	-	459	478	-	478
Odměny členů statutárních orgánů	x	2 594	2 594	x	3 310	3 310

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

C. Vztahy se spřízněnými osobami

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

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

	31.12.2018	31.12.2017
Krátkodobé pohledávky a ostatní aktiva	3 112	14 001
Dlouhodobé závazky	-	61 698
Krátkodobé závazky	28 716	46 571

	2018	2017
Prodej výrobků, zboží a služeb	10 434	7 091
Nákupy od spřízněných stran	233 435	379 386

D. Další skutečnosti

1 Významné následné události

Dne 11. února 2019 byl z Obchodního rejstříku z funkce člena dozorčí rady vymazán Jiří Polanský.

Společnost Trigema Real Estate a.s. v březnu založila dceřinou společnost Trigema Projekt Nusle s.r.o. Tato dceřiná společnost pořídila obchodní podíl ve společnosti Trigema Chaldene a.s., která vlastní obchodní podíl v Trigema Nuselská cz, s.r.o.

K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení společnosti známy žádné další významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2018.

V Praze dne 7. června 2019



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



KPMG Česká republika Audit, s.r.o.

Pobřežní 1a
186 00 Praha 8
Česká republika
+420 222 123 111
www.kpmg.cz

Zpráva nezávislého auditora pro akcionáře společnosti Trigema Real Estate a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti Trigema Real Estate a.s. („Společnost“) a jejích dceřiných společností (společně „Skupina“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z konsolidované rozvahy k 31. prosinci 2018, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty a konsolidovaného přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. prosincem 2018 a přílohy v konsolidované účetní závěrce, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Skupině jsou uvedeny v bodě 1 přílohy v této konsolidované účetní závěrce.

Podle našeho názoru přiložená konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Skupiny k 31. prosinci 2018 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosincem 2018 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Skupině nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Odpovědnost statutárního orgánu a dozorčí rady Společnosti za konsolidovanou účetní závěrku

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování konsolidované účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Skupina schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat

v příloze v konsolidované účetní závěrce záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Skupiny nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Skupině odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v konsolidované účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé konsolidované účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti konsolidované účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Skupiny relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze v konsolidované účetní závěrce.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze v konsolidované účetní závěrce, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupiny ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky,



včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

- Ziskat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních informacích týkajících se účetních jednotek nebo podnikatelských činností v rámci Skupiny s cílem vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Odpovídáme za řízení, dohled a provedení skupinového auditu. Vyjádření výroku auditora zůstává naší výhradní odpovědností.

Naší povinností je informovat osoby pověřené správou a řízením mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Pavel Kliment je statutárním auditorem odpovědným za audit konsolidované účetní závěrky Trigema Real Estate a.s. k 31. prosinci 2018, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 7. června 2019


KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Evidenční číslo 71


Ing. Pavel Kliment
Partner
Evidenční číslo 2145