

Trigema Real Estate a.s.

**Konsolidovaná účetní závěrka
a zpráva auditora
za rok 2021**

Konsolidační celek :

Konsolidující účetní jednotka:

Sídlo konsolidující účetní jednotky:

Identifikační číslo konsolidující účetní jednotky:

Právní forma konsolidující účetní jednotky:

Rozvahový den:

TRIGEMA REAL ESTATE

Trigema Real Estate a.s.

Bucharova 2641/14 158 00 Praha 5

289 79 141

Akciová společnost

31. prosinec 2021

KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA

k 31. prosinci 2021

		31. prosince 2021	30. prosince 2020
	AKTIVA	4 018 967	2 042 305
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0
B.	Dlouhodobý majetek	1 341 579	729 875
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	1 156 662	553 330
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	0	105 000
B.IV.	Kladný konsolidační rozdíl	184 917	71 545
B.V.	Záporný konsolidační rozdíl	0	0
B.VI.	Cenné papíry a podíly v ekvivalenci	0	0
C.	Oběžná aktiva	2 581 117	1 253 314
C.I.	Zásoby	2 344 277	891 377
C.II.	Pohledávky	35 445	102 895
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	0	0
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	35 445	102 895
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	0	0
C.IV.	Peněžní prostředky	201 395	259 042
D.	Časové rozlišení	96 271	59 116
	PASIVA	4 018 967	2 042 305
A.	Vlastní kapitál	966 781	698 284
A.I.	Základní kapitál	100 000	100 000
A.II.	Kapitálové fondy	387 032	140 000
A.III.	Fondy ze zisku	0	0
A.IV.	Konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let	459 978	288 668
A.V.	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období	19 771	169 616
A.V.1.	Konsolidovaný výsledek hospodaření za úč. období bez menšin. podílů	19 771	169 616
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	3 048 886	1 337 666
B.	Rezervy	8 274	65 249
C.	Závazky	3 040 612	1 272 417
C.I.	Dlouhodobé závazky	1 692 638	702 570
C.II.	Krátkodobé závazky	1 347 974	569 847
D.	Časové rozlišení	3 000	6 355
E.	Menšinový vlastní kapitál	300	0
E.I.	Menšinový základní kapitál	300	0
E.II.	Menšinové kapitálové fondy	0	0
E.III.	Menšinové fondy ze zisku včetně nerozděleného zisku a neuhrazené ztráty minulých let	0 0	0
E.IV.	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	0	0

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

TRIGEMA REAL ESTATE
Trigema Real Estate a.s.
Bucharova 2641/14 158 00 Praha 5
289 79 141
Akciová společnost
31. prosinec 2021

KONSOLIDOVANÝ
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
za období 1.1.2021 - 31.12.2021

		1.1.2021-31.12.2021	1.1.2020-31.12.2020
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	219 385	1 267 411
II.	Tržby za prodej zboží	0	0
A.	Výkonová spotřeba	660 907	900 439
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	-579 225	140 987
C.	Aktivace (-)	-9 394	-22 140
D.	Osobní náklady	32 811	22 460
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	3 619	6 249
III.	Ostatní provozní výnosy	1 317	69 732
F.	Ostatní provozní náklady	4 578	38 615
	Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu	0	0
	Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu	18 053	44 009
*	Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření	89 353	206 524
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	900	103 828
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	0	43 075
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	109	119
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	64 125	60 666
VII.	Ostatní finanční výnosy	1 826	0
K.	Ostatní finanční náklady	1 526	2 105
*	Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření	-62 816	-1 899
**	Konsolidovaný výsledek hospodaření před zdaněním	26 537	204 625
L.	Daň z příjmů za běžnou činnost	6 766	35 009
L.1.	- splatná	14 543	66 809
L.2.	- odložená	-7 777	-31 800
**	Konsolidovaný výsledek hospodaření po zdanění	19 771	169 616
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		0
***	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období bez podílu ekvivalence	19 771	169 616
	z toho: Kons. výsledek hospodaření za účetní období bez menšinových podílů	19 771	169 616
	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období		0
	Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci		0
****	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	19 771	169 616
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	223 537	1 441 090

KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za rok končící 31. prosincem 2021

(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	259 042	47 664
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti		
Z: Účetní zisk nebo ztráta z provozní činnosti před zdaněním	89 354	206 525
A.1. Úpravy o nepeněžní operace	21 005	14 720
A.1.1. Odpisy stálých aktiv	21 672	46 483
A.1.2. Změna stavu:	- 1	- 229
A.1.2.2. rezerv a opravných položek v provozní oblasti		- 229
A.1.3. Zisk(-) ztráta(+) z prodeje stálých aktiv	- 666	- 31 534
A.1.4. Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace		
A*. Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu, finančními a mimořádnými položkami	110 359	221 245
A.2. Změna potřeby pracovního kapitálu	406 293	270 872
A.2.1. Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, aktivních dohadných účtů a časového rozlišení	30 295	- 98 154
A.2.2. Změna stavu kr. závazků z provozní činnosti, pasivních dohadných účtů a časového rozlišení	939 314	226 468
A.2.3. Změna stavu zásob	- 563 316	142 558
A.** Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, finančními a mimořádnými položkami	516 651	492 117
A.3. Zaplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků	- 46 350	- 57 820
A.4. Přijaté úroky	109	121
A.5. Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulá období	- 72 015	- 9 290
A.6. Ostatní finanční příjmy a výdaje	300	- 2 106
A.7. Přijaté podíly na zisku	900	
A.*** Čistý peněžní tok z provozní činnosti	399 595	423 022
Peněžní toky z investiční činnosti		
B.1. Nabytí stálých aktiv	-1 291 033	- 80 554
B.1.1. Nabytí dlouhodobého hmotného majetku	- 496 369	- 80 554
B.1.3. Nabytí dlouhodobého finančního majetku	- 794 664	
B.2. Příjmy z prodeje stálých aktiv	666	140 600
B.2.1. Příjmy z prodeje dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku	666	36 772
B.2.2. Příjmy z prodeje dlouhodobého finančního majetku		103 828
B.3. Zápůjčky a úvěry		63 862
B.*** Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-1 290 367	123 908
Peněžní toky z finančních činností		
C.1. Změna stavu dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků z finanční oblasti	703 125	- 360 552
C.2. Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky	130 000	25 000
C.2.3. Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	130 000	25 000
C.*** Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	833 125	- 335 552
F. Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	- 57 647	211 378
R. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	201 395	259 042

Trigema Real Estate a.s.

PŘÍLOHA

**v konsolidované účetní závěrce
za rok končící 31. prosince 2021**

Název společnosti:	Trigema Real Estate a.s.
Sídlo:	Praha 5 - Stodůlky, Bucharova 2641/14, PSČ 158 00
Právní forma:	Akciová společnost
IČO:	289 79 141

A. Obecné údaje a konsolidační pravidla

1. Údaje o konsolidující společnosti

Založení a charakteristika společnosti

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

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

1.1. Vlastníci konsolidující společnosti

Jediným akcionářem společnosti je společnost 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 2021

Předseda představenstva

Ing. Marcel Soural

Členové představenstva

Ing. Karel Branda

Michal Netolický

Dozorčí rada

Ing. Michal Tota

Změny v obchodním rejstříku

V roce 2021 došlo k odvolání člena představenstva Ing. Adama Šachla k datu 16. června 2021. Změna byla zapsána v obchodním rejstříku 8. července 2021. Novým členem představenstva byl jmenován Michal Netolický ke dni 17. června 2021. Změna byla zapsána v obchodním rejstříku 8. července 2021.

V roce 2021 došlo k odvolání člena představenstva Ing. Martina Malínského k datu 31. srpna 2021. Změna byla zapsána v obchodním rejstříku 16. září 2021. Novým členem představenstva byl jmenován Ing. Karel Branda ke dni 1. září 2021. Změna byla zapsána v obchodním rejstříku 16. září 2021.

2. Činnost společností skupiny

Rozhodujícím předmětem činnosti skupiny je:

- Development
- Projektová činnost ve výstavbě
- Realitní činnost

Přehled vybraných projektů skupiny k 31.12.2021 je:

- Trigema Projekt Nusle s.r.o. (jedná se o rezidenční projekt v Praze s výstavbou 146 bytů a 5 komerčních jednotek) – ke konci roku 2021 byly prodány všechny jednotky projektu.
- Trigema Projekt Braník a.s. (jedná se o rezidenční projekt v Praze s výstavbou 137 bytů, 15 řadových domů a 6 komerčních jednotek). Do konce roku 2021 byla dokončena výstavba všech částí projektu. Do konce roku 2021 byly uzavřeny smlouvy o budoucích smlouvách kupních na všechny bytové jednotky, 9 řadových domů a 4 komerčních jednotky. Získání kolaudačního souhlasu proběhlo v první polovině roku 2022.

- Trigema Projekt Fragment s.r.o. (jedná se o rezidenční projekt v Praze určený k nájemnímu bydlení s výstavbou 140 bytů a 16 komerčních jednotek) – ke konci roku 2021 byla dokončována hrubá stavba projektu. Kolaudační souhlas je očekáván 3.Q 2022.
- Trigema Projekt Smíchov s.r.o. (jedná se o rezidenční projekt v Praze s výstavbou 544 bytů a 4 454 m² komerčních jednotek). V roce 2021 byly zahájeny demoliční práce na projektu. Dokončení realizace první etapy projektu je předpokládáno 4Q 2023. Začátek realizace druhé etapy je plánován v roce 2023 a její dokončení na 3Q 2025). Současně s realizací druhé etapy bude probíhat i realizace etapy třetí.
- Trigema Stodůlky a.s. – Projekt PAPRSEK Stodůlky (jedná se o rezidenční bydlení v Praze s výstavbou 246 bytů a 7 komerčních prostor) – V roce 2020 bylo získáno územní rozhodnutí. Demolice stávajících objektů započala na konci roku 2021. Kolaudační souhlas je očekáván v roce 2023.
- Trigema Projekt Omega s.r.o. – Projekt Kamýk (jedná se o připravovaný projekt v Praze s výstavbou přibližně 154 bytů a 16 komerčních jednotek) – v roce 2021 probíhalo sloučené řízení pro získání územního rozhodnutí a stavebního povolení, jehož právní moc je plánována na druhou polovinu roku 2022.
- Trigema Projekt Kappa (jedná se o rezidenční projekt v Praze s výstavbou přibližně 480 bytů a 3 400 m² komerčních jednotek). Projekt je ve fázi architektonické studie.

3. Konsolidační pravidla, systém konsolidace

Konsolidovaná účetní závěrka skupiny společností Trigema Real Estate a.s. (dále „skupina“) za rok 2021 je sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví („Vyhláška MF“) a Českými účetními standardy.

Rozsah konsolidace

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

Společnosti konsolidované

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

Tyto společnosti jsou konsolidovány metodou plné konsolidace.

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

Systém konsolidace

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

Účetní závěrky všech společností zahrnutých do konsolidace byly sestaveny k 31. prosinci 2021.

Vylučované stavy všech společností zahrnutých do konsolidačního celku jsou za období od 1. ledna 2021 až 31. prosince 2021 s výjimkou společností založených nebo pořízených v roce 2021, tyto jsou za období od data založení/pořízení do 31. prosince 2021.

Metody konsolidace

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

Přepočet účetních závěrek v cizích měnách

K 31. prosinci 2021 ani k 31. prosinci 2020 není součástí konsolidačního celku žádná společnost s účetní závěrkou sestavenou v cizí měně.

Rozhodnutí k postupu konsolidace

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

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

Konsolidační rozdíl se zúčtovává do položky zúčtování aktivního konsolidačního rozdílu nebo zúčtování záporného konsolidačního rozdílu na vrub nákladů, resp. ve prospěch výnosů z běžné činnosti. Konsolidační rozdíly byly zjištěny jako rozdíl mezi pořizovací cenou podílových cenných papírů a vkladů konsolidované společnosti a jejich oceněním podle podílové účasti ovládající společnosti na výši vlastního kapitálu vyjádřeného reálnou hodnotou ke dni akvizice nebo ke dni

dalšího zvýšení účasti (dalšího pořízení cenných papírů nebo vkladů). Za den akvizice se považuje datum, od něhož začíná ovládající společnost účinně uplatňovat příslušný vliv nad konsolidovanou společností.

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

4. Vymezení konsolidačního celku

2021

Ovládající společnost	IČO	Sídlo společnosti	
Trigema Real Estate a.s.	289 79 141	Bucharova 2641/14, 158 Praha 5 - Stodůlky	
Ovládané společnosti	IČO	Sídlo společnosti	Podíl v %
Trigema Projekt Beta a.s.	247 94 686	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.	058 90 659	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
VTP Buštěhrad s.r.o.	042 23 217	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Nájemní Byty Plzeň s.r.o.	085 22 219	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	017 85 451	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Projekt Rokycanská s.r.o.	069 64 940	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Development s.r.o.	270 79 694	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt s.r.o.	276 18 269	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Braník a.s.	278 75 750	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%

Trigema Real Estate a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2021 (v tis. Kč)

Trigema Projekt Fragment s.r.o.	042 93 959	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Kappa s.r.o.	029 21 529	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Nusle s.r.o.	080 05 745	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Omega s.r.o.	053 83 137	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Butovice s.r.o.	140 98 741	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	70%
Trigema Projekt Žalov s.r.o.	241 20 081	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Real Estate Finance a.s.	064 49 468	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Stodůlky a.s.	043 39 142	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%

2020

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 %
Nájemní byty Plzeň, s.r.o.	085 22 219	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Smíchov s.r.o. (dříve Building Moravia s.r.o.)	017 85 451	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Projekt Rokycanská s.r.o. (dříve Trigema Projekt První s.r.o.)	069 64 940	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Development s.r.o.	270 79 694	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt s.r.o.	276 18 269	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%

Trigema Real Estate a.s. | Business Centre Jupiter, Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5, Česká republika |
www.trigema.cz

IČO 28979141, DIČ CZ699000188 (skupinové) | Sp. Zn. B15657 městský soud v Praze | datová schránka
uuzec5t

Trigema Real Estate a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2021 (v tis. Kč)

Trigema Projekt BLV s.r.o.	284 35 591	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Braník a.s.	278 75 750	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Fragment s.r.o. (dříve Trigema Projekt Invalidovna s.r.o.)	042 93 959	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Kappa s.r.o.	029 21 529	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt KLR s.r.o.	042 16 385	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt NMN s.r.o.	057 93 599	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Nusle s.r.o.	080 05 745	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Omega s.r.o.	053 83 137	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Plzeň s.r.o.	291 12 524	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Žalov s.r.o.	241 20 081	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Real Estate Finance a.s.	064 49 468	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Stodůlky a.s.	043 39 142	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%

4.1. Změny v konsolidačním celku v průběhu roku 2021

Nově založené společnosti

V prosinci 2021 byla založena společnost Butovice centrum s.r.o. se sídlem Bucharova 2641/14, 158 00 Praha -5 Stodůlky se 70% podílem Společnosti.

Nakoupené obchodní podíly a přeměny společností

V lednu 2021 koupila Společnost 100% obchodní podíl ve společnosti VTP Buštěhrad s.r.o. od mateřské společnosti Trigema a.s. a dále společnost Trigema Projekt Smíchov s.r.o. koupila 100% obchodní podíl ve společnosti Zlatý Lihovar a.s. Po akvizici společnosti Zlatý Lihovar a.s. došlo ke zpětné fúzi se společností Trigema Projekt Smíchov s.r.o. k 1. lednu 2021. V únoru 2021 koupila Společnost 100% obchodní podíl ve společnosti Rezidence Lábkova s.r.o., později přejmenované na Trigema Projekt Skvrňany s.r.o. V červnu 2021 koupila společnost Trigema Projekt Kappa s.r.o. 100 % obchodní podíl ve společnostech Invalidovna centrum s.r.o. a IMMORENT Orion, s.r.o., později přejmenované na Trigema Orion s.r.o. Následně došlo ke zpětné fúzi společností Trigema Orion s.r.o. a Invalidovna centrum s.r.o. se společností Trigema Projekt Kappa s.r.o. k 1.1.2021.

Dále koupila Společnost 100% obchodní podíl společnosti Trigema Projekt Beta a.s. od společnosti Trigema Investment a.s.

Prodané společnosti

Trigema Real Estate a.s. prodala v srpnu 2021 100 % obchodní podíl společností Trigema Projekt BLV s.r.o., Trigema Projekt KLR s.r.o., Trigema Projekt NMN s.r.o. a Trigema Projekt Plzeň s.r.o. v rámci konsolidačního celku Trigema do společnosti Servis bytových domů s.r.o.

4.2. Změny v konsolidačním celku v průběhu roku 2020

Nově založené společnosti

V roce 2020 nebyla založena žádná nová společnost.

Nakoupené obchodní podíly

Trigema Real Estate a.s. v listopadu 2020 pořídila 100 % obchodní podíl společnosti Nájemní byty Plzeň, s.r.o. se sídlem Bucharova 2641/14, 158 00 Praha -5 Stodůlky.

Přeměny společností

V roce 2020 neproběhly žádné přeměny společností.

Prodané společnosti

Trigema Real Estate a.s. prodala v únoru 2020 100 % obchodní podíl společnosti Trigema Projekt Lambda s.r.o., dále v říjnu 2020 Trigema Real Estate a.s. prodala 100% obchodní podíl společností Trigema Projekt CSV s.r.o. a Trigema Projekt JRM s.r.o. v rámci konsolidačního celku Trigema do společnosti Servis bytových domů s.r.o., v říjnu 2020 společnost prodala 100 % obchodní podíl společnosti Trigema Smart s.r.o. v rámci konsolidačního celku Trigema do společnosti Trigema Investment a.s.

5. Účetní a oceňovací postupy

5.1. Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobým hmotným majetkem se rozumí majetek, jehož ocenění je vyšší než 80 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 80 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 80 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 80 tis. Kč.

Dlouhodobý drobný hmotný majetek ocenění vyšší než 10 tis. Kč a nepřesahuje 80 tis. Kč.

U staveb se za technické zhodnocení považuje hodnotový limit 80 tis. Kč na jednu stavbu za jedno účetní období.

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

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

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

Dlouhodobý majetek	Metoda	Doba odepisování	
		Daňová	Účetní
Stroje a zařízení odp.. sk. 1	lineární	2-5 let	3 roky
Stroje a zařízení odp.. sk. 2	lineární	5–25 let	5 let
Stroje a zařízení odp.. sk. 3	lineární	10–20 let	10 let
Budovy a stavby odp. sk. 4	lineární	20–50 let	20 let
Budovy a stavby odp. sk. 5	lineární	50 let	30 let
Budovy a stavby odp. sk. 6	lineární	50 let	50 let
Dlouhodobý drobný majetek (10 tis. až 80 tis. Kč)	lineární	2 roky	2 roky

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

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

5.2. Dlouhodobý finanční majetek

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

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

Společnost vykazuje dlouhodobé poskytnuté půjčky jako součást dlouhodobého finančního majetku.

5.3. Peněžní prostředky

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

5.4. Zásoby

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

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

Zásoby pořízené v rámci akvizice nové společnosti přeceňuje společnost k datu akvizice na reálnou hodnotu. Reálná hodnota je stanovena na základě interních ocenění.

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 2021 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, 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.

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:

2021	Pozemky	Stavby	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek	Nedokončený dlouhodobý majetek	Celkem
Pořizovací cena						
Zůstatek k 1.1.2021	265 967	111 567	204	-	181 576	559 314
Přírůstky	213 663	77 643	278	520	524 036	816 139
Úbytky	-	-	-	-	-414	-414
Přeúčtování	- 44 558	-155 307	-	-	-	-199 865
Zůstatek k 31.12.2021	435 072	33 903	482	520	705 198	1 175 174
Oprávký						
Zůstatek k 1.1.2021	-	5 918	67	-	-	5 985
Přírůstky oprávek	-	12 227	300	-	-	12 527
Oprávký k úbytkům	-	-	-	-	-	-
Přeúčtování	-	-	-	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2021	-	18 145	367	-	-	18 512
Zůstatková hodnota k 1.1.2021	265 967	105 649	137	-	181 576	553 329
Zůstatková hodnota k 31.12.2021	435 072	15 758	115	520	705 198	1 156 662

Přírůstek u nedokončeného dlouhodobého majetku v roce 2021 představuje především kapitalizované náklady spojené s projektem Fragment (Trigema Projekt Fragment s.r.o.) v celkové hodnotě 327 400 tis. Kč a s projektem Nájemní Byty Plzeň ve výši 77 639 tis. Kč a majetek ve výši 75 224 tis. Kč pořízený v souvislosti s nákupem obchodního podílu ve společnosti Trigema Projekt Beta a.s.

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

V souladu s účetními metodami společnost provedla v roce 2021 úpravu ocenění na reálnou hodnotu pozemků souvisejících s akvizicemi společností Invalidovna centrum s.r.o. a Trigema Orion s.r.o. ve výši 82 301 tis. Kč. Reálná hodnota při akvizici byla stanovena na základě interního posouzení provedeného vedením skupiny.

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

Z důvodu změny obchodního záměru ve srovnání s minulým rokem přeúčtovala společnost dlouhodobý hmotný majetek projektů PAPRSEK Stodůlky (Trigema Stodůlky a.s.) a Kamýk (Trigema Projekt Omega s.r.o.) na nedokončenou výrobu ve výši 83 191 tis. Kč a 116 674 tis. Kč. Na obou projektech došlo v průběhu roku 2021 k zahájení developmentu výstavby bytů na prodej.

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 10.3. Závazky nevykázané v rozvaze a bodě 11 Závazky k úvěrovým institucím.

2020	Pozemky	Stavby	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	Nedokončený dlouhodobý majetek	Celkem
Pořizovací cena					
Zůstatek k 1.1.2020	310 980	243 061	8 313	101 203	663 557
Přírůstky	-	-	-	80 554	80 554
Úbytky	-45 013	-131 494	-8 109	-181	-184 797
Přeúčtování	-	-	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2020	265 967	111 567	204	181 576	559 314
Oprávk					
Zůstatek k 1.1.2020	-	16 957	5 743	-	22 700
Odpisy	-	2 438	36	-	2 474
Oprávk k úbytkům	-	-13 477	-5 712	-	-19 189
Přeúčtování	-	-	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2020	-	5 918	67	-	5 985
Zůstatková hodnota k 1.1.2020	310 980	226 104	2 570	101 203	640 857
Zůstatková hodnota k 31.12.2020	265 967	105 649	137	181 576	553 330

Přírůstek u nedokončeného dlouhodobého majetku v roce 2020 představoval především kapitalizované náklady spojené s projektem Fragment (Trigema Projekt Fragment s.r.o.) v celkové hodnotě 80 492 tis. Kč. Obchodním záměrem společnosti Trigema Real Estate a.s. je v současné chvíli vést tento projekt jako investiční projekt, kde se počítá s budoucím výnosem z nájmu, nikoliv jako developerský projekt, kde by docházelo k postupnému odprodeji bytových jednotek a jiných komerčních prostor.

Úbytek pozemků v hodnotě 27 854 tis. Kč představoval prodej pozemku městu Roztoky v 1. polovině roku 2020 (Trigema Projekt Žalov s.r.o.). Dále úbytek pozemků v hodnotě 15 358 tis. Kč souvisel s prodejem společnosti Trigema Smart s.r.o. v rámci konsolidačního celku Trigema.

S prodejem společnosti Trigema Smart s.r.o. také souvisel úbytek staveb v hodnotě 131 013 tis. Kč.

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 10.3. Závazky nevykázané v rozvaze a bodě 11 Závazky k úvěrovým institucím.

2 Dlouhodobý finanční majetek

2.1. Celkový přehled dlouhodobého finančního majetku

Struktura ostatního dlouhodobého finančního majetku:

	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	Celkem
Počáteční stav k 1.1.2021	105 000	105 000
Úbytky	-105 000	- 105 000
Konečný zůstatek k 31.12.2021	-	-
Zůstatková hodnota k 1.1.2021	105 000	105 000
Zůstatková hodnota k 31.12.2021	-	-

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

2.2. Podíly v ovládaných společnostech nezahrnutých do konsolidačního celku k 31. prosinci 2021

Ke dni 31. prosinci 2021 a stejně tak k 31. prosinci 2021 byly všechny ovládané osoby zahrnuty do konsolidačního celku.

2.3. Konsolidační rozdíly

Změny v kladném konsolidačním rozdílu během účetního období:

	Kladný konsolidační rozdíl
Počáteční zůstatek k 1.1.2021	71 545
Přírůstek kladného konsolidačního rozdílu	130 760
Odpis kladného konsolidačního rozdílu - lineární	-11 683
Odpis kladného konsolidačního rozdílu – odložená daň	-5 704
Konečný zůstatek k 31.12.2021	184 917

V roce 2019 byl zaúčtován konsolidační rozdíl ve výši 38 030 tis. Kč související s akvizicí společnosti Trigema Chaldene a.s. (nyní Trigema Projekt Nusle s.r.o.). Konsolidační rozdíl vznikl z důvodu odloženého daňového závazku nezohledněného v kupní ceně. V roce 2020 bylo odepsáno 85% hodnoty (tj. 32 326 tis. Kč), v roce 2021 bylo odepsáno všech zbývajících 15% hodnoty (tj. 5 704 tis. Kč) z konsolidačního rozdílu v souladu s prodejem bytových jednotek a souvisejícím odúčtováním odložené daně.

V roce 2021 byl zaúčtován konsolidační rozdíl ve výši 130 760 tis. Kč související především s akvizicemi společností Zlatý lihovar a.s. (nyní Trigema Projekt Smíchov s.r.o.) v hodnotě 108 423 tis. Kč, společnosti Rezidence Lábkova s.r.o. (nyní Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.) v hodnotě 6 278 tis. Kč a dále společností Invalidovna centrum s.r.o. a IMMORENT Orion, s.r.o. v hodnotě 16 059 tis. Kč. Konsolidační rozdíl vznikl z důvodu odloženého daňového závazku nezohledněného v kupní ceně.

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

Společnosti v konsolidačním celku v rámci své podnikatelské činnosti provádějí i development nedokončeného dlouhodobého majetku a nedokončených zásob. Tento development je prováděn za běžných tržních podmínek spřízněnými osobami, zejména společností Trigema Development s.r.o. 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 31.12.2021	Zůstatek k 31.12.2020
Nedokončená výroba a polotovary	2 344 277	733 283
Výrobky	-	158 094
Celkem	2 344 277	891 377

Opravné položky k zásobám jsou popsány v bodě 7.

V souladu s účetními metodami vykazuje společnost k 31. prosinci 2021 v pozici Zásoby úpravu ocenění na reálnou hodnotu u aktiv – pozemků, na kterých probíhá výstavba současných projektů.

Úprava ocenění ve výši 200 157 tis. Kč byla provedena při akvizici společnosti Chaldene a.s. v roce 2019, která následně zfúzovala do společnosti Trigema Projekt Nusle s.r.o. V roce bylo odúčtováno 85% hodnoty úpravy ocenění ve výši 170 133 tis. Kč, v roce 2021 byl odúčtován veškerý zbytek hodnoty 30 024 tis Kč dle vyskladněných jednotek.

V roce 2021 byla provedena úprava ocenění ve výši 570 645 tis. Kč související s akvizicí společnosti Zlatý lihovar a.s., která následně z fúzovala do společnosti Trigema Projekt Smíchov s.r.o. a úprava ocenění související s akvizicí společnosti Rezidence Lábkova s.r.o. v hodnotě 33 041 tis. Kč (nyní přejmenované na Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.

Reálná hodnota při akvizici byla stanovena na základě interního posouzení provedeného vedením skupiny.

Přírůstek v pozici Nedokončená výroba a polotovary souvisí s dokončením realizace výstavby projektu Bydlení Bráník (Trigema Projekt Bráník a.s.) ke konci roku 2021. Jednotky byly zkolaudovány před

vydáním účetní závěrky. Úbytek v pozici výrobky souvisí s dokončeným projektem Nová Nuselská (Trigema Projekt Nusle s.r.o.). Projekt byl dokončen na konci roku 2020 a část zbylých bytových jednotek byla vyskláděna na začátku roku 2021.

5 Pohledávky

5.1. Pohledávky krátkodobé

Krátkodobé pohledávky činí 35 445 tis. Kč (k 31.12.2020: 102 895 tis. Kč).

Pohledávky po splatnosti činí 704 tis. Kč (k 31.12.2020: 892 tis. Kč).

Struktura krátkodobých pohledávek konsolidačního celku:

	Zůstatek k 31.12.2021	Zůstatek k 31.12.2020
Obchodní vztahy	9 350	86 844
Stát – daňové pohledávky	10 326	3 056
Pohledávky ovládající osoba	1 731	1 976
Poskytnuté zálohy	13 164	5 946
Dohadné účty aktivní	839	1 739
Jiné pohledávky	35	3 355
Celkem krátkodobé pohledávky	35 445	102 895

Krátkodobé pohledávky za ovládající osobou představují půjčku a úroky z půjčky, která byla poskytnuta společnosti Trigema a.s.

5.2. Pohledávky dlouhodobé

Společnost k 31.12.2021 neevidovala žádné dlouhodobé pohledávky (k 31.12.2020: 0 tis. Kč).

6 Peněžní prostředky

	Zůstatek k 31.12.2021	Zůstatek k 31.12.2020
Peněžní prostředky v hotovosti	104	89
Peněžní prostředky v bance	201 291	258 953
Celkem	201 395	259 042

7 Opravné položky

Opravné položky ke krátkodobým pohledávkám jsou k 31.12.2021 vytvořeny ve výši 406 tis. Kč (k 31.12.2020 byly tvořeny ve výši 303 tis. Kč). Opravné položky k zásobám společnost v roce 2021 ani v roce 2020 netvořila.

8 Vlastní kapitál

Vývoj vlastního kapitálu

	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk minulých let	Výsledek hospodaření běžného účetního období	Celkem
Počáteční stav 1.1.2021	100 000	140 000	288 668	169 616	698 284
Převod zisku	-	-	169 616	-169 616	--
Příplatek do kapitálových fondů	-	247 032	-	-	247 032
Ostatní	-	-	1 693	-	1 693
Zisk za běžné období	-	-	-	19 771	19 771
Konečný stav 31.12.2021	100 000	387 032	459 978	19 771	966 780

Na základě Rozhodnutí jediného akcionáře při výkonu působnosti valné hromady provedl jediný akcionář příplatek do vlastního kapitálu společnosti mimo základní kapitál v celkové výši

247 032 tis. Kč v průběhu roku 2021. Příplatek ve výši 130 000 tis. Kč byl uhrazen v hotovosti a pohledávka z titulu příplatku ve výši 117 032 tis. Kč byla započtena oproti závazku za akcionářem.

9 Rezervy

	Rezerva na daň z příjmů	Celkem
Zůstatek k 1.1.2021	65 249	65 249
Tvorba	8 274	8 274
Čerpání	-65 249	-65 249
Zůstatek rezerv k 31.12.2021	8 274	8 274

V konsolidačním celku jsou vytvořeny rezervy k 31.12.2021 ve výši 8 274 tis. Kč (k 31.12.2020: 65 249 tis. Kč).

Rezerva na daň z příjmů je vytvořena ve výši 8 274 tis. Kč (k 31.12.2020: 65 249 tis. Kč).

10 Závazky

10.1. Dlouhodobé závazky

Struktura dlouhodobých závazků konsolidačního celku:

	Zůstatek k 31.12.2021	Zůstatek k 31.12.2020
Dlouhodobé přijaté zálohy	555	836
Závazky k úvěrovým institucím – viz bod 11	651 436	186 911
Odložený daňový závazek – viz bod 17	137 805	14 823
Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	102 842	-
Emitované dluhopisy	800 000	500 000
Celkem	1 692 638	702 570

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

Emitované dluhopisy

Dluhopis Trigema II. 5,10/2023

Dluhopisy Trigema II. 5,10/2023 (ISIN CZ0003520603) byly emitovány 19.prosince 2018 v celkové nominální hodnotě Kč 500 000 000,- (nominální hodnota dluhopisu je Kč 10 000,-) s možností upsání dalších dluhopisů do výše nominální hodnoty Kč 675 000 000,- do konce roku 2019, přičemž možnost dalšího upsání nebyla využita. Jedná se o dluhopisy s pevným úrokovým výnosem (5,10% p.a.), splatným pololetně zpětně. Dluhopisy jsou splatné 19. prosince 2023. Transakční náklady na emisi byly 11 541 tis. Kč.

Dluhopis TRIGEMA REF5, 10/25

Dluhopisy TRIGEMA REF5, 10/25 (ISIN CZ0003529554) byly emitovány 27. ledna 2021 v celkové nominální hodnotě 300 000 tis. Kč (nominální hodnota dluhopisu je 50tis. Kč), s možností upsání dalších dluhopisů do výše nominální hodnoty 500 000 tis. Kč do 6. ledna roku 2022. Jedná se o dluhopisy s pevným úrokovým výnosem (5,10 % p.a.), splatným ročně zpětně k 27. lednu. Dluhopisy jsou splatné 27. ledna 2025. Transakční náklady na emisi byly 7 909 tis. Kč.

Transakční náklady jsou rozpouštěny rovnoměrně do nákladů po dobu splatnosti dluhopisů – viz bod 12 Účty časového rozlišení.

Dluhopisy jsou zajištěné ručením poskytnutým společností Trigema Real Estate a.s. a finanční zárukou od Trigemy Real Estate a.s. až do výše 1 000 000 tis. Kč.

Vydané dluhopisy jsou předmětem kovenantů. Dle prospektu dluhopisů jsou ukazatele kovenantů počítány pravidelně k 30. červnu a 31. prosinci každého období na úrovni konsolidované účetní závěrky ručitele společnosti Trigema Real Estate a.s. Společnost k 31. prosinci 2021 plnila všechny ukazatele kovenantů.

Specifikace závazků k úvěrovým institucím

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

Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba

Dlouhodobé závazky – ovládaná nebo ovládající osoba činí 102 842 tis. Kč (2020 – 0 tis. Kč) a představují půjčku od mateřské společnosti úročenou 6,6 % p.a. a splatnou 28.7.2026.

10.2. Krátkodobé závazky

Struktura krátkodobých závazků konsolidačního celku:

	Zůstatek k 31.12.2021	Zůstatek k 31.12.2020
Závazky z obchodních vztahů	157 736	141 557
Závazky ovládající osoba	53 968	101 446
Závazky k zaměstnancům	1 392	1 019
Závazky ze sociálního a zdravotního zabezpečení	786	660
Stát - daňové závazky a dotace	8 290	17 503
Přijaté zálohy	1 101 770	171 376
Dohad. účty pasivní	23 732	19 308
Jiné závazky	300	216
Závazky k úvěrovým institucím – viz bod 11	-	116 762
Celkem	1 347 974	569 847

Krátkodobé závazky ovládající osoba představují půjčku společnosti Trigema Real Estate a.s. od společnosti Trigema a.s. v hodnotě 53 968 tis. Kč (2020: 101 446 tis. Kč) s úrokovou sazbou 6,6 % p.a. (2020: 5,7 %), půjčka je splatná 31. prosince 2022.

Přijaté zálohy představují především zálohy od zákazníků na bytové jednotky a garážová stání v rezidenčních projektech především týkající se společnosti Trigema Projekt Braník a.s.

Dohadné účty pasivní představují dohady na předpokládané náklady daného roku.

K 31. prosinci 2021 nebyly po splatnosti žádné závazky.

10.3. Závazky nevykázané v rozvaze

Zástavní právo k obchodnímu podílu společníka Trigema Real Estate a.s. ve společnosti Trigema Projekt Omega s.r.o. dle Smlouvy o zastavení podílu společnosti Trigema Projekt Omega s.r.o. ve prospěch zástavního věřitele Československá obchodní banka, a.s., k zajištění pohledávek za dlužníkem Trigema Projekt Omega s.r.o. ze dne 29. listopadu 2021.

Zástavní právo k cenným papírům emitovaných společností Trigema Stodůlky a.s. a zástavní právo k obchodnímu podílu společníka Trigema Real Estate a.s. ve společnosti Trigema Stodůlky a.s. ve

prospěch zástavního věřitele Československá obchodní banka a.s., k zajištění pohledávek za dlužníkem Trigema Stodůlky a.s. ze dne 26. dubna 2021.

Zástavní právo k obchodnímu podílu společníka Trigema Real Estate a.s. ve prospěch zástavního věřitele Československé obchodní banky a.s. k zajištění existujících, budoucích a podmíněných peněžitých dluhů dlužníka Trigema Projekt Smíchov s.r.o. ze dne 15. ledna 2021.

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

Zástavní právo k obchodnímu podílu společníka Trigema Real Estate a.s. ve společnosti Trigema Projekt Skvrňany s.r.o. ve prospěch Československé obchodní banky, a.s. k zajištění existujících, budoucích a podmíněných peněžitých dluhů dlužníka Trigema Projekt Skvrňany s.r.o., a jejich příslušenství ze dne 1. října 2021.

Zástavní právo k obchodnímu podílu Podíl ve společnosti Trigema Projekt Fragment s.r.o. ve prospěch České spořitelny, a.s. k zajištění veškerých existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných peněžitých dluhů dlužníka Trigema Projekt Fragment s.r.o. ze dne 18. května 2021.

Smlouva o zřízení zástavního práva ke smlouvě o úvěru k nemovitostem společnosti Trigema Projekt Beta a.s., se sídlem Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5, IČO 247 94 686.

Smlouva o zřízení zástavního práva ke smlouvě o úvěru k nemovitostem společnosti Trigema Projekt Kappa s.r.o., se sídlem Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5, IČO 029 21 529.

11 Závazky k úvěrovým institucím

Struktura závazků konsolidačního celku k úvěrovým institucím

2021

Úvěr	Splatnost	Splátkový kalendář	Úrok. Sazba	Splatnost do 1 roku	Splatnost od 1 do 3 let	Splatnost v násled. letech	Celkem
Úvěr 1	04.01.2025	dílčí splátka	1M PRIBOR + 2 % p. a.	-	187 000	135 500	322 500
Úvěr 7	15.11.2024	dílčí splátky	1M PRIBOR + 2 % p. a.	-	45 000	-	45 000
Úvěr 4	25.04.2023	jednorázově	1M PRIBOR + 2 % p. a.	-	119 000	--	119 000
Úvěr 6	29.12.2023	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,5 % p. a.	-	38 470		38 470
Úvěr 8	25.02.2031	dílčí splátky	1M PRIBOR + 2,45 % p. a.	-	-	126 466	126 466
Celkem					389 470	261 966	651 436

2020

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

Úvěry jsou poskytnuty v Kč.

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

Ručení je do výše bankovního úvěru uvedeného v tabulce - kapitola 11 Závazky k úvěrovým institucím.

Forma zajištění úvěrů k 31.12.2021 je následující:

Úvěr 1: (Trigema Projekt Smíchov s.r.o.)

Zástavní právo k pozemkům

Zástavní právo k obchodnímu podílu

Dohoda o ručení Trigema Real Estate a.s.

Úvěr 4: (Trigema Stodůlky a.s.)

Zástavní právo k pozemkům

Zástavní právo k cenným papírům

Dohoda o ručení Trigema Real Estate a.s.

Úvěr 6: (Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.)

Zástavní právo k pozemkům

Zástavní právo k obchodnímu podílu

Dohoda o ručení Trigema Real Estate a.s.

Úvěr 7: (Trigema Projekt Omega s.r.o.)

Zástavní právo k pozemkům

Zástavní právo k obchodnímu podílu

Dohoda o ručení Trigema Real Estate a.s.

Úvěr 8: (Trigema Projekt Fragment s.r.o.)

Zástavní právo k pozemkům

Zástavní právo k cenným papírům Trigema Rental a.s.

Zástavní právo k obchodnímu podílu

Zástavní právo k movitým věcem (na vyžádání)

Zástavní právo k pohledávkám z nájmu

Vinkulace pojistných plnění

Dohoda o uznání dluhu

12 Účty časového rozlišení

	Zůstatek k 31.12.2021	Zůstatek k 31.12.2020
Časové rozlišení aktivní		
Příjmy příštích období	91	13 993
Náklady příštích období	96 180	45 123
Celkem	96 271	59 116
Časové rozlišení pasivní		
Výnosy příštích období	3 000	6 355
Celkem	3 000	6 355

Náklady příštích období zahrnují také časové rozlišení transakčních nákladů souvisejících s emisí dluhopisů společnosti Trigema Real Estate Finance a.s., a to ve výši 10 641 tis. Kč (k 31.12.2020: 6 658 tis. Kč) a dále časové rozlišení nákladů na marketing a zprostředkování prodeje, které souvisejí s projekty Trigema Projekt Braník a.s., Trigema Projekt Skvrňany s.r.o. a Trigema Projekt Smíchov s.r.o.

Výnosy příštích období představovaly v roce 2021 u společnosti Trigema Projekt Nusle s.r.o. časově rozlišené výnosy související s budoucími náklady projektu Nová Nuselská v hodnotě 3 000 tis. Kč (2020: 2 500 tis. Kč). V roce 2020 byly výnosy příštích období tvořeny i u projektu V Zahrádkách (Projekt Rokycanská s.r.o.), jednalo se o zaplacené a předané bytové jednotky k 31.12.2020, ale vklad do katastru nemovitosti proběhl až v 1.Q 2021 (3 855 tis. Kč).

13 Členění tržeb z prodeje výrobků, služeb a zboží

Všechny tržby v konsolidačním celku byly realizovány v ČR.

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

	2021	2020
Tržby z prodeje výrobků	181 041	1 215 958
Tržby z ostatních služeb	30 462	23 905
Tržby z nájmu	7 882	27 548
Celkem	219 385	1 267 411

Tržby z prodeje výrobků jsou tvořeny zejména doprodejem bytových jednotek dokončených v minulých letech (Trigema Projekt Nusle s.r.o. a Trigema Projekt Rokycanská s.r.o.). Pokles tržeb z nájmu je způsoben zejména započatými demolicemi na projektech PAPRSEK Stodůlky (Trigema Stodůlky a.s.) a Kamýk (Trigema Projekt Omega s.r.o.), v jejichž důsledku došlo k ukončení nájemních smluv s dosavadními nájemci.

V roce 2020 tržby z prodeje výrobků představovaly tržby z prodeje bytových jednotek z dokončených projektů v roce 2020, a to projekt Nová Nuselská (Trigema Projekt Nusle s.r.o.) a projekt V Zahrádkách (Trigema Projekt Rokycanská s.r.o.).

14 Členění nákladů souvisejících s výkonovou spotřebou

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

	2021	2020
Spotřeba materiálu a energie	4 640	3 338
Služby	656 267	897 051
Změna stavu zásob vlastní činnosti	-579 225	140 987
Aktivace	-9 394	-22 140
Celkem	72 288	1 019 236

15 Ostatní provozní náklady a výnosy

Ostatní provozní výnosy ve výši 1 317 tis. Kč (2020: 69 732 tis. Kč) jsou tvořeny především Tržbami z prodaného dlouhodobého majetku ve výši 666 tis. Kč. V roce 2020 se jednalo o prodej pozemku městu Roztoky v 1.Q 2020 ve společnosti Trigema Projekt Žalov s.r.o. v hodnotě 59 726 tis. Kč.

Ostatní provozní náklady ve výši 4 577 tis. Kč (2020: 38 615 tis. Kč) jsou tvořeny především dary ve výši 1 000 tis. Kč (2020: 0 tis. Kč). V roce 2020 činila převážnou část jiných provozních nákladů zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku ve výši 29 730 tis. Kč.

16 Finanční výnosy

Finanční výnosy ve výši 900 tis. Kč představují výnosy z prodeje podílů ve společnostech Trigema Projekt Plzeň s.r.o., Trigema Projekt BLV s.r.o., Trigema Projekt KLR s.r.o. a Trigema Projekt NMN s.r.o., které byly prodány spřízněným společností.

V roce 2020 výnosy z dlouhodobého finančního majetku v hodnotě 103 828 tis. Kč představovaly prodej společnosti Trigema Lambda s.r.o., která byla prodána mimo skupinu Trigema třetí osobě, dále došlo k prodeji společností Trigema Smart s.r.o., Trigema Projekt CSV s.r.o. a Trigema Projekt JRM s.r.o. spřízněným společností.

17 Daň z příjmů

17.1. Splatná daň

Splatná daň představuje odhad daně za zdaňovací období 2021 ve výši 14 543tis. Kč (rok 2020: 66 809 tis. Kč).

17.2. Odložená daň

Odložená daň za zdaňovací období 2021 činí – 7 777 tis. Kč (2020: – 31 800 tis. Kč) ve Výkazu o úplném výsledku a ve Výkazu o finanční pozici je vykázána:

	Zůstatek k 31.12.2021	Zůstatek k 31.12.2020
Odložené daňové pohledávky	-	-
Odložené daňové závazky	-137 824	-14 823
	- 137 824	-14 823
Použitá sazba daně - tuzemsko	19%	19%

Nárůst odloženého daňového závazku souvisí s akvizicemi obchodních podílů v průběhu roku 2021 – viz bod 2.3.

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

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

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

18 Analýza zaměstnanců a osobních nákladů

	2021			2020		
	Zaměstnanci	členové řídících orgánů	Celkem	Zaměstnanci	členové řídících orgánů	Celkem
Počet	12	3	15	12	3	15
Mzdové náklady	18 148	5 887	24 035	11 468	5 218	16 686
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	6 247	1 728	7 975	3 496	1 623	5 119
Sociální náklady	801	-	801	508	147	655
z toho odměny členů statutárních orgánů	x	2 561	2 561	x	2 834	2 834

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.

	31.12.2021	31.12.2020
Krátkodobé pohledávky a ostatní aktiva	9 627	13 354
Dlouhodobé závazky	102 842	-
Krátkodobé závazky	96 075	213 369
	2021	2020
Prodej výrobků, zboží a služeb	1 256	9 756
Výnosové úroky	109	
Nákupy od spřízněných stran	517 725	816 681
Nákladové úroky	9 624	1 447

Krátkodobé závazky představují půjčku ve společnosti Trigema Real Estate a.s. od společnosti Trigema a.s. v hodnotě 53 968 tis. Kč, (2020: 101 446 tis. Kč), přičemž úroková sazba v roce 2021 byla 6,6 % p.a. (2020: 5,7 % p.a.), zbylou část tvoří závazky z obchodní vztahů v hodnotě 42 107 tis. Kč (2020: 111 746 tis. Kč), z nichž celkem 29 248 tis. Kč (2020: 110 945 tis. Kč) představují závazky vůči společnosti Trigema Building a.s.

D. Další skutečnosti

1 Významné následné události

Dne 27. ledna 2022 byly emitovány dluhopisy Trigema IV. VAR/2025 (ISIN CZ0003537367) v celkové nominální hodnotě Kč 400 000 tis. Kč (nominální hodnota dluhopisu je 10 tis. Kč) s možností navýšení až do výše nominální hodnoty 800 000 tis. Kč do 14. ledna 2023. Jedná se o dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem (6M PRIBOR + 2,3 % p.a.), splatným pololetně zpětně k 27.červenci a 27.lednu. Dluhopisy jsou splatné 27. ledna 2025.

Finanční prostředky z emise dluhopisů budou použity formou poskytnutých půjček spřízněným osobám na financování projektů, zejm. LIHOVAR Smíchov (Trigema Projekt Smíchov s.r.o.), PAPRSEK Stodůlky (Trigema Stodůlky a.s.), Bydlení Skvrňany (Trigema Projekt Skvrňany s.r.o., Nájemní byty Plzeň, s.r.o.) a na další projekty.

Po datu vyhotovení účetní závěrky došlo k získání stavebního povolení na projektech realizovaných společnostmi Trigema Projekt Smíchov s.r.o. a Trigema Stodůlky a.s. v právní moci.

V únoru 2022 došlo ke zhoršení geopolitické situace na Ukrajině. Vedení společnosti pravidelně monitoruje aktuální vývoj dění a zahrnuje jej do rizikových scénářů pro predikci cash flow. Společnost nepředpokládá bezprostřední významný dopad této situace na předpoklad jejího dlouhodobého trvání nebo schopnosti dostát svým zaslíbeným závazkům. Veškeré další dopady budou ze strany vedení Společnosti nadále analyzovány a budou přijímána opatření ke zmírnění jejich případných negativních důsledků.

Po skončení účetního období do data účetní závěrky nenastaly žádné další události, které by ovlivnily konsolidovanou účetní závěrku k 31. prosinci 2021.

V Praze dne 26. května 2022



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 2021, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty a konsolidovaného přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. prosincem 2021 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 konsolidovaných aktiv a pasiv Skupiny k 31. prosinci 2021 a konsolidovaných nákladů a výnosů a konsolidovaného výsledku jejího hospodaření a konsolidovaných peněžních toků za rok končící 31. prosincem 2021 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.
- Získat 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.

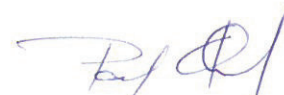
Naší povinností je informovat osoby pověřené správou a řízením mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Pavel Kliment je statutárním auditorem odpovědným za audit konsolidované účetní závěrky společnosti Trigema Real Estate a.s. k 31. prosinci 2021, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 26. května 2022


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


Ing. Pavel Kliment
Partner
Evidenční číslo 2145