

Trigema a.s.

Konsolidovaná účetní závěrka
k 30. červnu 2025

(neauditovaná)

KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA

k 30. červnu 2025

		30. června 2025	31. prosince 2024
	AKTIVA	7 285 973	8 303 858
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0
B.	Dlouhodobý majetek	3 936 232	3 970 880
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	138 275	129 925
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	3 704 848	3 749 230
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	27 682	27 202
B.IV.	Kladný konsolidační rozdíl	169 599	171 550
B.V.	Záporný konsolidační rozdíl	-104 172	-107 027
B.VI.	Cenné papíry a podíly v ekvivalenci	0	0
C.	Oběžná aktiva	3 199 946	4 089 478
C.I.	Zásoby	2 390 339	2 820 850
C.II.	Pohledávky	622 169	505 588
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	53 817	49 163
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	568 352	456 425
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	0	0
C.IV.	Peněžní prostředky	187 438	763 040
D.	Časové rozlišení	149 795	243 500
	PASIVA	7 285 973	8 303 858
A.	Vlastní kapitál	2 234 942	1 919 529
A.I.	Základní kapitál	800 000	800 000
A.II.	Kapitálové fondy	-1 289	99 030
A.III.	Fondy ze zisku	0	0
A.IV.	Konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let	1 020 498	918 889
A.IV.1.	Konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let	1 140 580	1 048 672
A.IV.2.	Jiný konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let	-120 082	-129 783
A.V.	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období	415 733	101 610
A.V.1.	Konsolidovaný výsledek hospodaření za úč. období bez menšin. podílů	415 733	101 610
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	4 937 628	6 028 919
B.	Rezervy	88 413	62 455
C.	Závazky	4 849 215	5 966 464
C.I.	Dlouhodobé závazky	3 626 784	4 493 462
C.II.	Krátkodobé závazky	1 222 431	1 473 002
D.	Časové rozlišení	104 708	347 013
E.	Menšinový vlastní kapitál	8 695	8 397
E.I.	Menšinový základní kapitál	10 692	10 692
E.II.	Menšinové kapitálové fondy	0	0
E.III.	Menšinové fondy ze zisku včetně nerozděleného zisku a neuhrazené ztráty minulých let	-2 295	-1 589
E.IV.	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	298	-706

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za období 1.1.2025 - 30.6.2025

		1.1.2025-30.6.2025	1.1.2024-30.6.2024
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	2 187 320	1 021 877
II.	Tržby za prodej zboží	1 146	1 051
A.	Výkonová spotřeba	878 845	806 644
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	515 459	-188 809
C.	Aktivace (-)	-48 041	-80 367
D.	Osobní náklady	160 782	142 794
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	70 969	68 913
III.	Ostatní provozní výnosy	24 218	1 913
F.	Ostatní provozní náklady	20 264	15 043
	Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu	2 854	4 208
	Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu	1 951	13 670
*	Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření	615 309	251 161
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	0	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	0	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	5 993	14 666
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	125 755	130 608
VII.	Ostatní finanční výnosy	20 964	1 046
K.	Ostatní finanční náklady	4 818	14 895
*	Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření	-103 616	-129 791
**	Konsolidovaný výsledek hospodaření před zdaněním	511 693	121 370
L.	Daň z příjmů za běžnou činnost	95 662	33 671
L.1.	- splatná	96 705	68 834
L.2.	- odložená	-1 043	-35 163
**	Konsolidovaný výsledek hospodaření po zdanění	416 031	87 699
M.	Převod podílů na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		
***	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období bez podílu ekvivalence	416 031	87 699
	z toho: Kons. výsledek hospodaření za účetní období bez menšinových podílů	415 733	88 431
	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	298	-732
	Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci		
****	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	415 733	88 431
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II.	2 188 466	1 022 928

KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za období končící 30. červnem 2025

(v tisících Kč)

	1.1.2025 - 30.6.2025	1.1.2024 - 30.6.2024
P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	763 040	378 550
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti		
Z: Účetní zisk nebo ztráta z provozní činnosti před zdaněním	615 309	251 161
A.1. Úpravy o nepeněžní operace	77 123	76 177
A.1.1. Odpisy stálých aktiv	70 066	79 792
A.1.2. Změna stavu:	- 738	- 2 473
A.1.2.2. rezerv a opravných položek v provozní oblasti	- 738	- 2 473
A.1.3. Zisk(-) ztráta(+) z prodeje stálých aktiv	- 102	- 25
A.1.4. Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	7 897	- 1 117
A*. Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	692 432	327 338
A.2. Změna potřeby pracovního kapitálu	- 1 959	176 167
A.2.1. Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, aktivních dohadných účtů a časového rozlišení	- 20 646	359 218
A.2.2. Změna stavu kr. závazků z provozní činnosti, pasivních dohadných účtů a časového rozlišení	- 495 880	5 420
A.2.3. Změna stavu zásob	514 567	- 188 471
A.** Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	690 474	503 506
A.3. Zaplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků	- 168 460	- 106 396
A.4. Přijaté úroky	5 491	14 666
A.5. Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulá období	- 70 009	- 85 006
A.6. Ostatní finanční příjmy a výdaje	16 147	- 13 848
A.*** Čistý peněžní tok z provozní činnosti	473 642	312 921
Peněžní toky z investiční činnosti		
B.1. Nabytí stálých aktiv	- 132 905	- 132 505
B.1.1. Nabytí dlouhodobého hmotného majetku	- 117 525	- 121 029
B.1.2. Nabytí dlouhodobého nehmotného majetku	- 14 900	- 9 276
B.1.3. Nabytí dlouhodobého finančního majetku	- 480	- 2 200
B.2. Příjmy z prodeje stálých aktiv	114	1 230
B.2.1. Příjmy z prodeje dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku	114	1 230
B.*** Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	- 132 791	- 131 275
Peněžní toky z finančních činností		
C.1. Změna stavu dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků z finanční oblasti	- 916 453	- 164 583
C.2. Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky		- 7 472
C.2.6. Vyplacené podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně a tantiémy		- 7 472
C.*** Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	- 916 453	- 172 055
F. Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	- 575 602	9 590
R. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	187 438	388 140

KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období končící 30. červnem 2025

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly z přec. majetku a závazků	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	Jiný výsledek hospodaření minulých let	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku	Výsledek hospodaření běžného účetního období	A. Vlastní kapitál celkem	Menšinový základní kapitál	Menšinové kapitálové fondy	Menšinové fondy ze zisku včetně nerozděleného zisku a neuhrazené ztráty minulých let	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	E. Menšinový vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1.1.2025	800 000	100 000	-970	1 048 672	-129 783	--	101 610	1 919 529	10 692	--	-1 589	-706	8 397
Převod výsledku hospodaření	--	--	--	91 909	9 701	--	-101 610	--	--	--	-706	706	--
Vrácení (zpětvzetí) příplatku mimo základní kapitál	--	-100 000	--	--	--	--	--	-100 000	--	--	--	--	--
Změna reálné hodnoty zajišťovacích instrumentů	--	--	-404	--	--	--	--	-404	--	--	--	--	--
Dopad změny reálné hodnoty zajišťovacích instrumentů na odloženou daň	--	--	85	--	--	--	--	85	--	--	--	--	--
Zaokrouhlení	--	--	--	-1	--	--	--	-1	--	--	--	--	--
Výsledek hospodaření za běžný rok	--	--	--	--	--	--	415 733	415 733	--	--	--	298	298
Zůstatek k 30.6.2025	800 000	--	-1 289	1 140 580	-120 082	--	415 733	2 234 942	10 692	--	-2 295	298	8 695
Zůstatek k 1.1.2024	600 000	--	2 269	1 061 306	-123 759	--	212 404	1 752 220	10 790	9 900	-5 598	742	15 834
Převod výsledku hospodaření	--	--	--	152 048	11 143	--	-163 191	--	--	--	742	-742	--
Oprava chyb minulých let	--	--	--	--	-15 934	--	15 934	--	--	--	--	--	--
Zvýšení základního kapitálu	200 000	--	--	-134 853	--	--	-65 147	--	--	--	--	--	--
Příplatek mimo základní kapitál	--	100 000	--	--	--	--	--	100 000	--	--	--	--	--
Tantiémy	--	--	--	-9 610	--	--	--	-9 610	--	--	--	--	--
Podíly na zisku	--	--	--	-20 000	--	--	--	-20 000	--	--	--	--	--
Změna reálné hodnoty zajišťovacích instrumentů	--	--	-4 099	--	--	--	--	-4 099	--	--	--	--	--
Dopad změny reálné hodnoty zajišťovacích instrumentů na odloženou daň	--	--	860	--	--	--	--	860	--	--	--	--	--
Ostatní	--	--	--	-219	-1 233	--	--	-1 452	-98	-9 900	3 267	--	-6 731
Výsledek hospodaření za běžný rok	--	--	--	--	--	--	101 610	101 610	--	--	--	-706	-706
Zůstatek k 31.12.2024	800 000	100 000	-970	1 048 672	-129 783	--	101 610	1 919 529	10 692	--	-1 589	-706	8 397

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2025 (v tis. Kč)

Trigema a.s.

PŘÍLOHA

**v konsolidované účetní závěrce
k 30. červnu 2025**

(neauditovaná)

Název společnosti:	Trigema a.s.
Sídlo:	Praha 5 - Stodůlky, Bucharova 2641/14, PSČ 158 00
Právní forma:	Akciová společnost
IČO:	614 66 123

A. Obecné údaje a konsolidační pravidla

1. Údaje o konsolidující společnosti

Založení a charakteristika společnosti

Trigema a.s. („společnost“) je česká právnická osoba, akciová společnost, která byla založena 27. května 1994. Společnost je zapsána do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 12794.

Rozhodujícím předmětem podnikání konsolidující společnosti jsou následující činnosti:

- Činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence
- Činnosti zajišťování organizačních, ekonomických, účetních a právních služeb pro členy skupiny
- Správa majetku a jeho pronajímání členům skupiny i externím nájemcům

Další předměty podnikání konsolidující společnosti jsou následující činnosti:

- Projektová činnost ve výstavbě
- Provádění staveb, jejich změn a odstraňování
- Silniční motorová doprava – nákladní vnitrostátní provozovaná vozidly o největší povolené hmotnosti nad 3,5 tuny
- Hostinská činnost
- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

1.1. Vlastníci konsolidující společnosti

Vlastníci konsolidující společnosti k 30. červnu 2025:

Vlastník	IČO	Sídlo	Podíl na ZK
Ing. Marcel Soural	x	Vodárenská 26/5, 147 00 Praha 4 - Podolí	51,875%
Trigema Group a.s.	233 89 711	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	38,125%
Trigema Plus a.s.	234 02 326	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	10%

Sídlo společnosti:

Bucharova 2641/14

158 00 Praha 5 – Stodůlky

Česká republika

Identifikační číslo:

614 66 123

1.2. Organizační struktura konsolidující společnosti

Společnost je rozdělena do následujících oddělení:

- Oddělení vnitřního auditu
- IT oddělení
- Marketingové oddělení
- Účetní oddělení
- Controllingové oddělení
- Personální oddělení
- Oddělení Business intelligence

1.3. Orgány konsolidující společnosti k 30. červnu 2025

Členové představenstva

Ing. Marcel Soural (předseda)

Ing. Karel Branda (místopředseda)

Ing. Jakub Korf

Ing. Rudolf Kraina

Ing. Radim Šponar

Ing. Ondřej Beneš

Členové dozorčí rady

Jitka Weissová (předseda)

Ing. Michal Tota

Za společnost jedná předseda představenstva samostatně nebo místopředseda představenstva společně s dalším členem představenstva.

Změny v obchodním rejstříku

V roce 2025 byly do obchodního rejstříku (dále jen „OR“) zapsány níže uvedené změny:

K 28. únoru 2025 byl z funkce člena představenstva odvolán Ing. Michal Netolický. Tato změna byla v OR vymazána dne 12. března 2025. K 1. březnu 2025 byl do funkce člena představenstva jmenován Ing. Ondřej Beneš. Tato změna byla do OR zapsána dne 12. března 2025.

Dne 30. června 2025 byly formou notářského zápisu sestaveny nové stanovy společnosti. V rámci stanov došlo ke změně struktury akcií, která je od uvedeného data následující:

- 57 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 2 500 000,- Kč, Akcie třídy H, s kterými jsou spojena práva dle čl. 5 odst. 2 písm. a) stanov. K zcizení nebo zatížení akcie se vyžaduje souhlas valné hromady společnosti.
- 35 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 000,- Kč, Akcie třídy H, s kterými jsou spojena práva dle čl. 5 odst. 2 písm. a) stanov. K zcizení nebo zatížení akcie se vyžaduje souhlas valné hromady společnosti.
- 10 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 250 000,- Kč, Akcie třídy H, s kterými jsou spojena práva dle čl. 5 odst. 2 písm. a) stanov. K zcizení nebo zatížení akcie se vyžaduje souhlas valné hromady společnosti.

- 28 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10 000 000,- Kč, Akcie třídy H, s kterými jsou spojena práva dle čl. 5 odst. 2 písm. a) stanov. K zcizení nebo zatížení akcie se vyžaduje souhlas valné hromady společnosti.
- 8 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10 000 000,- Kč, Akcie třídy A, s kterými jsou spojena práva dle čl. 5 odst. 2 písm. b) stanov. K zcizení nebo zatížení akcie se vyžaduje souhlas valné hromady společnosti.
- 26 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10 000 000,- Kč, Akcie třídy B, s kterými jsou spojena práva dle čl. 5 odst. 2 písm. c) stanov. K zcizení nebo zatížení akcie se vyžaduje souhlas valné hromady společnosti.

Dne 30. června 2025 došlo na základě rozhodnutí jediného akcionáře při působnosti valné hromady ke vkladu 4 ks akcií třídy H ve jmenovité hodnotě 2 500 000 Kč, 35 ks akcií třídy H ve jmenovité hodnotě 1 000 000 Kč, 8 akcií třídy A ve jmenovité hodnotě 10 000 000 Kč a 26 ks akcií třídy B ve jmenovité hodnotě 10 000 000 Kč do Soural Trust, svěřenecký fond.

Dne 30. června došlo na základě Smlouvy o poskytnutí nepeněžitého příplatku mimo základní kapitál společnosti ke vkladu 4 ks akcií třídy H ve jmenovité hodnotě 2 500 000 Kč, 35 ks akcií třídy H ve jmenovité hodnotě 1 000 000 Kč, 8 akcií třídy A ve jmenovité hodnotě 10 000 000 Kč a 26 ks akcií třídy B ve jmenovité hodnotě 10 000 000 Kč do společnosti Trigema Group a.s.

Dne 30. června došlo na základě Smlouvy o poskytnutí nepeněžitého příplatku mimo základní kapitál společnosti ke vkladu 8 akcií třídy A ve jmenovité hodnotě 10 000 000 Kč do společnosti Trigema Plus a.s.

2. Činnost společností skupiny

Rozhodujícím předmětem činnosti skupiny je:

- Development
- Projektová činnost ve výstavbě
- Provádění staveb – zateplení, rekonstrukce, výstavba průmyslových, administrativních a bytových objektů
- Správa nemovitostí
- Facility management
- Provozování hotelu a kongresového centra
- Provozování sportovních středisek
- Provozování vědeckotechnických parků
- Realitní činnost
- Pronájem nemovitostí

3. Konsolidační pravidla, systém konsolidace

Konsolidovaná účetní závěrka skupiny společností Trigema a.s. (dále také „skupina“) k 30. červnu 2025 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 a.s. a společnostmi konsolidovanými. Definice těchto společností je uvedena níže.

Společnosti konsolidované

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

Tyto společnosti jsou konsolidovány metodou plné konsolidace.

V konsolidované účetní závěrce jsou zahrnuty vedle konsolidující společnosti pouze ovládané a řízené společnosti, jelikož konsolidující společnost neuplatňuje podstatný vliv nad jinou společností, ani nevlastní jinou finanční investici s výjimkou uvedenou v bodě 4.

Systém konsolidace

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

Účetní závěrky všech společností zahrnutých do konsolidace byly sestaveny k 30. červnu 2025.

Vylučované stavy všech společností zahrnutých do konsolidačního celku jsou za období od 1. ledna 2025 až 30. června 2025.

Metody konsolidace

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

Přepoččet účetních závěrek v cizích měnách

K 30. červnu 2025 ani k 31. prosinci 2024 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.

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2025 (v tis. Kč)

4. Vymezení konsolidačního celku

Vymezení konsolidačního celku k 30. červnu 2025

Ovládající společnost	IČO	Sídlo společnosti
Trigema a.s.	614 66 123	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky

Ovládané společnosti zahrnuté do konsolidačního celku:

Ovládané společnosti	IČO	Sídlo společnosti	Podíl na ZK	Bezprostřední vlastník
Butovice centrum s.r.o.	140 98 741	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	70%	Trigema Real Estate a.s.
FLAT ZONE s.r.o.	066 82 634	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Startup a.s.
Gemarest s.r.o.	068 07 429	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Leisure a.s.
Lihovar Property s.r.o.	042 23 217	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Lihovar Property Střed s.r.o.	213 62 882	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Monínec Property s.r.o.	061 65 834	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Property a.s. (dříve Trigema Investment a.s.)
MONÍNEC s.r.o.	257 70 659	Monínec 7, 257 91 Sedlec - Prčice	86 323/95 915	Trigema Leisure a.s.
Paprsek Property s.r.o.	174 18 151	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Projekt Rokycanská s.r.o.	069 64 940	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Servis bytových domů s.r.o.
Resorts Jetřichovice s.r.o.	281 92 354	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Leisure a.s.
Rokytnice a.s.	274 95 884	Horní Rokytnice 702, 512 45 Rokytnice nad Jizerou	100%	Trigema Leisure a.s.
Rokytnice Property s.r.o.	174 18 178	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Leisure a.s.
Samoty s.r.o.	241 20 341	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Leisure a.s.
Servis bytových domů s.r.o.	289 78 188	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2025 (v tis. Kč)

Trigema Building a.s.	276 53 579	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
Trigema Club s.r.o.	211 87 258	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
Trigema Development s.r.o.	270 79 694	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Energy a.s.	083 07 245	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
Trigema Facility s.r.o.	256 54 926	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Service a.s.
Trigema Finance a.s. (dříve Trigema Investment Finance a.s.)	087 15 343	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
Trigema Leisure a.s.	019 48 261	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
Trigema Projekt Beta a.s.	247 94 686	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt Braník a.s.	278 75 750	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt Fragment s.r.o.	042 93 959	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt JRM s.r.o.	042 99 485	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 – Stodůlky	100%	Servis bytových domů s.r.o.
Trigema Projekt Kamýk s.r.o. (dříve Trigema Projekt Omega s.r.o.)	053 83 137	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt Kappa s.r.o.	029 21 529	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt Nusle s.r.o.	080 05 745	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Servis bytových domů s.r.o.
Trigema Projekt Řeporyje s.r.o.	241 20 081	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt s.r.o.	276 18 269	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.	058 90 659	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	017 85 451	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2025 (v tis. Kč)

Trigema Property a.s. (dříve Trigema Investment a.s.)	045 34 344	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
Trigema Real Estate a.s.	289 79 141	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
Trigema Real Estate Finance a.s.	064 49 468	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Rental a.s.	090 43 799	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Service a.s.
Trigema Rental Lihovar s.r.o.	212 49 768	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Service a.s.
Trigema Service a.s.	030 96 114	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
Trigema Smart byty s.r.o.	241 76 648	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Servis bytových domů s.r.o.
Trigema Smart s.r.o.	063 00 049	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Property a.s. (dříve Trigema Investment a.s.)
Trigema Startup a.s.	019 95 821	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
Trigema Stodůlky a.s.	043 39 142	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Textilka Rokytnice s.r.o.	211 65 238	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Vinařství Property s.r.o.	216 72 890	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o.	06 007 791	Zámecká 1935, 698 01 Veselí nad Moravou	14/15	Trigema Leisure a.s.
VTP ROZTOKY a.s.	274 43 396	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Property a.s. (dříve Trigema Investment a.s.)
Zámek Jetřichovice s.r.o.	057 93 611	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Leisure a.s.

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2025 (v tis. Kč)

Ovládané společnosti nezahrnuté do konsolidačního celku:

Ovládané společnosti	IČO	Sídlo společnosti	Podíl na ZK	Zakladatel
Nadační fond Trigema rodiny Souralových	213 62 866	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.

Společnost nebyla zahrnuta do konsolidačního celku z důvodu nevýznamnosti a nepodnikatelské činnosti tohoto subjektu.

Vymezení konsolidačního celku k 31. prosinci 2024

Ovládající společnost	IČO	Sídlo společnosti
Trigema a.s.	614 66 123	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky

Ovládané společnosti zahrnuté do konsolidačního celku:

Ovládané společnosti	IČO	Sídlo společnosti	Podíl na ZK	Bezprostřední vlastník
Butovice centrum s.r.o.	140 98 741	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	70%	Trigema Real Estate a.s.
Dataligence s.r.o.	241 60 130	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Startup a.s.
FLAT ZONE s.r.o.	066 82 634	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Startup a.s.
Gemarest s.r.o.	068 07 429	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Leisure a.s.
Lihovar Property s.r.o.	042 23 217	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Lihovar Property Střed s.r.o.	213 62 882	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Monínec Property s.r.o.	061 65 834	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Investment a.s.
MONÍNEC s.r.o.	257 70 659	Monínec 7, 257 91 Sedlec - Prčice	86 323/95 915	Trigema Leisure a.s.
Paprsek Property s.r.o.	174 18 151	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Projekt Rokycanská s.r.o.	069 64 940	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Servis bytových domů s.r.o.
PV Roztoky s.r.o.	241 45 505	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2025 (v tis. Kč)

		Bucharova 2641/14, 158 00		
Resorts Jetřichovice s.r.o.	281 92 354	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Leisure a.s.
		Horní Rokytnice 702, 512 45		
Rokytnice a.s.	274 95 884	Rokytnice nad Jizerou	100%	Trigema Leisure a.s.
		Bucharova 2641/14, 158 00		
Rokytnice Property s.r.o.	174 18 178	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Leisure a.s.
		Bucharova 2641/14, 158 00		
Samoty s.r.o.	241 20 341	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Leisure a.s.
Servis bytových domů s.r.o.	289 78 188	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
		Bucharova 2641/14, 158 00		
Trigema Building a.s.	276 53 579	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
		Bucharova 2641/14, 158 00		
Trigema Club s.r.o.	211 87 258	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
		Bucharova 2641/14, 158 00		
Trigema Development s.r.o.	270 79 694	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
		Bucharova 2641/14, 158 00		
Trigema Energy a.s.	083 07 245	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
		Bucharova 2641/14, 158 00		
Trigema Facility s.r.o.	256 54 926	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Service a.s.
		Bucharova 2641/14, 158 00		
Trigema Investment a.s.	045 34 344	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
		Bucharova 2641/14, 158 00		
Trigema Investment Finance a.s.	087 15 343	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Investment a.s.
		Bucharova 2641/14, 158 00		
Trigema Leisure a.s.	019 48 261	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
		Bucharova 2641/14, 158 00		
Trigema Projekt Beta a.s.	247 94 686	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
		Bucharova 2641/14, 158 00		
Trigema Projekt Braník a.s.	278 75 750	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
		Bucharova 2641/14, 158 00		
Trigema Projekt Fragment s.r.o.	042 93 959	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
		Bucharova 2641/14, 158 00		
Trigema Projekt JRM s.r.o.	042 99 485	Praha 5 – Stodůlky	100%	Servis bytových domů s.r.o.
		Bucharova 2641/14, 158 00		
Trigema Projekt Kamýk s.r.o. (dřívě Trigema Projekt Omega s.r.o.)	053 83 137	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
		Bucharova 2641/14, 158 00		
Trigema Projekt Kappa s.r.o.	029 21 529	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2025 (v tis. Kč)

Trigema Projekt Nusle s.r.o.	080 05 745	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Servis bytových domů s.r.o.
Trigema Projekt Řeporyje s.r.o.	241 20 081	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt s.r.o.	276 18 269	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.	058 90 659	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	017 85 451	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Real Estate a.s.	289 79 141	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
Trigema Real Estate Finance a.s.	064 49 468	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Rental a.s.	090 43 799	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Service a.s.
Trigema Rental Lihovar s.r.o.	212 49 768	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Service a.s.
Trigema Service a.s.	030 96 114	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
Trigema Smart byty s.r.o.	241 76 648	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Servis bytových domů s.r.o.
Trigema Smart s.r.o.	063 00 049	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Investment a.s.
Trigema Startup a.s.	019 95 821	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
Trigema Stodůlky a.s.	043 39 142	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Textilka Rokytnice s.r.o.	211 65 238	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Vinařství Property s.r.o.	216 72 890	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o.	06 007 791	Zámecká 1935, 698 01 Veselí nad Moravou	14/15	Trigema Leisure a.s.
VTP ROZTOKY a.s.	274 43 396	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Investment a.s.
Zámek Jetřichovice s.r.o.	057 93 611	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Leisure a.s.

Ovládané společnosti nezahrnuté do konsolidačního celku:

Ovládané společnosti	IČO	Sídlo společnosti	Podíl na ZK	Zakladatel
Nadační fond Trigema rodiny Souralových	213 62 866	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.

Společnost nebyla zahrnuta do konsolidačního celku z důvodu nevýznamnosti a nepodnikatelské činnosti tohoto subjektu.

4.1. Změny v konsolidačním celku v průběhu 1. pololetí roku 2025**Prodej společnosti**

K 1. lednu 2025 došlo k převodu vlastnického práva k podílu v PV Roztoky s.r.o. a novým jediným společníkem se stal Eaton Elektrotechnika s.r.o. Následně došlo ke stejnému datu k zápisu nového společníka do obchodního rejstříku.

Přeměny společnosti

Dne 2. června 2025 došlo k převodu majetku společnosti Dataligence s.r.o. na společnost FLAT ZONE s.r.o. zápisem obchodní přeměny fúzí do veřejného rejstříku. Rozhodný den fúze byl stanoven na 1. ledna 2025.

Změny u konsolidovaných společností bez dopadu na strukturu konsolidačního celku

V únoru 2025 byla přejmenována společnost Trigema Projekt Omega s.r.o. na Trigema Projekt Kamýk s.r.o.

Trigema Property a.s. (dříve Trigema Investment a.s.) v květnu 2025 prodala 100% obchodní podíl společnosti Trigema Investment Finance a.s. v rámci konsolidačního celku Trigema do společnosti Trigema a.s. Změna vlastnictví byla do obchodního rejstříku zapsána 3. června 2025. Ke stejnému datu došlo k přejmenování prodané společnosti na Trigema Finance a.s.

4.2. Změny v konsolidačním celku v průběhu roku 2024**Nově založené společnosti**

V lednu 2024 byla založena společnost Trigema Club s.r.o. se sídlem Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 Stodůlky se 100% podílem společnosti Trigema a.s. Společnost Trigema a.s. následně v březnu 2024 založila Nadační fond Trigema (v prosinci 2024 přejmenován na Nadační fond Trigema rodiny Souralových) se sídlem Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 Stodůlky.

V lednu 2024 byla založena společnost Trigema Textilka Rokytnice s.r.o., v březnu 2024 společnost Lihovar Property Střed s.r.o. a v červnu 2024 společnost Vinařství Property s.r.o., všechny se sídlem Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 Stodůlky a 100% podílem společnosti Trigema Real Estate a.s.

V únoru 2024 byla založena společnost Trigema Rental Lihovar s.r.o. se sídlem Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 Stodůlky se 100% podílem společnosti Trigema Service a.s.

Nakoupené obchodní podíly

V prosinci 2024 společnost Trigema Startup a.s. dokoupila zbývajících 49% obchodní podíl ve společnosti Dataligence s.r.o.

Změny u konsolidovaných společností bez dopadu na strukturu konsolidačního celku

V červenci 2024 došlo ke změně sídla společnosti Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o. z adresy Sokolovská 671, 698 01 Veselí nad Moravou na adresu Zámecká 1935, 698 01 Veselí nad Moravou.

4.3. 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 nehmotný majetek

Dlouhodobým nehmotným majetkem se rozumí majetek, jehož ocenění je vyšší než 60 tis. Kč v jednotlivém případě a doba použitelnosti je vždy delší než jeden rok.

Dlouhodobým drobným nehmotným majetkem se rozumí majetek, jehož ocenění je vyšší než 20 tis. Kč a nižší než 60 tis. Kč v jednotlivém případě a doba použitelnosti je vždy delší než jeden rok.

Nakoupený dlouhodobý nehmotný majetek je oceněn pořizovacími cenami. Ocenění dlouhodobého nehmotného 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.

Reprodukční pořizovací cenou se oceňuje dlouhodobý nehmotný majetek nabytý darováním, dlouhodobý nehmotný majetek vytvořený vlastní činností, pokud je reprodukční pořizovací cena nižší než vlastní náklady, majetek nově zjištěný v účetnictví a vklad dlouhodobého nehmotného majetku s výjimkou případů, kdy vklad je oceněn podle společenské smlouvy nebo zakladatelské listiny jinak.

Dlouhodobý nehmotný majetek je účetně odpisován do nákladů po dobu, která pro jednotlivé skupiny majetku vychází z předpokládané doby životnosti příslušného majetku (18 měsíců až 6 let).

Dlouhodobý nehmotný majetek v pořizovací ceně od 10 tis. Kč do 20 tis. Kč není vykazován v rozvaze a je účtován do nákladů v roce jeho pořízení.

5.2. 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
Software	lineární	36 měsíců	36 měsíců
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 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.

5.3. 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.

Skupina vykazuje dlouhodobé poskytnuté půjčky jako součást dlouhodobého finančního majetku.

Půjčky a úvěry jsou účtovány v nominální hodnotě. Úroky z těchto úvěrů a půjček navyšují hodnotu finančních investic s výjimkou případů, kdy jsou tyto úroky spláceny průběžně.

5.4. Peněžní prostředky

Peněžní prostředky tvoří peněžní prostředky na bankovních účtech, termínovaných vkladech a v pokladnách.

5.5. Deriváty

Deriváty

V konsolidačním celku jsou evidovány zajišťovací deriváty (úrokové swapy) sloužící k omezení úrokových rizik spojených s platbami úroků z přijatých bankovních úvěrů. Zajišťovací deriváty jsou vykazovány v reálné hodnotě v pozici Jiné pohledávky, respektive Jiné závazky. Zajištění je plně v souladu se strategií společnosti pro řízení rizik. O všech transakcích souvisejících s úrokovými swapy je vedena dokumentace a efektivita jednotlivých transakcí je průběžně vyhodnocována.

Realizovaná část finančních derivátů je zahrnuta ve výsledku hospodaření v ostatních finančních nákladech a výnosech.

Zajišťovací účetnictví

V souladu s platnými účetními předpisy je v konsolidačním celku aplikováno zajišťovací účetnictví pro vykazování dopadů ze zajištění úrokových rizik, která vyplývají z budoucích peněžních toků plynoucích z úrokových plateb z přijatého bankovního úvěru (zajištění budoucích peněžních toků).

Při aplikaci zajišťovacího účetnictví společnosti postupují podle českého účetního standardu pro finanční instituce č. 110 Deriváty, tj. zajišťovací instrumenty jsou k rozvahovému dni vykazovány v reálné hodnotě a zisky (ztráty) z efektivní změny jejich reálných hodnot jsou zaúčtovány jako oceňovací rozdíl z přecenění majetku a závazků a jsou vykázány jako součást vlastního kapitálu, po zohlednění odloženého daňového efektu.

5.6. 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 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 s výjimkou pozemků pořízených v rámci akvizice nové společnosti skupinou, jak je popsáno níže.

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 skupina jednorázově k datu akvizice na reálnou hodnotu. Reálná hodnota je stanovena na základě interních ocenění.

5.7. 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.

5.8. 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.

5.9. Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

Společnosti používají pro přepočet transakcí v cizí měně týdenní stanovený kurz ČNB, stanovený dle pátečního kurzu ČNB, který je pravidelně aktualizován v pondělí v 00.00 hod. K přecenění majetku a závazků k 30. červnu 2025 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.

5.10. 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. „Tržby

z prodeje výrobků a služeb“ zahrnují přímý prodej vlastních výrobků a služeb společností konsolidačního celku třetím stranám.

Skupina 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.

Servisní náklady související s provozem pronajímaných budov jsou na nájemce přefakturovány výsledkově, provozní náklady jsou zaúčtovány na pozici Výkonová spotřeba a související výnosy jsou vykázány v rámci Tržeb z prodeje výrobků a služeb.

5.11. Úvěry

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

5.12. 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.

5.13. Rezervy

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

5.14. 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.

5.15. 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.

5.16. Emitované dluhopisy

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

5.17. Následné události

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

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

B. Doplnující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztráty

1 Dlouhodobý majetek

1.1. Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek konsolidačního celku má následující strukturu:

2025	Software	Nedokončený dlouh. nehmotný majetek	Celkem
Pořizovací cena			
Zůstatek k 1.1.2025	101 890	97 268	199 158
Přírůstky	1 513	13 560	15 073
Úbytky	-	-	-
Přeúčtování	3 393	-3 393	-
Zůstatek k 30.6.2025	106 796	107 435	214 231
Oprávky			
Zůstatek k 1.1.2025	69 233	-	69 233
Odpisy	6 723	-	6 723
Oprávky k úbytkům	-	-	-
Přeúčtování	-	-	-
Zůstatek k 30.6.2025	75 956	-	75 956
Zůstatková hodnota k 1.1.2025	32 657	97 268	129 925
Zůstatková hodnota k 30.6.2025	30 840	107 435	138 275

Přírůstek nedokončeného dlouhodobého nehmotného majetku byl evidován ve společnosti FLAT ZONE s.r.o. ve výši 12 699 tis. Kč. Ve společnosti Trigema a.s. byl zařazen majetek ve výši 1 403 tis. Kč.

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2025 (v tis. Kč)

2024	Software	Nedokončený dlouh. nehmotný majetek	Celkem
Pořizovací cena			
Zůstatek k 1.1.2024	99 367	33 798	133 165
Přírůstky	2 383	30 561	32 944
Úbytky	-179	-	-179
Přeúčtování	319	32 909	33 228
Zůstatek k 31.12.2024	101 890	97 268	199 158
Oprávk			
Zůstatek k 1.1.2024	58 871	-	58 871
Odpisy	10 541	-	10 541
Oprávk k úbytkům	-179	-	-179
Přeúčtování	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2024	69 233	-	69 233
Zůstatková hodnota k 1.1.2024	40 496	33 798	74 294
Zůstatková hodnota k 31.12.2024	32 657	97 268	129 925

Přírůstek nedokončeného dlouhodobého nehmotného majetku byl evidován ve společnosti Dataligence s.r.o. ve výši 18 850 tis. Kč a společnosti FLAT ZONE s.r.o. ve výši 11 711 tis. Kč. Přeúčtování ve výši 33 228 tis. Kč představuje reklasifikaci z nedokončeného dlouhodobého hmotného majetku ve společnosti FLAT ZONE s.r.o. a majetek ve výši 319 tis. Kč byl ve společnosti Trigema a.s. zařazen.

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2025 (v tis. Kč)

1.2. Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek konsolidačního celku má následující strukturu:

2025	Pozemky	Stavby	Sam. movité věci a soubory mov. věcí	Nedokončený dl. hmotný majetek	Poskyt. zálohy na dl. hmotný majetek	Pěstitelské celky	Celkem
Pořizovací cena							
Zůstatek k 1.1.2025	668 915	2 879 567	510 620	469 708	4 302	934	4 534 046
Přírůstky	4 501	11 412	4 686	93 542	943	-	115 084
Úbytky	-11 108	-175 319	-10 883	-43	-	-	-197 353
Převedení na výrobky	-	-	-	-84 056	-	-	-84 056
Přeúčtování	2 401	2 264	23 599	-28 264	-	-	-
Zůstatek k 30.6.2025	664 709	2 717 924	528 022	450 887	5 245	934	4 367 721
Oprávký							
Zůstatek k 1.1.2025	-	516 844	267 968	-	-	4	784 816
Odpisy	-	34 235	29 988	-	-	24	64 247
Oprávký k úbytkům	-	-175 319	-10 871	-	-	-	-186 190
Zůstatek k 30.6.2025	-	375 760	287 085	-	-	28	662 894
Zůstatková hodnota k 1.1.2025	668 915	2 362 723	242 652	469 708	4 302	930	3 749 230
Zůstatková hodnota k 30.6.2025	664 709	2 342 164	240 937	450 887	5 245	906	3 704 848

Přírůstek u nedokončeného dlouhodobého majetku v roce 2025 představují především kapitalizované náklady spojené s výstavbou projektu ve společnosti Trigema Projekt Kappa s.r.o. ve výši 44 233 tis. Kč, ve společnosti Trigema Projekt Beta s.r.o. ve výši 11 933 tis. Kč a ve společnosti Trigema Projekt Fragment s.r.o. ve výši 9 115 tis. Kč.

Úbytek majetku v pořizovací ceně v celkové výši 196 785 tis. Kč souvisí s prodejem společnosti PV Roztoky s.r.o.

K dlouhodobému majetku v zůstatkové hodnotě ve výši 145 428 tis. Kč existuje předkupní právo nájemníky daného majetku.

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 13 Závazky k úvěrovým institucím.

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2025 (v tis. Kč)

2024	Pozemky	Stavby	Sam. movité věci a soubory mov. věcí	Nedokončený dl. hmotný majetek	Poskyt. zálohy na dl. hmotný majetek	Pěstitelské celky	Celkem
Pořizovací cena							
Zůstatek k 1.1.2024	594 193	2 257 451	277 073	376 631	520	934	3 506 802
Přírůstky	4 516	9 620	67 310	202 335	3 782	-	287 563
Úbytky	-53	-	-6 422	-	-	-	-6 475
Převedení z nedokončené výroby	60 259	382 383	32 706	84 056	-	-	559 404
Přeúčtování	10 000	137 189	12 863	-193 314	-	-	-33 262
Zůstatek k 31.12.2024	668 915	2 786 643	383 530	469 708	4 302	934	4 314 032
Oprávky							
Zůstatek k 1.1.2024	-	334 896	93 809	-	-	-	428 705
Odpisy	-	89 024	53 408	-	-	4	142 436
Oprávky k úbytkům	-	-	-6 339	-	-	-	-6 339
Zůstatek k 31.12.2024	-	423 920	140 878	-	-	4	564 802
Zůstatková hodnota k 1.1.2024	594 193	1 922 555	183 264	376 631	520	934	3 078 097
Zůstatková hodnota k 31.12.2024	668 915	2 362 723	242 652	469 708	4 302	930	3 749 230

V roce 2024 došlo k převedení vybraných jednotek včetně příslušenství vlastněných společností Trigema Projekt Smíchov s.r.o. z nedokončené výroby do dlouhodobého majetku, a to v souvislosti se záměrem dlouhodobého pronájmu jednotek v tomto projektu oproti jejich prodeji v rámci běžného obchodního cyklu. Tento záměr byl spojený s prodejem daných jednotek do ostatních společností skupiny jak popsána níže.

Zvýšení aktiv v položce Samostatné movité věci a soubory movitých věcí bylo způsobeno zejména pořízením majetku ve společnosti Rokytnice a.s. ve výši 51 693 a ve společnosti MONÍNEC s.r.o. ve výši 11 102 tis. Kč. Dále došlo k prodeji jednotek vč. vybavení mezi společnostmi Trigema Projekt Smíchov s.r.o. a společností Lihovar Property s.r.o. ve výši 32 706 tis. Kč, v jehož důsledku došlo v rámci skupiny k převedení z nedokončené výroby do majetku. Ve společnosti Vinařství Property s.r.o. došlo k zařazení majetku ve výši 12 863 tis. Kč.

Přírůstek u nedokončeného dlouhodobého majetku v roce 2024 představují především kapitalizované náklady spojené s výstavbou areálu ve společnosti Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o. ve výši 78 123 tis. Kč, ve společnosti Trigema Projekt Kappa s.r.o. ve výši 48 057 tis. Kč, ve společnosti Rokytnice a.s. ve výši 28 867 tis. Kč a Trigema Projekt Beta s.r.o. ve výši 27 295 tis. Kč.

Převedení z nedokončené výroby u pozemků ve výši 42 173 tis. Kč vzniklo ve společnosti Lihovar Property s.r.o. a souvisí s nákupem jednotek vč. vybavení od společnosti Trigema Projekt Smíchov s.r.o. Společnost Trigema Projekt Smíchov s.r.o. také převedla z nedokončené výroby pozemky v hodnotě 18 086 tis. Kč. Ve společnosti Vinařství Property s.r.o. došlo k zařazení majetku ve výši 10 000 tis. Kč.

Převedení z nedokončené výroby u staveb ve výši 382 383 tis. Kč vzniklo ve společnosti Lihovar Property s.r.o. a souvisí s nákupem jednotek vč. vybavení od společnosti Trigema Projekt Smíchov s.r.o. Ve společnosti Vinařství Property s.r.o. došlo k zařazení majetku ve výši 135 551 tis. Kč.

Převedení z nedokončené výroby u nedokončeného dlouhodobého majetku ve výši 84 056 tis. Kč vzniklo ve společnosti Trigema Projekt Kappa s.r.o. a souvisí s nákupem jednotek od společnosti Trigema Projekt Smíchov s.r.o. Přeučtování ve výši -33 228 tis. Kč představuje reklasifikaci do nedokončeného dlouhodobého nehmotného majetku ve společnosti FLAT ZONE s.r.o. Ve společnosti Vinařství Property s.r.o. došlo k zařazení majetku ve výši -158 415 tis. Kč.

K dlouhodobému majetku v zůstatkové hodnotě ve výši 158 494 tis. Kč existuje předkupní právo nájemníky daného majetku.

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 13 Závazky k úvěrovým institucím.

2 Dlouhodobý finanční majetek

2.1. Celkový přehled dlouhodobého finančního majetku

	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	Pořízení dlouhodobého finančního majetku	Celkem
Počáteční zůstatek k 1.1.2025	200	27 000	2	27 202
Přírůstky	-	-	480	480
Úbytky	-	-	-	-
Přeúčtování	-	-	-	-
Konečný zůstatek k 30.6.2025	200	27 000	482	27 682

Poskytnuté zálohy souvisí s pořízením investice týkající se projektu Textilka Rokytnice.

	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	Pořízení dlouhodobého finančního majetku	Celkem
Počáteční zůstatek k 1.1.2024	-	-	-	-
Přírůstky	200	27 000	2	27 202
Úbytky	-	-	-	-
Přeúčtování	-	-	-	-
Konečný zůstatek k 31.12.2024	200	27 000	2	27 202

2.2. Podíly v ovládaných společnostech nezahrnutých do konsolidačního celku

2025

Majetkové účasti	Vlastnický podíl	Počet akcií	Nominální hodnota akcie v tis. Kč	Celkový zisk (+) ztráta (-) za rok 2025	Vlastní kapitál k 30.6.2025	Účetní hodnota
Nadační fond Trigema rodiny Souralových (*)	100%	--	--	--	--	200
Celkem majetkové účasti						200

(*) Jedná se o údaje z neauditovaných účetních závěrek k 30. červnu 2025.

2024

Majetkové účasti	Vlastnický podíl	Počet akcií	Nominální hodnota akcie v tis. Kč	Celkový zisk (+) ztráta (-) za rok 2024	Vlastní kapitál k 31.12.2024	Účetní hodnota
Nadační fond Trigema rodiny Souralových (*)	100%	--	--	--	--	200
Celkem majetkové účasti						200

(*) Jedná se o údaje z neauditovaných účetních závěrek k 31. prosinci 2024.

2.3. Konsolidační rozdíly

Změny v kladném konsolidačním rozdílu během účetního období:

	Kladný konsolidační rozdíl
Počáteční zůstatek k 1.1.2025	171 550
Přírůstek kladného konsolidačního rozdílu – lineární	-
Odpis kladného konsolidačního rozdílu – lineární	-1 951
Přírůstek kladného konsolidačního rozdílu – odložená daň	-
Odpis kladného konsolidačního rozdílu – odložená daň	-
Konečný zůstatek k 30.6.2025	169 599

K 30. červnu 2025 je zůstatek konsolidačního rozdílu z nákupu společnosti Dataligence s.r.o. ve výši 46 109 tis. Kč, MONÍNEC s.r.o. ve výši 18 802 tis. Kč, Resorts Jetřichovice s.r.o. ve výši 804 tis. Kč a Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o. ve výši 288 tis. Kč. Nejvýznamnější zaúčtované konsolidační rozdíly souvisejí především s akvizicemi společností Zlatý lihovar a.s. (nyní Trigema Projekt Smíchov s.r.o.) v hodnotě 87 518 tis. Kč, a dále společností Invalidovna centrum s.r.o. a IMMORENT Orion, s.r.o. v hodnotě 16 078 tis. Kč. Konsolidační rozdíly vznikly z důvodu odloženého daňového závazku nezohledněného v kupní ceně.

Změny v záporném konsolidačním rozdílu během účetního období:

	Záporný konsolidační rozdíl
Zůstatek k 1.1.2025	-107 027
Přírůstek záporného konsolidačního rozdílu – lineární	-
Odpis záporného konsolidačního rozdílu – lineární	2 855
Konečný zůstatek k 30.6.2025	-104 172

K 30. červnu 2025 je zůstatek konsolidačního rozdílu z nákupu společnosti Rokytnice a.s. ve výši 104 172 tis. Kč.

3 Zásoby

	Zůstatek k 30.6.2025	Zůstatek k 31.12.2024
Materiál	2 765	3 963
Nedokončená výroba a polotovary	1 697 204	2 807 954
Výrobky	686 674	7 365
Zvířata	39	39
Zboží	3 657	1 529
Celkem	2 390 339	2 820 850

Opravné položky k zásobám skupina v roce 2025 ani v roce 2024 netvořila.

V roce 2025 probíhá realizace výstavby projektů: LIHOVAR Smíchov (společnost Trigema Projekt Smíchov s.r.o.), PAPRSEK Stodůlky (společnost Trigema Stodůlky a.s.) a DUETA Kamýk (společnost Trigema Projekt Kamýk s.r.o.).

V roce 2025 byl dokončen projekt PAPRSEK Stodůlky, v souvislosti s dokončením došlo ke snížení nedokončené výroby a naskladnění výrobků.

4 Pohledávky

4.1. Pohledávky dlouhodobé

Struktura dlouhodobých pohledávek konsolidačního celku:

	Zůstatek k 30.6.2025	Zůstatek k 31.12.2024
Obchodní vztahy	24 645	25 656
Dlouhodobé poskytnuté zálohy	3 884	2 785
Jiné pohledávky	25 288	20 722
Celkem dlouhodobé pohledávky	53 817	49 163

Jiné dlouhodobé pohledávky představují zejména poskytnuté půjčky třetím stranám. Ve společnosti Trigema Leisure a.s. se jedná o pohledávku ve výši 17 004 tis. Kč splatnou 31.12.2033 a úročenou sazbou 3M PRIBOR + 3,3% p.a. (k 31.12.2024: 12 573 tis. Kč), ve společnosti Trigema a.s. jsou pohledávky v celkové výši 6 858 tis. Kč, které jsou splatné v roce 2027 a úročené sazbou 1M PRIBOR + 2% p.a. (k 31.12.2024: 6 722 tis. Kč).

4.2. Pohledávky krátkodobé

Struktura krátkodobých pohledávek konsolidačního celku:

	Zůstatek k 30.6.2025	Zůstatek k 31.12.2024
Obchodní vztahy	365 317	323 206
Stát – daňové pohledávky	-	-
Poskytnuté zálohy	164 820	61 886
Dohadné účty aktivní	22 782	55 389
Jiné pohledávky	35 132	35 643
Opravné položky	- 19 699	- 19 699
Celkem krátkodobé pohledávky	568 352	456 425

Dohadné účty aktivní představují zejména nevyúčtované služby za rok 2025 vůči nájemcům.

Poskytnuté zálohy představují zejména zálohy na služby ve společnostech Trigema Building a.s. ve výši 82 899 tis. Kč (k 31.12.2024: 28 353 tis. Kč), MONÍNEC s.r.o. ve výši 32 113 tis. Kč (k 31.12.2024: 4 666 tis. Kč), Trigema a.s. ve výši 5 001 tis. Kč (k 31.12.2024: 8 582 tis. Kč), Trigema Leisure a.s. ve

výši 27 720 tis. Kč (k 31.12.2024: 0 tis. Kč), Rokytnice a.s. ve výši 2 907 tis. Kč (k 31.12.2024: 2 494 tis. Kč) a Trigema Stodůlky a.s. ve výši 411 tis. Kč (k 31.12.2024: 4 425 tis. Kč).

Jiné krátkodobé pohledávky představují zejména poskytnuté půjčky třetím stranám. Ve společnosti Trigema Building a.s. se jedná o pohledávku ve výši 23 812 tis. Kč splatnou 31.8.2025 a úročenou sazbou 1R PRIBOR + 2% p.a. (k 31.12.2024: 23 812 tis. Kč), ve společnosti Trigema a.s. jsou pohledávky v celkové výši 5 911 tis. Kč, které jsou splatné 31.12.2025 a úročené sazbou 1R PRIBOR + 1 % p.a. (k 31.12.2024: 5 429 tis. Kč).

Ke dni 30. června 2025 jsou pohledávky z obchodních vztahů po splatnosti ve výši 48 466 tis. Kč, přičemž většina těchto pohledávek byla k datu sestavení účetní závěrky uhrazena. Po splatnosti déle než 180 dnů se evidují pohledávky ve výši 15 804 tis. Kč (k 31.12.2024: pohledávky po splatnosti ve výši 54 360 tis. Kč, po splatnosti déle než 180 dnů 14 363 tis. Kč).

5 Krátkodobý finanční majetek

Společnost k 30. červnu 2025 ani 31. prosinci 2024 neevidovala žádný krátkodobý finanční majetek.

6 Peněžní prostředky

Pro účely sestavení přehledu o peněžních tocích jsou peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty definovány tak, že zahrnují peníze v pokladně, peníze na cestě, peníze na bankovních účtech a další finanční aktiva, jejichž ocenění může být spolehlivě určeno a která mohou být snadno přeměněna v peněžní prostředky. Zůstatek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů je na konci účetního období následující:

	Zůstatek k 30.6.2025	Zůstatek k 31.12.2024
Peněžní prostředky v hotovosti	2 530	4 112
Peněžní prostředky v bance	184 908	758 928
Krátkodobý finanční majetek	-	-
Celkem	187 438	763 040

Vedení skupiny při predikci vývoje a řízení cash flow na průběžné bázi vyhodnocuje ukládání peněžních prostředků na krátkodobé termínované vklady (over-night virtuální cash pooling). Peněžní prostředky v bance jsou uloženy na běžných bankovních účtech společností ve skupině.

V rámci přehledu o peněžních tocích skupina vykazuje nabytí dlouhodobého finančního majetku v čisté výši, tj. jako rozdíl mezi zaplacenou kupní cenou a hotovostí získanou v rámci akvizice.

7 Opravné položky

Opravné položky ke krátkodobým pohledávkám	2025	2024
Zůstatek k 1.1.	19 699	16 120
Přírůstky	-	10 353
Úbytky	-	-6 774
Zůstatek k 30.6./31.12.	19 699	19 699

Opravné položky k zásobám skupina v roce 2025 ani v roce 2024 netvořila.

8 Vlastní kapitál

Základní kapitál mateřské společnosti	
Zůstatek k 1.1.2025	800 000
57 kusů akcií třídy H na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 2 500 tis. Kč	142 500
35 kusů akcií třídy H na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 tis. Kč	35 000
10 kusů akcií třídy H na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 250 tis. Kč	2 500
8 kusů akcií třídy A na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10 000 tis. Kč	80 000
26 kusů akcií třídy B na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10 000 tis. Kč	260 000
28 kusů akcií třídy H na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10 000 tis. Kč	280 000
Zůstatek k 30.6.2025	800 000

Ve vlastním kapitálu došlo ke změně struktury akcií, která byla zapsána do obchodního rejstříku dne 30. června 2025. Změna struktury je popsána v kapitole 1.3. Práva spojená s jednotlivými druhy akcií jsou popsána ve stanovách.

Základní kapitál mateřské společnosti	
Zůstatek k 1.1.2024	600 000
57 kusů kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 2 500 tis. Kč	142 500
35 kusů kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 tis. Kč	35 000
42 kusů kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10 000 tis. Kč	420 000
10 kusů akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 250 tis. Kč	2 500
20 kusů akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10 000 tis. Kč	200 000
Zůstatek k 31.12.2024	800 000

V roce 2024 došlo ke zvýšení základního kapitálu mateřské společnosti o 200 000 tis. Kč na základě rozhodnutí o rozdělení výsledku hospodaření roku 2023.

K navýšení ostatních kapitálových fondů mateřské společnosti ve výši 100 000 tis. Kč došlo formou kapitalizace závazku za společníkem.

Výsledek hospodaření mateřské společnosti ve výši 105 595 tis. Kč za rok 2024 byl rozhodnutím valné hromady ponechán na účtu nerozděleného zisku.

9 Menšinový vlastní kapitál

Menšinový vlastní kapitál je podíl menšinových vlastníků na vlastním kapitálu (tj. základním kapitálu, kapitálových fondech, ziskových fondech, nerozděleném, popř. neuhrazeném výsledku hospodaření minulých let a výsledku hospodaření běžného účetního období) ovládaných a řízených společností.

2025	Základní kapitál	Kapitálové fondy, Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	Neuhrazená ztráta minulých let	Výsledek hospodaření běžného účetního období	Celkem
Počáteční stav 1.1.2025	10 692	-	-1 589	-706	8 397
Převod výsledku hospodaření	-	-	-706	706	-
Menšinový podíl MONÍNEC s.r.o.	-	-	-	635	635
Menšinový podíl Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o.	-	-	-	-336	-336
Menšinový podíl Butovice centrum s.r.o.	-	-	-	-1	-1
Konečný stav 30.6.2025	10 692	-	-2 295	298	8 695

2024	Základní kapitál	Kapitálové fondy, Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	Neuhrazená ztráta minulých let	Výsledek hospodaření běžného účetního období	Celkem
Počáteční stav 1.1.2024	10 790	9 900	-5 598	742	15 834
Převod výsledku hospodaření	-	-	742	-742	-
Menšinový podíl MONÍNEC s.r.o.	-	-	-	-601	-601
Menšinový podíl Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o.	-	-	-	-104	-104
Menšinový podíl Butovice centrum s.r.o.	-	-	-	-1	-1
Dataligence s.r.o.	-98	-9 900	3 267	-	-6 731
Konečný stav 31.12.2024	10 692	-	-1 589	-706	8 397

V roce 2024 došlo k nákupu zbývajících podílů 49 % ve společnosti Dataligence s.r.o. V důsledku toho došlo k výraznému snížení menšinového vlastního kapitálu.

10 Rezervy

	Rezerva na garanční opravy	Rezerva na daň z příjmů	Ostatní rezervy	Celkem
Zůstatek k 1.1.2025	8 008	45 646	8 801	62 455
Tvorba	-	96 705	-	96 705
Čerpání	-	-45 646	-738	-46 384
Rozpuštění	-	-24 363	-	-24 363
Zůstatek rezerv k 30.6.2025	8 008	72 342	8 063	88 413

V konsolidačním celku je tvořena rezerva na garanční opravy ve výši 8 008 tis. Kč (k 31.12.2024: 8 008 tis. Kč). Rezerva na garanční opravy je tvořena na základě analýzy historicky vynaložených nákladů na garanční opravy a s přihlédnutím ke skladbě záruk poskytnutých v běžném období.

Rezerva na daň z příjmů byla snížena o zaplacené zálohy na daň z příjmů ve výši 24 363 tis. Kč a výsledný závazek byl vykázán v položce Rezerva na daň z příjmů (2024 – rezerva na daň z příjmů byla snížena o zaplacené zálohy na daň z příjmů ve výši 46 733 tis. Kč a výsledný závazek byl vykázán

v položce Rezerva na daň z příjmů). K 30.6.2025 je tvořena ostatní rezerva na DPH z darování komunikací ve výši 3 901 tis. Kč (k 31.12.2024: 3 901 tis. Kč) a rezerva na mzdové náklady ve výši 3 881 tis. Kč (k 31.12.2024: 4 619 tis. Kč).

Jiné rezervy podle zvláštních právních předpisů tvořeny nejsou.

11 Závazky

11.1. Dlouhodobé závazky

Struktura dlouhodobých závazků konsolidačního celku:

	Zůstatek k 30.6.2025	Zůstatek k 31.12.2024
Emitované dluhopisy	1 700 000	1 700 000
Závazky k úvěrovým institucím	1 602 668	2 361 842
Dlouhodobé přijaté zálohy	29 215	27 731
Závazky z obchodních vztahů	118 452	116 878
Odložený daňový závazek	99 769	100 897
Závazky ke společníkům	10 000	10 000
Jiné závazky	66 680	176 114
Celkem	3 626 784	4 493 462

Emitované dluhopisy

Emitentem všech dluhopisů je společnost Trigema Real Estate Finance a.s.

Dluhopis TRIGEMA REF7,35/29

Dluhopisy TRIGEMA REF7,35/29 (ISIN CZ0003565251) byly emitovány 17. října 2024 v celkové nominální hodnotě 1 000 000 tis. Kč (nominální hodnota dluhopisu je 10 tis. Kč). Jedná se o dluhopisy s pevným úrokovým výnosem 7,35 % p.a., splatným pololetně zpětně k 17. dubnu a 17. říjnu. Dluhopisy jsou splatné 17. října 2029. Transakční náklady na emisi byly 21 230 tis. Kč.

Dluhopis TRIGEMA REF8,75/28

Dluhopisy TRIGEMA REF8,75/28 (ISIN CZ0003550709) byly emitovány 20. června 2023 v celkové nominální hodnotě 500 000 tis. Kč (nominální hodnota dluhopisu je 10 tis. Kč) s možností navýšení až do výše nominální hodnoty 700 000 tis. Kč do 30. dubna 2024, přičemž možnost navýšení byla využita v lednu 2024. Dluhopisy byly upsány v celkové jmenovité hodnotě 700 000 tis. Kč. Jedná se o dluhopisy s pevným úrokovým výnosem 8,75 % p.a., splatným jednou ročně zpětně k 20. červnu. Dluhopisy jsou splatné 20. června 2028. Transakční náklady na emisi byly 23 271 tis. Kč.

Transakční náklady jsou rozpouštěny rovnoměrně do nákladů po dobu splatnosti dluhopisů – viz bod 14 Účty časového rozlišení.

Dluhopisy jsou zajištěné ručením poskytnutým společností Trigema Real Estate a.s. ve formě finanční záruky až do výše 2 000 000 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. Všechny ukazatele kovenantů byly k 30. červnu 2025 i k 31. prosinci 2024 splněny.

V případě neplnění kovenantů a nezjednání nápravy tak, aby Společnost definované kovenanty plnila v časovém rámci definovaném v dluhopisovém prospektu (equity cure), mají držitelé dluhopisů nárok požadovat jejich předčasné splacení. Toto opatření se týká všech aktuálně platných emisí.

Pro pátou emisi vyplývá dle prospektu následující - Počínaje 2. výročím od Data emise (včetně) má Společnost právo předčasně zcela splatit všechny dosud nesplacené dluhopisy k jakémukoliv dni, přičemž toto právo může uplatnit pouze, pokud to oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději 40(45) dní před příslušným Dnem předčasné splatnosti. Společnost je povinna splatit celou nesplacenou jmenovitou hodnotu Dluhopisů a příslušný úrokový výnos připadající na výši předčasně splácené jmenovité hodnoty Dluhopisů ke Dni předčasné splatnosti a mimořádný úrokový výnos. Společnost v současné době neuvažuje o předčasném splacení dluhopisů.

Pro šestou emisi vyplývá dle prospektu následující - Počínaje 4. výročím od Data emise (pouze k tomuto dni) má Společnost právo předčasně zcela splatit všechny dosud nesplacené dluhopisy, přičemž toto právo může uplatnit pouze, pokud to oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději 40 dní před příslušným Dnem předčasné splatnosti. Počínaje 17. dubna 2029 (včetně) má Společnost právo předčasně splatit všechny dosud nesplacené dluhopisy, a to k jakémukoli dni. Společnost je povinna splatit celou nesplacenou jmenovitou hodnotu Dluhopisů a příslušný úrokový výnos připadající na výši předčasně splácené jmenovité hodnoty Dluhopisů ke Dni předčasné splatnosti a mimořádný úrokový výnos.

Specifikace ostatních dlouhodobých závazků

Závazky k úvěrovým institucím jsou podrobně popsány v bodě 13 – Závazky k úvěrovým institucím.

Závazky ke společníkům představuje poskytnutá půjčka od akcionáře společnosti Trigema a.s. Půjčka je úročená sazbou 1R PRIBOR + 1 % p.a. a je splatná k 31.12.2026.

Jiné závazky představují zejména závazek z titulu rámcové darovací smlouvy ve společnosti Trigema Leisure a.s. vůči třetí osobě v hodnotě 40 000 tis. Kč (k 31.12.2024 – 40 000 tis. Kč). Ve společnosti FLAT ZONE s.r.o. dále úročené půjčky od třetí osoby v hodnotě 19 379 tis. Kč (k 31.12.2024 – 18 399 tis. Kč) úročené sazbou 1R PRIBOR + 1 % p.a., se splatností 31.12.2030 a přijatou úročenou půjčku ve společnosti Trigema Property a.s. (dříve Trigema Investment a.s.) od třetí osoby v hodnotě 0 tis. Kč (k 31.12.2024 - 108 767 tis. Kč). Půjčka je úročená sazbou 2,5 % p. a. a je splatná 19. července 2025 (k 31.12.2024: splatná 13. července 2026). K 30. červnu 2025 byla částka 108 767 tis. Kč z roku 2024 reklasifikována do Jiných krátkodobých závazků.

11.2. Krátkodobé závazky**Struktura krátkodobých závazků konsolidačního celku**

	Zůstatek k 30.6.2025	Zůstatek k 31.12.2024
Emitované dluhopisy	-	400 000
Závazky k úvěrovým institucím	308 829	103 411
Přijaté zálohy	106 216	244 618
Závazky z obchodních vztahů	410 280	457 352
Závazky ke společníkům	100 224	478
Závazky k zaměstnancům	14 037	13 691
Závazky ze sociálního a zdravotního zabezpečení	8 839	7 976
Stát - daňové závazky a dotace	4 083	20 398
Dohadné účty pasivní	156 746	194 682
Jiné závazky	113 177	30 396
Celkem	1 222 431	1 473 002

Emitované dluhopisy*Dluhopis Trigema REF VAR/25*

Dluhopisy Trigema REF VAR/25 (ISIN CZ0003537367) byly emitovány 27. ledna 2022 v celkové nominální hodnotě 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, přičemž možnost dalšího upsání nebyla využita. Jedná se o dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem (6M PRIBOR + 2,3 % p.a.), splatným pololetně zpětně k 27. červenci a 27. lednu. Dluhopisy byly splaceny dne 27. ledna 2025. Transakční náklady na emisi byly 9 939 tis. Kč.

Transakční náklady jsou rozpouštěny rovnoměrně do nákladů po dobu splatnosti dluhopisů – viz bod 14 Účty časového rozlišení.

Dluhopisy jsou zajištěné ručením poskytnutým společností Trigema Real Estate a.s. ve formě finanční záruky až do výše 2 000 000 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. Všechny ukazatele kovenantů byly k 30. červnu 2025 i k 31. prosinci 2024 splněny.

Specifikace ostatních krátkodobých závazků

Závazky k úvěrovým institucím jsou podrobně popsány v bodě 13 – Závazky k úvěrovým institucím.

Přijaté zálohy představují především zálohy od zákazníků na bytové jednotky a garážová stání v rezidenčním projektu týkající se společnosti Trigema Stodůlky a.s., Trigema Projekt Smíchov s.r.o. a Trigema Projekt Kamýk s.r.o. Dále pak zálohy na služby k nájmu ve společnostech Trigema Rental a.s., VTP ROZTOKY a.s. a Trigema Smart s.r.o.

Závazky ke společníkům představuje především závazek z rozhodnutí o vrácení příplatku mimo základní kapitál ve výši 100 000 tis. Kč se splatností 31. prosince 2025.

Dohadné účty pasivní představují dohady na předpokládané náklady roku 2025. Nejvýznamnější hodnotu tvoří dohadné účty pasivní ve společnosti Trigema Building a.s. v hodnotě 115 106 tis. Kč (k 31.12.2024: 101 637 tis. Kč), z čehož většina představuje dohadnou položku na nevyfakturované dodávky služeb. Dále dohadné účty pasivní tvoří dohadované úroky související s dluhopisy ve společnosti Trigema Real Estate Finance a.s. v hodnotě 16 606 tis. Kč (k 31.12.2024: 58 118 tis. Kč).

Jiné závazky představují především přijatou úročenou půjčku ve společnosti Trigema Property a.s. (dříve Trigema Investment a.s.) od třetí osoby v hodnotě 110 024 tis. Kč (k 31.12.2024 - 0 tis. Kč). Půjčka je úročená sazbou 2,5 % p. a. a je splatná 19. července 2025. V roce 2024 představovaly jiné závazky zejména přijatou platbu z úschovy ve výši 18 997 tis. Kč, dále pak závazek ve výši 9 000 tis. Kč z titulu platby části kupní ceny za zbývající část obchodního podílu Dataligence s.r.o.

Společnosti v rámci skupiny k 30. červnu 2025 ani k 31. prosinci 2024 neevidovaly žádné závazky po splatnosti. Za závazky po splatnosti nepovažují konsolidující společnosti závazky, u kterých je veden spor ohledně nedodělků či kvality provedených dodávek či poskytnutých služeb.

11.3. Závazky nevykázané v rozvaze

2025

	Leasingové splátky celkem	Zaplaceno k 30.6.2025	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let
Pick Up Box	1 562	920	277	365
Celkem	1 562	920	277	365

Leasingové splátky ostatního majetku jsou součástí vykázaných závazků.

Smlouva na zpětný leasing 2 ks Pick Up Boxů je uzavřena v EUR, uvedené částky jsou přepočtené kurzem k rozvahovému dni.

2024

	Leasingové splátky celkem	Zaplaceno k 31.12.2024	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let
Pick Up Box	1 562	781	277	504
Celkem	1 562	781	277	504

Leasingové splátky ostatního majetku jsou součástí vykázaných závazků.

Smlouva na zpětný leasing 2 ks Pick Up Boxů je uzavřena v EUR, uvedené částky jsou přepočtené kurzem k rozvahovému dni.

Zástavní práva:

Zástavní právo na základě smlouvy o zástavě nemovitého majetku společnosti VTP ROZTOKY a.s. ve prospěch zástavního věřitele Komerční banky, a.s., k zajištění pohledávek za dlužníkem VTP ROZTOKY a.s. dle Smlouvy o zástavě obchodního podílu uzavřené mezi Trigema Investment a.s. a Komerční bankou, a.s. dne 12. října 2018.

Zástavní právo k akciím ve společnosti Rokytnice a.s. ve prospěch zástavního věřitele Raiffeisenbank a.s. Výše zajišťovaného dluhu 115 000 000 CZK. Ručení ze dne 26.7.2024.

Zástavní právo k obchodnímu podílu společníka Trigema Investment a.s. ve společnosti Trigema Smart s.r.o. dle Smlouvy o úvěru č. 2022009393 ve prospěch zástavního věřitele Československá obchodní banka, a. s., k zajištění existujících, budoucích a podmíněných peněžitých dluhů dlužníka Trigema Smart s.r.o. ze dne 21. září 2022.

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

Zástavní právo k obchodnímu podílu společníka Trigema Real Estate a.s. ve prospěch zástavního věřitele 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.

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 Lihovar Property s.r.o. ze dne 24. května 2024.

Zástavní právo k obchodnímu podílu společníka Trigema Real Estate a.s. ve prospěch zástavního věřitele Raiffeisenbank a.s. k zajištění dluhů společnosti Vinařství Property s.r.o. ze dne 17. září 2024.

Zástavní právo k obchodnímu podílu společníka Trigema Real Estate a.s. ve prospěch zástavního věřitele České spořitelny, a.s. k zajištění veškerých existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných peněžitých dluhů dlužníka Trigema Projekt Fragment s.r.o. ze dne 10. dubna 2025.

Zástavní právo k obchodnímu podílu společníka Trigema Real Estate a.s. ve prospěch zástavního věřitele České spořitelny, a.s. k zajištění veškerých existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných peněžitých dluhů dlužníka Trigema Projekt Kappa s.r.o. ze dne 10. dubna 2025.

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2025 (v tis. Kč)

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, vyplývající z úvěru ve výši 100 000 tis. Kč, splatného 19. července 2026.

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. Ručitel dále poskytl finanční záruku až do výše 2 000 000 tis. Kč.

Dohoda o ručení č. 7008004805 ze dne 30. května 2018, kdy Trigema a.s. ručí za závazky dlužníka MONÍNEC s.r.o. do výše 1 660 tis. Kč vůči věřiteli Raiffeisen – leasing, s.r.o. s trváním do 28. listopadu 2026.

Dohoda o ručení č. PR/0001/NCINV/01/06165834 ze dne 16. srpna 2018, kdy Trigema a.s. ručí za závazky dlužníka Monínece Property s.r.o. do výše dluhů specifikovaných ve smlouvě vůči věřiteli Raiffeisenbank a.s. s trváním do 30. září 2030.

Dohoda o ručení č. 0766/16/10926 ze dne 10. června 2016, kdy Trigema a.s. ručí za závazky dlužníka Trigema Building a.s. do výše 55 000 tis. Kč vůči věřiteli Československá obchodní banka, a.s. s trváním do 31. prosince 2036.

Prohlášení o ručitelském závazku ze dne 16.9.2020, kdy Trigema a.s. ručí za závazky dlužníka Trigema Investment a.s. do výše 250 000 tis. Kč vůči věřiteli Arcibiskupství pražské s trváním do 31.12.2030.

Smlouva o závazkovém limitu č. 0764/16/10926 z dne 10.6.2016 uzavřená s Československou obchodní bankou, a.s. za účelem vystavování příslibů s platností 1 roku a vystavování neplatebních záruk s platností do 5 let, celková výše závazkového limitu činí 340 000 tis. Kč.

Bankovní záruky poskytnuté třetím stranám:

Číslo záruky	Datum vystavení	Datum platnosti	Částka	Beneficiant
PRAGGO0065807	26.11.2024	11.08.2025	1 000	Městská část Praha 22, Praha 114
PRAGGO0065833	27.11.2024	12.09.2025	2 000	Město Česká Třebová, Česká Třebová
PRAGGO0062509	29.04.2024	31.10.2025	2 075	Městská část Praha 18, Praha - Letňany
PRAGGO0060400	11.12.2023	30.11.2025	4 000	Letiště Praha a.s.
PRAGGO0067841	25.03.2025	31.12.2025	1 501	Správa státních hmotných rezerv, Praha 5
PRAGGO0067866	26.03.2025	31.12.2025	1 780	Správa státních hmotných rezerv, Praha 5
PRAGGO0045618	30.03.2021	09.04.2026	10 000	Město Čáslav, Čáslav
PRAGGO0064306	21.08.2024	30.04.2026	2 994	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
PRAGGO0046174	03.05.2021	01.05.2026	2 752	Dvořákovo gymnázium a Střední, Kralupy na
PRAGGO0068762	20.05.2025	15.05.2026	4 596	Statutární město Plzeň
PRAGGO0046840	09.06.2021	09.06.2026	198	Městská část Praha 18

PRAGGO0047979	01.09.2021	01.09.2026	5 901	Správa státních hmotných rezerv, Praha 5
PRAGGO0048958	03.11.2021	03.11.2026	268	Město Horní Planá, Horní Planá
PRAGGO0057257	25.05.2023	31.12.2026	10 075	Mint Living Plzeň Skvrňany s.r.o., Praha
PRAGGO0052504	30.06.2022	23.04.2027	3 189	Arcibiskupství pražské, Praha, Hradčany
PRAGGO0052463	10.05.2022	10.05.2027	1 980	THERMAL-F, a.s., Karlovy Vary
PRAGGO0052465	14.06.2022	13.06.2027	5 533	THERMAL-F, a.s., Karlovy Vary
PRAGGO0049699	17.12.2021	17.06.2027	3 110	Město Klášterec nad Ohří, Klášterec nad O
PRAGGO0052508	30.06.2022	20.06.2027	7 776	Středočeské muzeum v Roztokách, Roztoky
PRAGGO0056766	19.06.2023	23.06.2028	7 716	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
PRAGGO0060010	22.11.2023	18.09.2028	5 649	Laboratory Imaging s.r.o.
PRAGGO0059276	29.09.2023	29.09.2028	908	Správa státních hmotných rezerv, Praha 5
PRAGGO0059279	29.09.2023	29.09.2028	1 029	Správa státních hmotných rezerv, Praha 5
PRAGGO0059621	25.10.2023	09.10.2028	200	Město Čelákovice, Čelákovice
PRAGGO0067412	06.03.2025	01.03.2029	1 789	Laboratory Imaging systems s.r.o.
PRAGGO0063233	12.11.2024	19.06.2029	1 211	K+R Projekt s.r.o., Radonice
PRAGGO0065732	21.11.2024	31.01.2030	400	Městská část Praha 6, Praha 6
PRAGGO0067410	04.03.2025	28.02.2030	5 469	Město Čáslav
PRAGGO0065282	12.11.2024	19.06.2034	1 816	K+R Projekt s.r.o., Radonice

12 Deriváty

K rozvahovému dni měla společnost otevřeny následující zajišťovací deriváty (úrokové swapy) sloužící k omezení úrokových rizik spojených s platbami úroků z přijatých bankovních úvěrů:

2025				2024			
Datum splatnosti	Měna	Nominální částka k 30.6.2025 (v tis. Kč)	Reálná hodnota (v tis. Kč)	Datum splatnosti	Měna	Nominální částka k 31.12.2024 (v tis. Kč)	Reálná hodnota (v tis. Kč)
29.12.2028	CZK	61 583	2 198	29.12.2028	CZK	61 583	2 198
30.04.2029	CZK	198 750	-3 830	30.04.2029	CZK	198 750	-3 425
Celkem	x	260 333	-1 632	Celkem	x	260 333	-1 227

Reálná hodnota zajišťovacích derivátů je v souladu s účetními postupy účtována jako oceňovací rozdíl z přecenění majetku ve vlastním kapitálu společnosti (zajištění budoucích peněžních toků).

Odložená daňová pohledávka z derivátů ve výši 342 tis. Kč (k 31.12.2024: odložená daňová pohledávka 257 tis. Kč) je vypočten součinem reálné hodnoty zajišťujícího instrumentu a daňové sazby ve výši 21 % a proúčtován ve vlastním kapitálu – oceňovací rozdíl z přecenění majetku a závazků.

Vzniklá pohledávka z přecenění zajišťovacích derivátů je vykázána jako jiná pohledávka v rámci dlouhodobých pohledávek ve výši 1 427 tis. Kč (k 31.12.2024: 1 427 tis. Kč) a krátkodobých pohledávek ve výši 771 tis. Kč (k 31.12.2024: 771 tis. Kč).

Vzniklý závazek z přecenění zajišťovacích derivátů je vykázán jako jiný závazek v rámci dlouhodobých závazků ve výši 3 301 tis. Kč (k 31.12.2024: 2 952 tis. Kč) a krátkodobých závazků ve výši 529 tis. Kč (k 31.12.2024: 473 tis. Kč).

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2025 (v tis. Kč)

13 Závazky k úvěrovým institucím

Struktura závazků konsolidačního celku k úvěrovým institucím

2025

Úvěr	Splatnost	Splátkový kalendář	Úrok. sazba	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v násled.	Celkem
VTP Roztoky a.s.	31.12.2028	k ultimu čtvrtletí dle smlouvy o úvěru	1M PRIBOR + 1,75 % p. a.	8 150	74 081	-	82 231
Trigema Smart s.r.o.	31.08.2027	čtvrtletní splátky	4,19 % p. a.	3 960	94 050	-	98 010
Monínec Property s.r.o.	30.06.2034	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,90 % p. a.	1 848	7 392	7 387	16 627
Trigema Projekt Fragment s.r.o.	30.11.2029	dílčí splátky	4,05/4,15 % p. a.	17 400	828 830	-	846 230
Monínec Property s.r.o.	30.09.2029	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,90 % p. a.	1 610	5 230	-	6 840
Trigema Projekt Kamýk s.r.o. (dříve Trigema Projekt Omega s.r.o.)	14.11.2025	jednorázově	1M PRIBOR + 2,00 % p. a.	45 000	-	-	45 000
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	02.01.2026	jednorázově	1M PRIBOR + 2,00 % p. a.	194 500	-	-	194 500
Monínec s.r.o.	30.09.2026	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,90 % p. a.	4 020	770	-	4 790
Monínec s.r.o.	31.12.2032	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,90 % p. a.	1 000	4 000	2 358	7 358
Rokytnice a.s.	25.05.2031	dílčí splátky	1M PRIBOR + 2,30 % p. a.	3 036	12 144	2 736	17 916
Lihovar Property s.r.o.	30.04.2029	jednorázově	3M PRIBOR + 1,90 % p. a.	-	264 768	-	264 768
Vinařství Property s.r.o.	30.11.2039	dílčí splátky	3M PRIBOR + 2,5 % p.a.	2 770	11 077	26 077	39 924
Monínec s.r.o.	01.07.2029	dílčí splátky	2T PRIBOR + 0,76 % p.a.	6 935	27 065	-	34 000
Rokytnice a.s.	30.06.2026	dílčí splátky	1D PRIBOR + 1,7 % p.a.	9 886	-	-	9 886
Rokytnice a.s.	31.07.2034	dílčí splátky	1M PRIBOR + 2,30 % p. a.	3 000	15 180	17 444	35 624
Rokytnice a.s.	31.07.2034	není dočerpán	1M PRIBOR + 2,30 % p. a.	1 002	4 079	-	5 081
Trigema Building a.s.	výpověď	dílčí splátky	1D PRIBOR +1,25% p.a.	4 712	-	-	4 712
Trigema Projekt Kappa s.r.o.	31.03.2028	jednorázově	3M EURIBOR + 3% p.a.	-	198 000	-	198 000
Celkem				308 829	1 546 666	56 002	1 911 497

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2025 (v tis. Kč)

2024

Úvěr	Splatnost	Splátkový kalendář	Úrok. sazba	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v násled.	Celkem
VTP Roztoky a.s.	31.12.2028	k ultimu čtvrtletí dle smlouvy o úvěru	1M PRIBOR + 1,75 % p. a.	9 800	77 332	-	87 132
Trigema Smart s.r.o.	31.08.2027	čtvrtletní splátky	4,19 % p. a.	4 030	97 717	-	101 747
Monínec Property s.r.o.	30.06.2034	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,90 % p. a.	1 848	7 392	8 311	17 551
Trigema Projekt Fragment s.r.o.	30.11.2029	dílčí splátky	4,05/4,15 % p. a.	16 833	852 687	-	869 520
Monínec Property s.r.o.	30.09.2029	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,90 % p. a.	1 610	6 035	-	7 645
Trigema Stodůlky a.s.	30.09.2027	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,50 % p. a.	-	734 578	-	734 578
Trigema Projekt Kamýk s.r.o. (dříve Trigema Projekt Omega s.r.o.)	14.11.2025	jednorázově	1M PRIBOR + 2,00 % p. a.	45 000	-	-	45 000
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	02.01.2026	jednorázově	1M PRIBOR + 2,00 % p. a.	-	194 500	-	194 500
Monínec s.r.o.	30.09.2026	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,90 % p. a.	4 020	2 780	-	6 800
Monínec s.r.o.	31.12.2032	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,90 % p. a.	1 000	4 000	2 858	7 858
Rokytnice a.s.	09.05.2025	dílčí splátky	-	908	-	-	908
Rokytnice a.s.	25.05.2031	dílčí splátky	1M PRIBOR + 2,30 % p. a.	3 036	12 144	4 254	19 434
Lihovar Property s.r.o.	30.04.2029	jednorázově	3M PRIBOR + 1,90 % p. a.	-	264 768	-	264 768
Vinařství Property s.r.o.	30.11.2039	dílčí splátky	3M PRIBOR + 2,5 % p.a.	2 770	11 077	27 461	41 308
Monínec s.r.o.	01.07.2029	dílčí splátky	2T PRIBOR + 0,76 % p.a.	2 258	14 742	-	17 000
Rokytnice a.s.	30.06.2025	dílčí splátky	1D PRIBOR + 1,7 % p.a.	7 298	-	-	7 298
Rokytnice a.s.	31.07.2034	dílčí splátky	1M PRIBOR + 2,30 % p. a.	3 000	14 544	19 581	37 125
Rokytnice a.s.	31.07.2034	není dočerpán	1M PRIBOR + 2,30 % p. a.	-	5 081	-	5 081
Celkem				103 411	2 299 377	62 465	2 465 253

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2025 (v tis. Kč)

Úvěry jsou poskytnuty v Kč, úvěr společnosti Trigema Projekt Fragment s.r.o., Trigema Projekt Kappa s.r.o. a Trigema Smart s.r.o. je poskytnut v EUR.

Společnost splňuje všechny smluvní závazky vyplývající ze smluv zajišťujících financování prostřednictvím bankovních úvěrů, přičemž některé z úvěrů jsou předmětem kovenantů.

Ručení je do výše bankovního úvěru uvedeného v tabulce.

Forma zajištění úvěrů k 30.6.2025 je následující:

Úvěr VTP Roztoky a.s.

Zástavní právo k nemovitostem a pozemkům

Zajištění blankosměnkou

Zástava obchodního podílu

Zástavní právo k pohledávce z veškerých nájemních smluv

Smlouva o ručení

Úvěr Trigema Smart s.r.o.

Zástavní právo k nemovitostem

Zástavní právo k pohledávce z veškerých nájemních smluv

Zástavní právo k obchodnímu podílu

Úvěr Monínek Property s.r.o.

Zástavní právo k pozemkům

Zástavní právo k pohledávce z pronájmu nebytových prostor

Zástava obchodního podílu

Ručitelské prohlášení společnosti MONÍNEC s.r.o.

Úvěr 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

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2025 (v tis. Kč)

Dohoda o uznání dluhu

Zástavní právo k pohledávkám z bankovních účtů

Zástavní právo k nemovitým věcem

Zástavní právo k pohledávkám

Úvěr Monínek Property s.r.o.

Zástavní právo k pozemkům

Zástavní právo k pohledávce z pronájmu nebytových prostor

Zástava obchodního podílu

Ručitelské prohlášení společnosti MONÍNEC s.r.o.

Úvěr Trigema Projekt Kamýk s.r.o. (dříve Trigema Projekt Omega s.r.o.)

Zástavní právo k pozemkům

Zástavní právo k obchodnímu podílu

Dohoda o ručení Trigema Real Estate a.s.

Úvěr Trigema Projekt Smíchov s.r.o.

Zástavní právo k pozemkům

Zástavní právo k obchodnímu podílu

Dohoda o ručení Trigema Real Estate a.s.

Investiční úvěr Monínek s.r.o.

Zástavní právo k nemovitostem a pozemkům

Zástavní právo k movitým věcem

Zástavní právo k pohledávkám

Ručitelská prohlášení

Blankosměnka

Dohoda o podřízenosti

Investiční úvěr Monínek s.r.o.

Zástavní právo k nemovitosti

Zástavní právo k pohledávkám

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2025 (v tis. Kč)

Blankosměnka

Vinkulace pojištění nemovitosti

Investiční úvěr Rokytnice a.s.

Zástavní právo k nemovitostem

Zástavní právo k obchodnímu podílu

Zástavní právo k pohledávkám

Blankosměnka

Zajišťovací převod vlastnického práva k movitým věcem

Vinkulace pojištění nemovitosti

Úvěr Lihovar Property s.r.o.

Zástavní právo k nemovitostem

Zástavní právo k pohledávkám z nájmu

Zástavní právo k obchodnímu podílu

Zástavní právo k pohledávkám z bankovních účtů

Dohoda o ručení Trigema Real Estate a.s.

Dohoda o ručení Trigema Rental Lihovar s.r.o.

Úvěr Vinařství Property s.r.o.

Zástavní právo k nemovitostem

Zástavní právo k pohledávkám z bankovních účtů

Zástavní právo k obchodnímu podílu

Vinkulace pojistných plnění

Ručitelské prohlášení Trigema a.s.

Investiční úvěr Monínec s.r.o.

Zástavní právo k nemovitostem

Zástavní právo k movitým věcem

Ručitelská prohlášení

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2025 (v tis. Kč)

Kontokorentní úvěr Rokytnice a.s.

Zástavní právo k nemovitostem

Investiční úvěr Rokytnice a.s.

Zástavní právo k nemovitostem

Zástavní právo k movitým věcem

Zástavní právo k akci

Zástavní právo k pohledávkám

Ručitelské prohlášení

Vinkulace pojištění nemovitosti a movitých věcí

Investiční úvěr Rokytnice a.s.

Zástavní právo k nemovitostem

Zástavní právo k akci

Zástavní právo k pohledávkám

Ručitelské prohlášení

Vinkulace pojištění nemovitosti

Kontokorentní úvěr Trigema Building a.s.

Zástavní právo k pohledávkám

Dohoda o ručení

Úvěr Trigema Projekt Kappa s.r.o.

Zástavní právo k pohledávkám z bankovních účtů

Zástavní právo k nemovitým věcem

Zástavní právo k obchodnímu podílu

Zástavní právo k pohledávkám

14 Účty časového rozlišení

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

	Zůstatek k 30.6.2025	Zůstatek k 31.12.2024
Časové rozlišení aktivní		
Příjmy příštích období	17	77 202
Náklady příštích období	149 778	166 298
Celkem	149 795	243 500
Časové rozlišení pasivní		
Výnosy příštích období	103 328	343 496
Výdaje příštích období	1 380	3 517
Celkem	104 708	347 013

Příjmy příštích období v roce 2024 představují ve společnosti Trigema Stodůlky a.s. bytové jednotky, u kterých proběhl v roce 2024 návrh na vklad do katastru nemovitostí, ale předání a zaplacení proběhlo v roce 2025.

Náklady příštích období zahrnují zejména časové rozlišení transakčních nákladů souvisejících s emisí dluhopisů společnosti Trigema Real Estate Finance a.s., a to ve výši 33 036 tis. Kč (k 31.12.2024: 38 324 tis. Kč) a dále časové rozlišení nákladů na marketing a zprostředkování prodeje, které souvisejí s projekty ve společnostech Trigema Stodůlky a.s., Trigema Projekt Kamýk s.r.o. a Trigema Projekt Smíchov s.r.o., a které se rozpouští do nákladů na základě prodeje daných projektů.

Výnosy příštích období v roce 2024 se vztahují k přijatým platbám v souvislosti s prodejem souboru bytových jednotek ve společnosti Trigema Stodůlky a.s., u kterých je vklad do katastru nemovitostí a předání naplánováno v roce 2025.

15 Členění tržeb z prodeje výrobků, služeb a zboží

Všechny tržby v konsolidačním celku byly realizovány v ČR.

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

	1.1.-.30.6.2025	1.1.-.30.6.2024
Tržby z prodeje zboží	1 146	1 051
Tržby ze stavební činnosti	233 126	136 336
Tržby z hotelových služeb	137 146	107 112
Tržby z prodeje výrobků	1 674 813	640 840
Tržby z ostatních služeb	56 226	46 522
Tržby z nájmu	86 009	91 067
Celkem	2 188 466	1 022 928

V rámci tržeb z hotelových služeb jsou zahrnuty i tržby z jízdného na lanové dráze.

Tržby z prodeje výrobků v roce 2025 představují tržby z prodeje bytových a nebytových jednotek z dokončeného projektu PAPRSEK Stodůlky (Trigema Stodůlky a.s.). Tržby z prodeje výrobků v roce 2024 představují tržby z prodeje bytových a nebytových jednotek z dokončených projektů Bydlení Skvrňany (Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.) a LIHOVAR Smíchov – 1. etapa (Trigema Projekt Smíchov s.r.o.).

Tržby z ostatních služeb představují zejména služby k nájmu a poplatky za využití aplikací společností FLAT ZONE s.r.o.

16 Členění nákladů souvisejících s výkonovou spotřebou

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

	1.1.-30.6.2025	1.1.-30.6.2024
Náklady vynaložené na prodané zboží	1 038	971
Spotřeba materiálu a energie	84 894	78 700
Služby	792 913	726 973
Celkem	878 845	806 644

Služby představují především stavební práce poskytnuté dodavateli v rámci výstavby developerských projektů.

17 Ostatní provozní náklady a výnosy

Ostatní provozní výnosy ve výši 24 218 tis. Kč (1.1.-30.6.2024: 1 913 tis. Kč) jsou tvořeny především výnosy z prodeje podílu ve společnosti PV Roztoky s.r.o. ve výši 15 743 tis. Kč (1.1.-30.6.2024: 0 tis. Kč), náhradami škod ve výši 3 174 tis. Kč (1.1.-30.6.2024: 1 507 tis. Kč), prodejem majetku ve výši 114 tis. Kč (1.1.-30.6.2024: 1 230 tis. Kč) a smluvními pokutami ve výši 2 066 tis. Kč (1.1.-30.6.2024: 359 tis. Kč).

Ostatní provozní náklady jsou evidovány ve výši 20 264 tis. Kč (1.1.-30.6.2024: 15 043 tis. Kč) a jsou tvořeny zejména dary ve výši 1 241 tis. Kč (1.1.-30.6.2024: 3 055 tis. Kč), pojištěním ve výši 3 688 tis. Kč (1.1.-30.6.2024: 2 953 tis. Kč), daněmi a poplatky ve výši 3 736 tis. Kč (1.1.-30.6.2024: 2 359 tis. Kč) a čistými aktivy prodané společnosti PV Roztoky s.r.o. ve výši 7 882 tis. Kč.

18 Finanční náklady a výnosy

Výnosové úroky a podobné výnosy ve výši 5 993 tis. Kč (1.1.-30.6.2024: 14 666 tis. Kč) tvoří zejména úroky z termínovaných vkladů ve výši 5 391 tis. Kč (1.1.-30.6.2024: 14 165 tis. Kč).

Nákladové úroky a podobné náklady ve výši 125 755 tis. Kč (1.1.-30.6.2024: 130 608 tis. Kč) jsou tvořeny úroky z emitovaných dluhopisů ve výši 70 206 tis. Kč (1.1.-30.6.2024: 54 314 tis. Kč), úrokovými náklady z bankovních úvěrů ve výši 53 779 tis. Kč (1.1.-30.6.2024: 75 041 tis. Kč) a dále úrokovými náklady z půjček od třetích stran ve výši 1 674 tis. Kč (1.1.-30.6.2024: 1 253 tis. Kč).

Ostatní finanční výnosy a náklady představují zejména kurzové rozdíly.

19 Daň z příjmů

19.1. Splatná daň

Splatná daň ve výši 96 705 tis. Kč (1.1.-30.6.2024: 68 834 tis. Kč) představuje odhad daně za zdaňovací období 2025 ve výši 96 705 tis. Kč (1.1.-30.6.2024: 68 775 tis. Kč) a doměrek daně za rok 2024 ve výši 0 tis. Kč (1.1.-30.6.2024: 59 tis. Kč).

19.2. Odložená daň

Odložená daň za období 1.1.-30.6.2025 činí - 1 043 tis. Kč (1.1.-30.6.2024: - 35 163 tis. Kč) a v konsolidované rozvaze a v konsolidovaném výkazu zisku a ztrát je vykázána:

	Odložená daň. pohledávka (+) / závazek(-) k 30.6.2025	Odložená daň. pohledávka (+) / závazek (-) k 31.12.2024
Dlouhodobý nehmotný majetek	-1 921	-2 266
Dlouhodobý hmotný majetek	-27 868	-24 048
Opravné položky k pohledávkám	3 882	3 882
Zásoby – přecenění při akvizici (viz bod 5.6)	-78 675	-83 193
Rezervy	2 652	2 652
Ostatní	-309	-394
Daňové ztráty	2 470	2 470
	-99 769	-100 897
Použitá sazba daně - tuzemsko	21 %	21 %

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

Odložená daňová pohledávka je v rozvaze vykazována jako součást dlouhodobých pohledávek, odložený daňový závazek jako součást dlouhodobých závazků.

20 Analýza zaměstnanců a osobních nákladů

	Průměrný přepočtený počet		Mzdové náklady*	
	1.1.-30.6.2025	1.1.-30.6.2024	1.1.-30.6.2025	1.1.-30.6.2024
Zaměstnanci	285	264	147 572	132 523
Členové řídících orgánů	13	12	13 210	10 271
Celkem	298	276	160 782	142 794

* Mzdové náklady u členů řídících, kontrolních a správních orgánů představují odměny členům těchto orgánů z důvodů jejich funkce.

21 Informace o odměnách statutárním auditorům

	1.1.-30.6.2025	1.1.-30.6.2024
Odměny auditorům - povinný audit	1 343	1 173
Odměny auditorům - neauditorské služby	924	19
Celkem	2 267	1 192

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,
- půjčky poskytnuté menšinovým akcionářům.

	30.6.2025	31.12.2024
Dlouhodobé pohledávky – jiné pohledávky (pohledávka vůči členům statutárních orgánů)	6 358	6 222
Krátkodobé pohledávky a ostatní aktiva	212 281	186 285
Dlouhodobé závazky – závazky ke společníkům	10 000	10 000
Krátkodobé závazky – závazky ke společníkům	100 224	3 663
	1.1.-30.6.2025	1.1.-30.6.2024
Prodej výrobků, zboží a služeb	286	318
Nákupy od spřízněných stran	1 822	1 779
Nákladové úroky	224	224

Krátkodobé pohledávky ve výši 129 001 tis. Kč (k 31.12.2024 - 149 918 tis. Kč) představují pohledávku společnosti Trigema Projekt Smíchov s.r.o. vůči společnosti Marve Beta, s.r.o. z titulu prodaných bytových jednotek. Ve společnosti Trigema Stodůlky a.s. jsou pohledávky z titulu prodaných bytových jednotek vůči Soral Family Trust, soukromý svěřenský fond ve výši 83 077 tis. Kč (k 31.12.2024 – 0 tis. Kč).

Krátkodobé závazky ke společníkům představuje především závazek z rozhodnutí o vrácení příplatku mimo základní kapitál ve výši 100 000 tis. Kč se splatností 31. prosince 2025.

D. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

Vedení nadále očekává, že skupina má odpovídající zdroje, aby mohla pokračovat ve své činnosti po dalších nejméně 12 měsících, a že použití předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky zůstává při přípravě účetní závěrky vhodné.

Vedení skupiny vzalo při posuzování schopnosti nepřetržitého trvání účetní jednotky v úvahu existující finanční podmínky a předpokládané plány pro peněžní toky. V současnosti plní skupina základní scénář, ve kterém má skupina Trigema zajištěny dostatečné pravidelné peněžní toky z prodeje developerských projektů, díky čemuž může podle potřeby skupiny poskytnout hotovost ve formě splacení poskytnutých půjček.

S ohledem na výše uvedené vedení společnosti nepředpokládá, že bude nezbytné realizovat alternativní scénáře vývoje. Alternativní scénáře mimo jiné zahrnují kroky směřující k optimalizaci předpokládaných peněžních toků skupiny Trigema v roce 2025 včetně plného využití předjednaných úvěrových linek, zpomalení nebo odložení realizace vybraných projektů nebo jejich prodej mimo skupinu Trigema.

Tyto faktory dle názoru vedení podporují tvrzení, že společnost bude mít dostatek prostředků, aby mohla pokračovat ve své činnosti po dobu nejméně 12 měsíců od data účetní závěrky.

E. Další skutečnosti

Významné následné události

V srpnu 2025 byla přejmenována společnost Trigema Investment a.s. na Trigema Property a.s.

V červenci 2025 splatila společnost Trigema Property a.s. závazek vůči třetí osobě ve výši 100 000 tis. Kč, včetně úroků.

V srpnu 2025 byl vrácen příplatek mimo základní kapitál ve výši 100 000 tis. Kč.

K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení společnosti známy žádné další významné následné události, které by ovlivnily konsolidovanou účetní závěrku k 30. červnu 2025.

V Praze dne 2. září 2025



Ing. Marcel Soral

předseda představenstva

Trigema a.s.