



Trigema a.s.

Konsolidovaná účetní závěrka
k 30. červnu 2025 sestavená dle Mezinárodních
standardů účetního výkaznictví (IFRS)

(neauditovaná)

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI

za období končící k 30. červnu 2025 (v tis. Kč)

	Bod přílohy	30.06.2025	31.12.2024	01.01.2024
Aktiva				
Dlouhodobá aktiva				
Goodwill	3	40 677	40 677	61 261
Ostatní nehmotná aktiva	4	138 275	129 925	107 521
Pozemky, budovy a zařízení	5	918 568	898 273	752 380
Aktivum z práva k užívání	6	134 740	141 295	157 278
Investice do nemovitostí	7	4 387 502	4 111 853	2 609 399
Investice do finančních aktiv	8	27 682	27 202	0
Dlouhodobé pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	9	44 002	37 363	43 125
Pohledávky z finančního leasingu	11	0	0	14 158
Dlouhodobá aktiva celkem		5 691 445	5 386 588	3 745 121
Krátkodobá aktiva				
Zásoby	10	1 556 506	2 323 829	2 899 850
Smluvní aktiva	12	46 903	7 598	11 653
Pohledávky z finančního leasingu	11	0	14 158	24 083
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	13	559 247	419 967	156 759
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	14	187 438	763 040	378 550
Časové rozlišení aktiv	15	113 496	202 698	446 022
Krátkodobá aktiva celkem		2 463 591	3 731 291	3 916 917
Aktiva celkem		8 155 036	9 117 878	7 662 038
Vlastní kapitál				
Kapitál a fondy		1 289	-99 030	0
Základní kapitál a emisní ážio	16	-800 000	-800 000	-600 000
Ostatní fondy		0	0	-2 269
Nerozdělený zisk		-2 077 810	-1 597 497	-1 442 648
Vlastní kapitál připadající vlastníkům mateřské společnosti		-2 876 521	-2 496 527	-2 044 917
Nekontrolní podíly	16	-8 695	-8 397	-15 834
Vlastní kapitál celkem		-2 885 216	-2 504 925	-2 060 751
Dlouhodobé závazky				
Dlouhodobé emitované dluhopisy	17	-1 666 483	-1 661 926	-1 180 652
Dlouhodobé přijaté úvěry a půjčky	19	-1 629 616	-2 387 282	-2 564 081
Dlouhodobé závazky z obchodního styku a jiné závazky	20	-162 211	-160 799	-114 230
Odložený daňový závazek	31	-270 466	-264 011	-224 366
Dlouhodobé smluvní závazky	24	-111 834	0	-157 598
Dlouhodobé závazky z leasingů	22	-108 634	-113 673	-131 177
Dlouhodobé závazky celkem		-3 949 242	-4 587 691	-4 372 104
Krátkodobé závazky				
Emitované dluhopisy	17	-16 606	-458 820	-53 710
Přijaté úvěry a půjčky	19	-418 853	-212 179	-346 665
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	21	-694 407	-677 227	-588 853
Závazky z leasingů	22	-27 052	-29 137	-23 142
Rezervy	23	-88 413	-62 455	-84 446
Smluvní závazky	24	-49 005	-561 320	-102 672
Časové rozlišení pasiv		-26 241	-24 124	-29 696
Krátkodobé závazky celkem		-1 320 577	-2 025 262	-1 229 184
Závazky celkem		-5 269 820	-6 612 954	-5 601 287
Vlastní kapitál a závazky celkem		-8 155 036	-9 117 878	-7 662 038

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY A OSTATNÍHO ÚPLNÉHO VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ

za období od 1. ledna 2025 do 30. června 2025 (v tis. Kč)

	Bod přílohy	30.06.2025	30.06.2024
Výnosy z prodeje výrobků a služeb	26	2 234 608	1 010 500
Tržby z prodeje zboží	26	1 147	1 051
Výkonová spotřeba	27	-852 538	-779 607
Změna stavu výrobků a nedokončené výroby		-1 302 388	-100 213
Aktivace		834 970	369 973
Osobní náklady	28	-160 782	-142 794
Odpisy a amortizace	4,5,6	-50 314	-50 120
Ostatní úpravy hodnot v provozní oblasti	5	-	1 417
Ostatní provozní výnosy	29	24 219	1 913
Ostatní provozní náklady	29	-20 264	-6 868
Výnosy z přecenění investic do nemovitostí		-	-
Provozní výsledek hospodaření		708 657	305 251
Finanční výnosy	30	27 625	18 037
Finanční náklady	30	-149 486	-181 630
Finanční výsledek hospodaření		-121 861	-163 593
Zisk před zdaněním		586 796	141 658
Daň z příjmů	31	-103 245	-33 670
Zisk za účetní období po zdanění		483 550	107 988

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období končící k 30. červnu 2025 (v tis. Kč)

2024	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly z přecenění	Nerozdělený zisk minulých let	Výsledek hospodaření běžného účetního období	Podíl vlastníků mateřské společnosti	Nekontrolní podíly	Celkový vlastní kapitál
Počáteční stav 1.1.2024	600 000	0	2 269	1 442 648	0	2 044 917	15 834	2 060 751
Zvýšení základního kapitálu	200 000			-200 000		0		0
Příplatek mimo základní kapitál		100 000				100 000		100 000
Změna oceň. rozdílů z přecenění (deriváty)			-4 099			-4 099		-4 099
Dopad změny oceň. rozdílů z přecenění na odloženou daň			860			860		860
Podíly na zisku				-20 000		-20 000		-20 000
Výplata tantiém				-9 610		-9 610	-6 731	-16 341
Ostatní				-8 271		-8 271		-8 271
Zisk za běžné období					392 730	392 730	-706	392 024
Zůstatek k 31.12.2024	800 000	100 000	-970	1 204 767	392 730	2 496 527	8 397	2 504 925

2025	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly z přecenění	Nerozdělený zisk minulých let	Výsledek hospodaření běžného účetního období	Podíl vlastníků mateřské společnosti	Nekontrolní podíly	Celkový vlastní kapitál
Počáteční stav 31.12.2024	800 000	100 000	-970	1 204 767	392 730	2 496 527	8 397	2 504 925
Převod výsledku hospodaření				392 730	-392 730			0
Zvýšení základního kapitálu						0		0
Příplatek mimo základní kapitál		-100 000				-100 000		-100 000
Změna oceň. rozdílů z přecenění (deriváty)			-404			-404		-404
Dopad změny oceň. rozdílů z přecenění na odloženou daň			85			85		85
Podíly na zisku						0		0
Výplata tantiém						0		0
Ostatní				-2 940		-2 940		-2 940
Zisk za běžné období					483 253	483 253	298	483 550
Zůstatek k 30.06.2025	800 000	0	-1 289	1 594 557	483 253	2 876 521	8 695	2 885 216

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ

za období od 1. ledna 2025 do 30. června 2025 (v tis. Kč)

	30.06.2025	30.06.2024
Zisk za rok	483 550	107 988
Úpravy:		
Finanční výnosy	-6 660	-17 085
Finanční náklady	146 254	142 520
Daň z příjmů	103 245	33 670
Odpisy pozemků, budov a zařízení a nehmotných aktiv	33 569	34 517
Odpisy aktiv z práva k užívání	16 745	15 603
Zisk z prodeje pozemků, budov a zařízení	-187	-25
Zvýšení/(snížení) rezerv	-738	-2 473
Ostatní úpravy o ostatní nepeněžní operace		1 691
Provozní peněžní toky před pohyby pracovního kapitálu	775 779	316 407
Snížení/(zvýšení) stavu zásob	700 900	-400 414
Snížení/(zvýšení) pohledávek z obchodního styku, jiných pohledávek a časového rozlišení	-19 069	344 538
Snížení/(zvýšení) smluvních aktiv	7 897	507
Zvýšení/(snížení) závazků z obchodního styku a jiných závazků a časového rozlišení	-283 927	-10 607
Zvýšení/(snížení) smluvních závazků	-400 481	258 045
Peněžní toky vytvořené z provozních operací	5 320	192 068
Zaplacená daň z příjmů	-70 009	-85 006
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	711 089	423 469
Investiční činnost		
Přijaté úroky	6 158	14 666
Příjmy z prodeje pozemků, budov a zařízení	199	1 230
Nákup pozemků, budov a zařízení	-117 525	-121 029
Nákupy ostatního nehmotného majetku	-14 900	-9 276
Pořízení dceřiného podniku	-480	-2 200
Čisté peněžní prostředky (použité v rámci) / z investičních činností	-126 548	-116 609
Financování		
Vyplacené dividendy		-7 472
Zaplacené úroky	-165 497	-106 396
Splacení úvěrů a půjček	-813 102	-754 647
Příjmy z úvěrů a půjček	225 580	389 373
Výdaje v souvislosti se závazky z leasingu	-7 124	-18 128
Příjmy z emise dluhopisů		200 000
Výdaje ze splacení dluhopisů	-400 000	
Čisté peněžní prostředky (použité v rámci) / z financování	-1 160 143	-297 270
Čistý přírůstek/(úbytek) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	-575 602	9 590
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	763 040	378 550
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	187 438	388 140



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

Obsah

A.	Všeobecné informace	1
1.	Založení a charakteristika společnosti.....	1
1.1	Vlastníci konsolidující společnosti.....	1
1.2	Organizační struktura konsolidující společnosti	1
1.3	Orgány konsolidující společnosti k 30. červnu 2025	2
1.4	Činnost společností skupiny	2
2.	Vymezení konsolidačního celku	2
2.1	Změny v konsolidačním celku v 1. pololetí roku 2025.....	8
2.2	Změny v konsolidačním celku v roce 2024	8
B.	Východiska pro sestavení účetní závěrky	8
1.	Aplikace nových a novelizovaných účetních standardů IFRS	9
2.	Přehled významných účetních metod, pravidel a postupů	10
2.1	Vysvětlení přechodu na IFRS	24
2.2	Informace o vlivu přechodu na standardy IFRS	29
3.	Goodwill	30
4.	Ostatní nehmotná aktiva	32
5.	Dlouhodobý hmotný majetek	33
6.	Aktivum z práva k užívání	34
7.	Investice do nemovitostí	36
8.	Investice do finančních aktiv	37
9.	Dlouhodobé pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	37
10.	Zásoby.....	37
11.	Pohledávky z finančního leasingu	38
12.	Smluvní aktiva	38
13.	Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky.....	38
14.	Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	39
15.	Účty časového rozlišení.....	39
16.	Vlastní kapitál	40
17.	Emitované dluhopisy	42
18.	Deriváty	47
19.	Úvěry a půjčky	48
20.	Dlouhodobé závazky z obchodního styku a jiné závazky	53
21.	Krátkodobé závazky z obchodního styku a jiné závazky	53
22.	Závazky z leasingu	54
23.	Rezervy	55
24.	Smluvní závazky.....	55
25.	Smlouvy o operativním leasingu.....	56
26.	Výnosy.....	56
27.	Výkonová spotřeba.....	56

28.	Osobní náklady.....	57
29.	Ostatní provozní výnosy a náklady.....	57
30.	Finanční výnosy a náklady	57
31.	Daň z příjmů	57
32.	Závazky nevykázané v rozvaze.....	58
33.	Řízení finančních rizik	60
33.1	Úvěrové riziko	60
33.2	Riziko likvidity	61
33.3	Úrokové riziko	61
33.4	Měnové riziko.....	62
33.5	Kapitálové riziko.....	63
34.	Transakce se spřízněnými stranami	63
35.	Následné události	65

A. Všeobecné informace

1. Založení a charakteristika společnosti

Trigema a.s. („mateřská 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

1.1 Vlastníci konsolidující společnosti

Akcionáři společnosti k 30. červnu 2025 jsou:

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

Tato účetní závěrka je sestavena v českých korunách (Kč) a zaokrouhlení je provedeno na tisíce (tis. Kč).

Identifikační číslo:

614 66 123

Konsolidovaná účetní závěrka mateřské společnosti za šesti (6) měsíční období končící 30. červnem 2025 zahrnuje mateřskou společnost a její dceřiné společnosti (dále společně „skupina Trigema“ nebo „Skupina“) a podíly Skupiny v přidružených a společných podnicích. Seznam významných subjektů Skupiny a změny ve Skupině šesti (6) měsíčních období 2025 a roku 2024 jsou uvedeny v kapitole Vymezení konsolidačního celku této Konsolidované účetní závěrky.

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 Weisssová (předseda)
 Ing. Michal Tota

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

1.4 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

2. 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.

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.
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 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 Investment a.s.	045 34 344	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema a.s.
Trigema 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 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.

Konsolidační celek k 31.12.2024

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.
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 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 Investment a.s.	045 34 344	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema a.s.
Trigema Investment Finance a.s.	087 15 343	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Investment 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 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 Suralových	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.

2.1 Změny v konsolidačním celku v 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 společností

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.

2.2 Změny v konsolidačním celku v roce 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.

B. Výchozí data pro sestavení účetní závěrky

Tato účetní závěrka je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (účetními standardy IFRS), které byly schváleny pro použití v Evropské unii. Toto je první účetní závěrka skupiny sestavená v souladu s IFRS.

Tato účetní závěrka je sestavena za období šesti (6) měsíců končících 30. června 2025. Jako srovnávací období je v této účetní závěrce prezentován rok 2024 končící 31. prosincem 2024 pro výkaz o finanční pozici. Jako srovnávací období pro výkaz zisků a ztrát a výkaz o peněžních tocích je prezentováno období šesti (6) měsíců končících 30. června 2024.

Skupina zvolila prezentaci výsledku hospodaření a úplného výsledku v jednom výkazu, s využitím druhového členění nákladů.

Výkaz peněžních toků je sestaven nepřímou metodou vykazování peněžních toků z provozní činnosti.

Konsolidovaná účetní závěrka byla sestavena v souladu s IFRS v podobě, v jaké je přijala Evropská unie ("IFRS-EU"). Společnost sestavuje individuální závěrku dle IFRS poprvé za období končící 31. prosincem 2024, na základě rozhodnutí nejvyššího orgánu Skupiny v souladu s §19a zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví o použití IFRS-EU. Operace spojené s přechodem na IFRS zahrnují požadavky na vykázání a ocenění jednotlivých položek účetní závěrky, tak jak jsou definovány v Mezinárodních standardech účetního výkaznictví („IFRS“).

Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

Tato účetní závěrka vychází z předpokladu, že skupina bude schopna pokračovat ve své činnosti, neboť vedení je přesvědčené, že skupina má zdroje nezbytné k tomu, aby ve svých podnikatelských aktivitách v dohledné budoucnosti pokračovala. Toto přesvědčení se opírá o širokou škálu informací, které se týkají stávajících i budoucích podmínek včetně prognóz souvisejících se ziskovostí, s peněžními toky a kapitálovými zdroji.

Funkční a vykazovací měna

Účetní závěrka skupiny je sestavena ve funkční měně skupiny, kterou je koruna česká (Kč). Všechny částky jsou zaokrouhleny na nejbližší tisíce, s výjimkou případů, kdy je uvedeno jinak.

Použití odhadů a úsudků

Při uplatňování účetních pravidel skupiny se od vedení vyžaduje, aby provádělo úsudky (kromě úsudků zahrnujících odhady), jež mají významný dopad na vykázané částky, a vypracovalo odhady a předpoklady o výši účetní hodnoty aktiv a závazků, která není okamžitě zřejmá z jiných zdrojů. Odhady a příslušné předpoklady jsou založeny na zkušenostech z minulých období a jiných faktorech, které se v daném případě považují za relevantní. Skutečné výsledky se od těchto odhadů mohou lišit.

Odhady a příslušné předpoklady se pravidelně prověřují. Opravy účetních odhadů se vykazují v období, ve kterém byl daný odhad opraven (pokud má oprava vliv pouze na příslušné období), nebo v období vytvoření opravy a v budoucích obdobích (pokud má oprava vliv na běžné i budoucí období).

Oceňování reálnou hodnotou

Některá aktiva a závazky skupiny se pro účely finančního výkaznictví oceňují reálnou hodnotou.

Při odhadování reálné hodnoty aktiva nebo závazku skupina používá pozorovatelné tržní údaje, pokud jsou k dispozici. Nejsou-li k dispozici vstupy na úrovni 1, skupina angažuje externí kvalifikované znalce, kteří ocenění provedou.

1. Aplikace nových a novelizovaných účetních standardů IFRS

Nové a novelizované účetní standardy IFRS, které jsou účinné v běžném období

Úpravy IAS 7 Výkaz o peněžních tocích a IFRS 7 Finanční nástroje: Zveřejnění – Ujednání o financování dodavatelů

IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky – Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé

IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky – Dlouhodobé závazky s kovenanty

IFRS 16 Leasingy – Závazky z leasingu při prodeji a zpětném leasingu

Skupina analyzovala nové a novelizované standardy IFRS, které jsou účinné v běžném období a posoudila, že žádný z nich nemá významný dopad na Skupinu.

Nové a novelizované účetní standardy IFRS přijaté Evropskou unií, které byly vydány, avšak dosud nejsou účinné

K datu schválení této účetní závěrky skupina neaplikovala následující novelizovaný IFRS účetní standard, který byl vydán a rovněž přijat Evropskou unií, avšak dosud není v Evropské unii účinný:

IAS 21 Dopady změn směnných kurzů cizích měn – Nedostatečná směnitelnost

Vedení neočekává, že by přijetí výše uvedených úprav stávajících standardů mělo významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku skupiny v budoucích účetních obdobích

Nové a novelizované účetní standardy IFRS vydané radou IASB, které dosud nebyly přijaty Evropskou unií

Následující nové a novelizované IFRS účetní standardy nebyly dosud schváleny k používání v EU a skupina je tedy nemohla aplikovat:

IFRS 18	Prezentace a zveřejňování v účetní závěrce	Účinné od 1. 1. 2027
IFRS 19	Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování	Účinné od 1. 1. 2027
Úpravy IFRS 9 <i>Finanční nástroje</i> a IFRS 7 <i>Finanční nástroje: Zveřejnění</i>	Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů	Účinné od 1. 1. 2026
Úpravy IFRS 9 <i>Finanční nástroje</i> a IFRS 7 <i>Finanční nástroje: Zveřejnění</i>	Smlouvy odkazující na elektřinu závislou na přírodě	Účinné od 1. 1. 2026
Úpravy IFRS 10 <i>Konsolidovaná účetní závěrka</i> a IAS 28 <i>Investice do přidružených a společných podniků</i>	Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a přidruženým nebo společným podnikem	Datum účinnosti nebylo stanoveno
Roční zdokonalení účetních standardů IFRS	Úpravy IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 a IAS 7	Účinné od 1. 1. 2026

Dne 10. července 2025 (tj. po rozvahovém dni závěrky za šest (6) měsíců končících 30. června 2025) bylo schváleno Roční zdokonalení účetních standardů.

Tyto standardy jsou stále předmětem analýzy Skupiny. Vedení však neočekává, že by přijetí výše uvedených nových standardů a úprav stávajících standardů mělo významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku skupiny v budoucích účetních obdobích s výjimkou níže uvedeného.

IFRS 18 Prezentace a zveřejňování v účetní závěrce

Standard IFRS 18 nahrazuje IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky, přičemž beze změny přejímá řadu požadavků standardu IAS 1 a doplňuje je o nové požadavky. Kromě toho byly některé odstavce standardu IAS 1 přesunuty do standardu IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby a IFRS 7 Finanční nástroje: Zveřejnění. IASB dále provedla drobné úpravy standardů IAS 7 Výkaz peněžních toků a IAS 33 Zisk na akcii. IFRS 18 zavádí nové požadavky na:

- uvádění specifikovaných kategorií a definovaných mezisoučtů ve výkazu zisku a ztráty,
- zveřejňování informací o měřících výkonnosti definovaných vedením (management-defined performance measures, MPM) v příloze k účetní závěrce,
- zlepšení sdružování a oddělování informací.

Úpravy standardů IAS 7 a IAS 33, jakož i revidovaných standardů IAS 8 a IFRS 7, nabývají účinnosti, jakmile účetní jednotka použije IFRS 18. Standard IFRS 18 vyžaduje retrospektivní použití se specifickými přechodnými ustanoveními. Vedení společnosti očekává, že přijetí nového standardu může mít dopad na konsolidovanou účetní závěrku skupiny v budoucích účetních obdobích.

2. Přehled významných účetních metod, pravidel a postupů

a) Východiska pro konsolidaci

Účetní závěrka obsahuje účetní závěrku mateřské společnosti a účetních jednotek, které skupina kontroluje. Kontroly je dosaženo v případě, že skupina:

- má moc nad jednotkou, do níž bylo investováno,
- je vystavena variabilním výnosům nebo má právo na tyto výnosy na základě své angažovanosti v jednotce, do níž investovala, a
- má schopnost využívat moc nad jednotkou, do níž bylo investováno, k ovlivnění výše svých výnosů.

Skupina opětovně posoudí, zda má kontrolu nad jednotkou, do níž bylo investováno, či nikoliv, pokud skutečnosti a okolnosti naznačují, že došlo ke změně jedné či více složek kontroly uvedených výše. Pokud skupina disponuje méně než většinou hlasovacích práv jednotky, do níž bylo investováno, má moc nad jednotkou v případě, že hlasovací práva jsou dostačující pro to, aby získala faktickou schopnost jednostranně řídit relevantní činnosti jednotky, do níž bylo investováno. Skupina zohlední veškeré relevantní skutečnosti a okolnosti při zvažování toho, zda hlasovací práva skupiny v jednotce, do níž bylo investováno, jsou dostatečná pro získání moci či nikoliv, což zahrnuje:

- velikost podílu skupiny na hlasovacích právech v závislosti na velikosti a rozložení podílů ostatních držitelů hlasovacích práv,
- potenciální hlasovací práva držená skupinou, ostatními držiteli hlasovacích práv nebo jinými stranami,
- práva vyplývající z dalších smluvních ujednání a
- veškeré další skutečnosti a okolnosti, které naznačují, že skupina aktuálně má či nemá schopnost řídit relevantní činnosti v okamžiku, kdy je třeba učinit rozhodnutí, včetně volebních schémat na předchozích valných hromadách akcionářů.

Konsolidace dceřiného podniku začíná v okamžiku, kdy skupina získá kontrolu nad dceřiným podnikem, a končí okamžikem, kdy skupina kontrolu nad dceřiným podnikem ztratí. Konkrétně jsou výsledky dceřiného podniku nabytého či prodaného během roku zahrnuty ve výkazu zisků a ztrát od data, kdy skupina získá kontrolu, do data, kdy skupina přestane dceřiný podnik kontrolovat.

V případě potřeby jsou provedeny úpravy účetních závěrek dceřiných podniků s cílem zharmonizovat jejich účetní pravidla s účetními pravidly skupiny.

Všechna vnitroskupinová aktiva, závazky, vlastní kapitál, výnosy, náklady a peněžní toky související s transakcemi mezi členy skupiny jsou při konsolidaci vyloučeny.

Nekontrolní podíly v dceřiných podnicích jsou vykazovány odděleně od vlastního kapitálu skupiny. Tyto nekontrolní podíly, které jsou aktuálními vlastnickými podíly a opravňují své držitele k získání poměrného podílu na čistých aktivech při likvidaci, mohou být při prvotním zachycení oceněny reálnou hodnotou nebo poměrným podílem nekontrolních podílů na reálné hodnotě identifikovatelných čistých aktiv nabyvaného podniku. Způsob ocenění lze volit individuálně pro každou konkrétní akvizici. Ostatní nekontrolní podíly jsou při prvotním zachycení oceňovány reálnou hodnotou. Po akvizici tvoří účetní hodnotu nekontrolních podílů výše těchto podílů při prvotním zachycení plus podíl těchto nekontrolních podílů na následných změnách vlastního kapitálu.

Zisk nebo ztráta a všechny složky ostatního úplného výsledku jsou přiřazeny vlastníkům mateřské společnosti a nekontrolním podílům. Úplný výsledek hospodaření dceřiných podniků je přiřazen vlastníkům mateřské společnosti a nekontrolním podílům, přestože by to vedlo k tomu, že nekontrolní podíly budou mít záporný zůstatek.

Změny ve vlastnických podílech skupiny v dceřiných podnicích, které nevedou ke ztrátě kontroly, jsou zaúčtovány jako transakce s vlastním kapitálem. Účetní hodnoty podílů skupiny a nekontrolních podílů jsou upraveny tak, aby zohledňovaly změny v relativních podílech v dceřiných podnicích. Všechny případné rozdíly mezi částkou, o níž jsou upraveny nekontrolní podíly, a reálnou hodnotou vyplacené nebo přijaté protihodnoty jsou zachyceny přímo ve vlastním kapitále a přiřazeny vlastníkům mateřské společnosti.

Jestliže skupina ztratí kontrolu nad dceřiným podnikem, zisk či ztráta je vykázán v hospodářském výsledku a je vypočítán jako rozdíl mezi i) souhrnem reálné hodnoty přijaté protihodnoty a reálné hodnoty všech případných podílů, které si skupina ponechává, a ii) předchozí účetní hodnotou aktiv (včetně goodwillu) snížených o závazky dceřiného podniku a všech nekontrolních podílů. Všechny částky zaúčtované dříve v ostatním úplném výsledku v souvislosti s tímto dceřiným podnikem jsou zaúčtovány tak, jakoby skupina přímo související aktiva či závazky dceřiného podniku prodala (tzn. jsou reklasifikovány do hospodářského výsledku nebo převedeny přímo do jiné kategorie vlastního kapitálu, jak vyžadují či povolují příslušné účetní standardy IFRS). Reálná hodnota všech případných investic, které si skupina v bývalém dceřiném podniku ponechává, k datu ztráty ovládnutí je považována

za reálnou hodnotu při prvotním zachycení k následnému zaúčtování dle standardu IFRS 9 Finanční nástroje, nebo případně za pořizovací náklad při prvotním zachycení investice do přidruženého podniku nebo společného podniku.

b) Podnikové kombinace

Akvizice podniků se účtují pomocí metody akvizice. Převedená protihodnota při podnikové kombinaci je oceněna reálnou hodnotou, která je vypočítána jako součet reálných hodnot k datu akvizice aktiv převedených skupinou, závazků skupiny vzniklých dřívějším vlastníkům nabývaného podniku a podílů vydaných skupinou výměnou za ovládnutí nabývaného podniku. Náklady spojené s akvizicí jsou zachyceny v okamžiku vzniku v hospodářském výsledku.

K datu akvizice jsou získaná identifikovatelná aktiva a převzaté závazky vykázány ve své reálné hodnotě, s následujícími výjimkami:

- odložené daňové pohledávky nebo závazky a aktiva a závazky související s ujednáními o zaměstnaneckých požitcích jsou vykázány a oceněny v souladu se standardem IAS 12 Daně ze zisku, respektive se standardem IAS 19 Zaměstnanecké požitky,
- závazky nebo kapitálové nástroje související s dohodami o úhradách vázaných na akcie v nabývaném podniku nebo dohodami o úhradách vázaných na akcie skupiny nahrazujícími dohody o úhradách vázaných na akcie v nabývaném podniku jsou k datu akvizice oceněny v souladu se standardem IFRS 2 Úhrady vázané na akcie (viz níže) a
- aktiva (nebo vyřazované skupiny), která jsou klasifikována jako držená k prodeji v souladu se standardem IFRS 5 Dlouhodobá aktiva držená k prodeji a ukončené činnosti, jsou oceněna v souladu s tímto standardem.

Goodwill je oceněn jako přebytek souhrnu převedené protihodnoty, částky všech nekontrolních podílů v nabývaném podniku a reálné hodnoty případného doposud nabyvatelem drženého majetkového podílu v nabývaném podniku nad částkou nabytých identifikovatelných aktiv a převzatých závazků oceněných k datu akvizice. Jestliže po opětovném posouzení čistá hodnota nabytých identifikovatelných aktiv a převzatých závazků převyšuje souhrn převedené protihodnoty, částky všech případných nekontrolních podílů v nabývaném podniku a reálné hodnoty případného doposud nabyvatelem drženého majetkového podílu v nabývaném podniku, je částka přebytku vykázána jednorázově do hospodářského výsledku jako zisk z výhodné koupě.

Pokud protihodnota převedená skupinou v podnikové kombinaci obsahuje dohodu o podmíněné protihodnotě, podmíněná protihodnota se oceňuje reálnou hodnotou ke dni akvizice a stává se součástí protihodnoty převedené v podnikové kombinaci. Změny v reálné hodnotě podmíněné protihodnoty, které jsou klasifikovány jako změny v rámci dokončovacího období, se provedou retrospektivně se související úpravou goodwillu. Změny v rámci dokončovacího období jsou změny, které vyplývají z dodatečných informací získaných během „dokončovacího období“ (které nesmí překročit jeden rok od data akvizice) o skutečnostech a okolnostech, které existovaly k datu akvizice.

Následné účtování změn reálné hodnoty podmíněné protihodnoty, které nemohou být považovány za změny v rámci dokončovacího období, závisí na klasifikaci podmíněné protihodnoty. Podmíněná protihodnota, která je klasifikována jako vlastní kapitál, se k datům následných účetních závěrek nepřeceňuje a její následné uhrazení je účtováno do vlastního kapitálu. Ostatní podmíněná protihodnota je přeceněna reálnou hodnotou k datům následných účetních závěrek se souvisejícím zachycením změn reálné hodnoty v hospodářském výsledku.

Je-li podniková kombinace prováděna postupně, jsou podíly v nabývané účetní jednotce, které skupina vlastnila již dříve (včetně společných činností), přeceněny na reálnou hodnotu k datu akvizice a případný výsledný zisk či ztráta jsou zachyceny v hospodářském výsledku. Částky vyplývající z podílů v nabývaném subjektu před datem akvizice, které byly dříve zachyceny v ostatním úplném výsledku, jsou reklasifikovány do hospodářského výsledku, pokud by byl takový postup správný, jestliže by byl podíl prodán.

Není-li prvotní zaúčtování podnikové kombinace vyřešeno do konce účetního období, v němž kombinace proběhla, vykáže skupina nedořešené položky v prozatímním ocenění. Tyto prozatímní částky jsou během dokončovacího období upraveny (viz výše), nebo jsou zachycena dodatečná aktiva a závazky, aby tak byly zohledněny nově získané informace o skutečnostech a okolnostech, které existovaly k datu akvizice a které by, pokud by byly známy, ovlivnily částky stanovené k tomuto datu.

c) Goodwill

Goodwill je při prvotním zachycení oceňován tak, jak je stanoveno výše.

Goodwill se neodepisuje, ale nejméně jednou ročně se provádí kontrola snížení jeho hodnoty. Pro účely testování snížení hodnoty je goodwill přiřazen každé peněžotvorné jednotce skupiny (nebo skupinám peněžotvorných jednotek), u které se očekává, že bude mít prospěch ze synergií kombinace. U peněžotvorných jednotek, k nimž byl goodwill přiřazen, probíhá testování na snížení hodnoty jednou ročně, případně častěji, existuje-li náznak toho, že hodnota jednotky by mohla být snížena. Je-li zpětně získatelná částka peněžotvorné jednotky nižší než její účetní hodnota, je ztráta ze snížení hodnoty alokována tak, aby byla nejprve snížena účetní hodnota jakéhokoli goodwillu přiřazeného k jednotce a poté účetní hodnota ostatních aktiv jednotky poměrně na základě účetní hodnoty každého aktiva jednotky. Ztráta ze snížení hodnoty goodwillu není v následujícím období odúčtována.

Při prodeji příslušné peněžotvorné jednotky se příslušná částka goodwillu zahrne do zisku, resp. ztráty z prodeje.

Pravidla skupiny pro goodwill, který vzniká při akvizici přidruženého podniku, jsou popsána níže.

d) Investice do přidružených a společných podniků

Přidruženým podnikem je jednotka, ve které má skupina podstatný vliv a která není ani dceřiným podnikem, ani účastí ve společném podniku. Podstatný vliv představuje moc účastnit se rozhodování o finančních a provozních politikách jednotky, do níž bylo investováno, ale není to ovládání ani spoluovládání takových politik.

Společný podnik je společné ujednání, v němž strany, které spoluovládají toto ujednání, mají práva na čistá aktiva tohoto ujednání. Spoluovládání je smluvně dohodnuté sdílení kontroly nad ujednáním, které existuje, když rozhodnutí o relevantních činnostech vyžadují jednomyslný souhlas stran, které sdílejí kontrolu.

Hospodářský výsledek, aktiva a závazky přidružených podniků či společných podniků byly v této účetní závěrce zachyceny ekvivalenční metodou, kromě investic klasifikovaných jako držené k prodeji. V takovém případě se postupovalo podle IFRS 5.

Podle ekvivalenční metody se při prvotním vykazání investice do přidružených nebo společných podniků vykazují v konsolidovaném výkazu o finanční situaci v pořizovací ceně a následně jsou upraveny o podíly skupiny na zisku nebo ztrátě a ostatním úplném výsledku přidruženého nebo společného podniku. Pokud podíl skupiny na ztrátách přidruženého nebo společného podniku převyšuje podíl skupiny v daném přidruženém nebo společném podniku (včetně všech dlouhodobých účastí, které jsou v podstatě součástí čisté investice skupiny v tomto přidruženém nebo společném podniku), skupina přestane svůj podíl na dalších ztrátách vykazovat. Další ztráty se vykazují pouze v případech, kdy skupině vznikly právní nebo mimosmluvní závazky nebo kdy skupina zaplatila jménem přidruženého nebo společného podniku.

Investice do přidruženého nebo společného podniku se účtuje pomocí ekvivalenční metody od data, k němuž se jednotka, do níž bylo investováno, stane přidruženým podnikem či společným podnikem. Při pořízení investice do přidruženého podniku nebo společného podniku se jakýkoliv přebytek pořizovacího nákladu akvizice nad podílem skupiny na čisté reálné hodnotě identifikovatelných aktiv a závazků jednotky, do níž bylo investováno, vykazuje jako goodwill, který se zahrnuje do účetní hodnoty investice. Jakýkoliv přebytek podílu skupiny na čisté reálné hodnotě identifikovatelných aktiv a závazků nad pořizovacím nákladem akvizice se po opětovném posouzení vykáže okamžitě v hospodářském výsledku období, ve kterém byla investice pořízena.

Pokud existuje objektivní důkaz o tom, že má čistá investice skupiny do přidruženého či společného podniku sníženou hodnotu, použijí se požadavky standardu IAS 36 Snížení hodnoty aktiv k určení, zda je nutné vykazovat ztrátu ze snížení hodnoty s ohledem na investici skupiny. Je-li to nutné, testuje se celá účetní hodnota investice (včetně goodwillu) na snížení hodnoty v souladu se standardem IAS 36 jako jedno aktivum srovnáním jeho zpětně získatelné částky (vyšší z hodnoty z užívání a reálné hodnoty snížené o náklady na prodej) s účetní hodnotou. Vykázané ztráty ze snížení hodnoty se nepřijíždí žádnému aktivu, včetně goodwillu, který tvoří součást účetní hodnoty investice. Všechna storna ztráty ze snížení hodnoty jsou vykázána v souladu se standardem IAS 36 do té míry, do jaké se zpětně získatelná částka investice následně zvýší.

Skupina přestane používat ekvivalenční metodu od data, kdy investice přestane být přidruženým podnikem nebo společným podnikem. Pokud si skupina ponechává podíl v dřívějších přidružených či společných podnicích a ponechaný podíl je finančním aktivem, skupina oceňuje veškeré ponechané podíly reálnou hodnotou k tomuto datu a tato reálná hodnota je považována za reálnou hodnotu při prvotním zaúčtování finančního aktiva v souladu s IFRS 9. Rozdíl mezi účetní hodnotou přidruženého nebo společného podniku k datu ukončení používání ekvivalenční metody a reálnou hodnotou veškerých ponechaných podílů a zisků z prodeje části podílu v

přidruženém nebo společném podniku je součástí určení zisku nebo ztráty z prodeje přidruženého nebo společného podniku. Navíc skupina zachytí všechny částky dříve uznané v ostatním úplném výsledku v souvislosti s tímto přidruženým podnikem, jako kdyby přidružený podnik přímo pozbyl související aktiva nebo závazky. Proto pokud by zisk nebo ztráta dříve zachycené v ostatním úplném výsledku tímto přidruženým nebo společným podnikem byly reklasifikovány do hospodářského výsledku při vyřazení souvisejících aktiv nebo závazků, skupina reklasifikuje zisk nebo ztrátu z vlastního kapitálu do hospodářského výsledku (jako reklasifikační úpravu), když dojde k prodeji přidruženého nebo společného podniku.

Pokud skupina zmenší svůj vlastnický podíl v přidruženém nebo společném podniku, avšak bude i nadále využívat ekvivalenční metodu, pak reklasifikuje do hospodářského výsledku tu část zisku nebo ztráty, která byla dříve vykázána v ostatním úplném výsledku a která se vztahuje k tomuto zmenšení vlastnického podílu, pokud by byly tento zisk nebo ztráta reklasifikovány do hospodářského výsledku při prodeji souvisejících aktiv nebo závazků.

Pokud subjekt skupiny obchoduje s přidruženým nebo společným podnikem skupiny, zisky a ztráty plynoucí z transakcí s přidruženým nebo společným podnikem jsou vykázány v konsolidované účetní závěrce skupiny pouze do výše podílů v přidruženém nebo společném podniku, které nepatří skupině.

Skupina používá IFRS 9, včetně požadavků na znehodnocení, pro dlouhodobé účasti v přidružených nebo společných podnicích, na něž neuplatňuje ekvivalenční metodu a které jsou součástí čisté investice do jednotky, do níž bylo investováno. Při aplikaci IFRS 9 na dlouhodobé účasti navíc skupina nezohledňuje úpravy jejich účetní hodnoty vyžadované IAS 28 Investice do přidružených a společných podniků (tj. úpravy účetní hodnoty dlouhodobých účastí vyplývajících z alokace ztrát jednotky, do které bylo investováno, nebo posouzení znehodnocení v souladu s IAS 28).

e) Účasti na společných činnostech

Společná činnost je společným ujednáním, v jehož rámci strany, které mají společnou kontrolu nad tímto ujednáním, mají práva na aktiva a povinnosti ze závazků týkajících se tohoto ujednání. Spoluovládání je smluvně dohodnuté sdílení kontroly nad ujednáním, které existuje, když rozhodnutí o relevantních činnostech vyžadují jednomyslný souhlas stran, které sdílejí kontrolu. Pokud se skupina zaváže vykonávat své aktivity na základě dohody o společné činnosti, skupina jakožto spoluprovozovatel vykazuje v souvislosti se svou účastí na společné činnosti:

- svá aktiva včetně podílu na všech společně držených aktivech,
- své závazky včetně podílu na všech společně vzniklých závazcích,
- své výnosy z prodeje svého podílu na výstupu ze společné činnosti,
- svůj podíl na výnosech z prodeje výstupu ze společné činnosti a
- své náklady včetně podílu na veškerých společně vzniklých nákladech. Skupina účtuje o aktivech, závazcích, výnosech a nákladech týkajících se její účasti na společné činnosti v souladu s účetními standardy IFRS, které se vztahují na konkrétní aktiva, závazky, výnosy a náklady. Pokud skupina provádí transakce se společnou činností, v níž je spoluprovozovatelem (jako např. prodej nebo vklad aktiv), má se za to, že skupina provádí transakci s ostatními stranami společné činnosti a že zisky a ztráty z transakcí jsou vykázány v konsolidované účetní závěrce skupiny pouze v rozsahu účastí ostatních stran na společné činnosti.

V případě transakcí se společnou činností, v níž je skupina společným provozovatelem (jako např. koupě aktiv), skupina nevykazuje svůj podíl na ziscích a ztrátách, dokud nejsou tato aktiva znovu prodána třetí straně.

f) Vykazování výnosů

Skupina vykazuje výnosy z následujících hlavních zdrojů:

- výstavba a prodej nemovitostí, bytů a nebytových prostor;
- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor;
- stavební realizace;
- volný čas.

Výnosy se oceňují na základě protihodnoty, na niž má skupina podle očekávání nárok podle smlouvy se zákazníkem.

Výstavba a prodej nemovitostí, bytů a nebytových prostor

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

Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a volný čas

Výnosy 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.

Stavební realizace

Skupina má právo fakturovat zákazníkům za výstavbu obytných budov na základě dosažení řady milníků plnění. Jakmile je dosaženo určitého milníku, zákazník obdrží příslušný pracovní výkaz podepsaný stavebním dozorem – třetí stranou a fakturu na úhradu souvisejícího milníku. Skupina nejdříve vykáže smluvní aktivum za odvedenou práci. Jakákoli částka již vykázaná jako smluvní aktivum se reklasifikuje jako pohledávka z obchodního styku v okamžiku, kdy je fakturována zákazníkovi. Pokud platba za milník překročí výnosy dosud vykázané na základě metody vynaložených nákladů, pak skupina vykáže smluvní závazek na daný rozdíl. U smluv o zhotovení se zákazník se neočekává významná finanční složka, neboť doba mezi vykazáním výnosů na základě metody vynaložených nákladů a platbou milníku je vždy kratší než jeden rok.

g) Leasingy

Skupina jako nájemce

Skupina posuzuje, zda má smlouva charakter leasingu nebo leasing obsahuje, na počátku smlouvy. Skupina vykazuje aktiva z práva k užívání a související závazky z leasingu u všech ujednání o leasingu, kde figuruje jako nájemce, s výjimkou krátkodobých leasingů (s dobou leasingu 12 měsíců či méně) a leasingů aktiv s nízkou hodnotou (např. tabletů a osobních počítačů, drobného kancelářského nábytku a telefonů). U těchto leasingů skupina vykazuje leasingové platby jako provozní náklady rovnoměrně po dobu trvání leasingu, pokud neexistuje jiná systematická báze, která lépe odráží časové rozvržení spotřeby užitků z pronajímaného aktiva.

Závazek z leasingu je prvotně oceňován současnou hodnotou leasingových plateb, které nejsou uhrazeny k datu zahájení, a diskontován implicitní úrokovou mírou leasingu. Pokud tuto míru nelze snadno určit, používá skupina přírůstkovou výpůjční úrokovou míru.

Přírůstková výpůjční úroková míra závisí na době trvání, měně a datu zahájení leasingu a určuje se na základě řady vstupních údajů, včetně bezrizikové míry na základě sazby státních dluhopisů, úpravy rizika, která je specifická pro konkrétní zemi, úpravy úvěrového rizika na základě výnosů dluhopisů a úpravy specifické pro danou účetní jednotku, je-li rizikový profil účetní jednotky, která uzavírá leasing, odlišný od rizikového profilu skupiny a leasing nemá užitek ze záruky poskytnuté skupinou.

Leasingové platby zahrnuté do oceňování závazku z leasingu zahrnují:

- pevné leasingové platby (včetně v podstatě pevných plateb), snížené o pohledávky z leasingových pobídek,
- variabilní leasingové platby závislé na indexu nebo sazbě, které byly prvotně oceněny na základě indexu nebo sazby ke dni zahájení,
- částku, u níž se očekává, že bude splatná nájemcem v rámci záruk zbytkové hodnoty,
- realizační cenu opce na nákup, pokud je dostatečně jisté, že nájemce tuto opci využije,
- platby sankcí za ukončení leasingu, pokud doba trvání leasingu odráží skutečnost, že nájemce využije opci na ukončení leasingu.

Dále je závazek z leasingu oceňován zvýšením účetní hodnoty tak, aby odrážela úrok ze závazku z leasingu (s použitím metody efektivní úrokové míry), a snížením účetní hodnoty tak, aby odrážela provedené leasingové platby. Skupina přeceňuje závazek z leasingu (a provádí odpovídající úpravy souvisejícího aktiva z práv k užívání), pokud:

- se změnila doba trvání leasingu nebo došlo k důležité události nebo změně okolností, v důsledku čehož došlo ke změně v posouzení uplatnění opce na nákup; v tomto případě je závazek z leasingu přeceněn diskontováním revidovaných leasingových plateb revidovanou diskontní sazbou,
- se změnily leasingové platby z důvodu změny indexu nebo sazby nebo změny očekávaných plateb v rámci záruk zbytkové hodnoty; v tomto případě je závazek z leasingu přeceněn diskontováním revidovaných leasingových

plateb nezměněnou diskontní sazbou (s výjimkou případů, kdy je změna leasingových plateb důsledkem změny pohyblivých úrokových měr; v takovém případě se použije revidovaná diskontní sazba),

- je smlouva o leasingu modifikována a modifikace leasingu není zaúčtována jako samostatný leasing; v tomto případě je závazek z leasingu přeceněn na základě doby trvání modifikovaného leasingu diskontováním revidovaných leasingových plateb revidovanou diskontní sazbou k datu účinnosti modifikace.

Skupina ve vykazovaných obdobích neprovedla žádné takové úpravy.

Aktiva z práva k užívání zahrnují prvotní ocenění souvisejícího závazku z leasingu, leasingové platby provedené v den zahájení nebo před tímto dnem po odečtení veškerých obdržných leasingových pobídek a počáteční přímé náklady. Následně jsou oceňovány pořizovacími náklady po odečtení kumulovaných odpisů a ztrát ze znehodnocení.

Pokud skupině vznikne povinnost uhradit náklady na demontáž a odstranění najatého aktiva, uvedení místa, kde se nalézá, do původního stavu nebo uvedení podkladového aktiva do stavu vyžadovaného podmínkami leasingu, je zaúčtována rezerva a oceněna v souladu s IAS 37. V rozsahu, v němž se náklady týkají aktiva z práva k užívání, jsou náklady zahrnuty do příslušného aktiva z práva k užívání, s výjimkou případů, kdy jsou tyto náklady vynaloženy na výrobu zásob.

Aktiva z práva k užívání jsou odepisována po dobu trvání leasingu, nebo po dobu použitelnosti aktiva z práva k užívání, podle toho, která je kratší. Pokud leasing převádí vlastnictví podkladového aktiva nebo pokud pořizovací náklady na aktivum z práva k užívání odrážejí skutečnost, že skupina očekává využití opce na nákup, odepisuje se aktivum z práva k užívání po dobu použitelnosti podkladového aktiva. Odepisování začíná ode dne zahájení leasingu.

Skupina aplikuje IAS 36 ke zjištění toho, zda došlo ke znehodnocení aktiva z práva k užívání, a účtuje o veškerých zjištěných ztrátách ze znehodnocení, jak je popsáno v účetních postupech pro pozemky, budovy a zařízení.

Skupina jako pronajímatel

U některých svých investic do nemovitostí skupina uzavírá leasingové smlouvy jako pronajímatel.

Leasingy, u nichž je skupina pronajímatelem, se klasifikují jako finanční a operativní. Kdykoliv se dle podmínek leasingu na nájemce převádějí v podstatě všechna významná rizika a užítky vyplývající z vlastnictví, smlouva se klasifikuje jako finanční leasing. Všechny ostatní leasingy se klasifikují jako operativní leasingy.

Při operativním leasingu se výnos z nájemného vykazuje rovnoměrně po dobu trvání leasingu.

h) Cizí měny

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.

i) Výpůjční náklady

Výpůjční náklady, které jsou přímo účelově vztaženy k akvizici, výstavbě nebo výrobě způsobilého aktiva, (tj. aktiva, které nezbytně potřebuje značné časové období k tomu, aby bylo připravené pro zamýšlené použití nebo prodej), se přičtou k pořizovací ceně takového aktiva až do okamžiku, kdy je aktivum v podstatné míře připravené pro zamýšlené použití nebo prodej.

Všechny ostatní výpůjční náklady se vykazují v hospodářském výsledku v období, ve kterém vznikly.

j) Státní dotace

Státní dotace se nevykazují, dokud neexistuje přiměřená jistota, že skupina splní s nimi spojené podmínky a že dotace budou přijaty.

Státní dotace jsou systematicky vykazovány do hospodářského výsledku v obdobích, ve kterých skupina účtuje související náklady, které mají být dotacemi kompenzovány. Konkrétně státní dotace, jejichž základní podmínkou je, že skupina musí zakoupit, postavit nebo jinak získat dlouhodobá aktiva (včetně pozemků, budov a zařízení), se vykazují v konsolidovaném výkazu o finanční situaci jako výnosy příštích období a po dobu ekonomické doby použitelnosti příslušných aktiv se přeúčtovávají do hospodářského výsledku na systematickém a racionálním základě.

Státní dotace, která je pohledávkou jako náhrada za již vzniklé náklady nebo již utrpěné ztráty nebo za účelem poskytnutí okamžité finanční pomoci skupině s žádnými budoucími souvisejícími náklady se vykáže v hospodářském výsledku v období, ve kterém se stane pohledávkou.

Prospěch plynoucí ze státní půjčky úročené sazbou, která je nižší než tržní sazba, je účtován jako státní dotace a oceněn jako rozdíl mezi přijatým výtěžkem a reálnou hodnotou půjčky na základě platných tržních úrokových sazeb.

k) Daně

Náklad na daň z příjmů představuje součet nákladů na splatnou a odloženou daň.

Splatná daň

Splatná daň se vypočítá na základě zdanitelného zisku za dané období. Zdanitelný zisk se odlišuje od čistého zisku, který je vykázaný v hospodářském výsledku, protože nezahrnuje položky výnosů, resp. nákladů, které jsou zdanitelné nebo odčitatelné od základu daně v jiných letech, ani položky, které nejsou zdanitelné, resp. odčitatelné od základu daně. Splatná daň skupiny se vypočítá pomocí daňových sazeb uzákoněných, resp. vyhlášených do data sestavení účetní závěrky.

Odložená daň

Odložená daň je daň, u níž se očekává, že bude splatná nebo nárokovatelná z titulu rozdílů mezi účetní hodnotou aktiv a závazků v účetní závěrce a jejich daňovou základnou použitou pro výpočet zdanitelného zisku, a účtuje se o ní závazkovou metodou. Odložené daňové závazky se uznávají obecně u všech zdanitelných přechodných rozdílů. Odložené daňové pohledávky se obecně vykazují v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že zdanitelný zisk, proti kterému se budou moci využít odčitatelné přechodné rozdíly, bude dosažen. Tyto odložené daňové pohledávky a závazky se nevykazují, pokud přechodný rozdíl vzniká z prvotního vykazání (kromě podnikových kombinací nebo u transakcí, které vedou ke vzniku stejných zdanitelných a odpočitatelných přechodných rozdílů) aktiv či závazků v rámci transakce, která neovlivňuje zdanitelný ani účetní zisk. Odložený daňový závazek se také nevykazuje, pokud přechodný rozdíl vyplývá z prvotního vykazání goodwillu.

Účetní hodnota odložených daňových pohledávek se posuzuje vždy ke každému rozvahovému dni a snižuje se, pokud již není pravděpodobné, že budoucí zdanitelný zisk bude schopen odloženou daňovou pohledávku pokrýt v celkové nebo částečné výši.

Odložená daň se vypočítává pomocí daňové sazby, která bude platit v období, ve kterém bude závazek splatný nebo pohledávka realizována, na základě daňových zákonů a sazeb uzákoněných, resp. vyhlášených k datu sestavení účetní závěrky.

Pokud splatná nebo odložená daň vzniká při prvotním zaúčtování podnikové kombinace, je daňový efekt zahrnut do účtování o podnikové kombinaci.

l) Pozemky, budovy a zařízení

Hmotný majetek se oceňuje pořizovací cenou sníženou o oprávky a ztráty ze znehodnocení po dobu odhadované životnosti majetku.

Pořizovací cena zahrnuje cenu pořízení aktiva, veškeré náklady přímo související s dopravou aktiva na místo určení a se zajištěním stavu nezbytného k používání aktiva v míře zamýšlené Společností a prvotní odhad nákladů na demontáž a odstranění aktiva.

Nedokončené investice určené k používání ve výrobě, zásobování nebo k administrativním účelům či k účelům, které dosud nebyly specifikovány, se účtují v pořizovacích nákladech snížených o ztráty ze snížení hodnoty. Pořizovací náklady zahrnují poplatky za odborné služby a v případě způsobilého aktiva i výpůjční náklady, které se

aktivují v souladu s účetním pravidlem skupiny. Odepisování takového aktiva, stejně jako odepisování ostatního majetku, se zahájí okamžikem, kdy je aktivum připraveno pro zamýšlené použití.

Hmotný majetek je odepisován rovnoměrně po dobu své odhadované životnosti následovně:

Stroje a zařízení 5-30 let

Budovy a stavby 30-50 let

Předpokládaná doba použitelnosti, zbytkové hodnoty a metoda odpisování se prověřují vždy na konci každého účetního období, přičemž vliv jakýchkoliv změn v odhadech se účtuje prospektivně.

Aktiva z práva k užívání se odepisují po dobu trvání leasingu nebo po dobu použitelnosti podkladového aktiva podle toho, která z nich je kratší.

Jakékoliv zisky nebo ztráty z prodeje nebo vyřazení určité položky pozemků, budov a zařízení se určí jako rozdíl mezi výnosy z prodeje a účetní hodnotou daného aktiva a vykáže se v hospodářském výsledku.

m) Investice do nemovitostí

Investiční nemovitosti jsou nemovitosti, které jsou drženy buď za účelem získání příjmu z pronájmu, nebo za účelem kapitálového zhodnocení, případně za obojím. Nemovitost vlastněná Skupinou je považována za investiční nemovitost, pokud není využívána společností Skupiny nebo pokud je společností Skupiny využívána pouze její nevýznamná část.

Po prvotním vykazání se všechny investice do nemovitostí oceňují reálnou hodnotou. Reálná hodnota se stanovuje každoročně na základě ocenění nezávislým externím znalcem.

Nemovitosti, které se staví nebo rozvíjejí pro budoucí použití jako investice do nemovitostí, jsou klasifikovány jako investice do nemovitostí a vykazovány v reálné hodnotě. V případě, že reálnou hodnotu nelze spolehlivě určit, oceňuje se investice do nemovitosti ve výstavbě pořizovací cenou, dokud se její reálná hodnota nestane spolehlivě určitelnou nebo dokud není výstavba dokončena.

Zisky a ztráty ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí se zahrnou do hospodářského výsledku v období, ve kterém k nim došlo. Výnosy z pronájmu investic do nemovitostí se účtují po dobu trvání pronájmu.

Investice do nemovitostí je odúčtována při prodeji, nebo pokud je investice do nemovitostí trvale stažena z používání a z jejího prodeje nejsou očekávány budoucí ekonomické užitky. Zisky a ztráty vzniklé při odúčtování nemovitosti (stanovené jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva) jsou zahrnuty do hospodářského výsledku v období, ve kterém je nemovitost odúčtována.

n) Nehmotná aktiva

Samostatně pořízená

Samostatně pořízená nehmotná aktiva s konečnou dobou použitelnosti se vykazují v pořizovacích nákladech po odečtení opravek a kumulovaných ztrát ze snížení hodnoty. Amortizace se účtuje rovnoměrně po dobu předpokládané doby použitelnosti.

Nehmotná aktiva vytvořená vlastní činností – výdaje na výzkum a vývoj

Výdaje na výzkumnou činnost se vykazují jako náklady v období, ve kterém byly vynaloženy. Nehmotné aktivum vznikající jako výsledek vývoje (nebo fáze vývoje v rámci interního projektu), je uznáno jako aktivum výlučně tehdy, když je jednotka schopná prokázat všechny z následujících skutečností:

- technická proveditelnost dokončení nehmotného aktiva je taková, že ho bude možné využívat nebo prodat,
- existuje záměr dokončit nehmotné aktivum a využívat jej nebo prodat,
- účetní jednotka je schopna nehmotné aktivum využít nebo prodat,
- je možné prokázat, jakým způsobem bude nehmotné aktivum vytvářet pravděpodobné budoucí ekonomické užitky,

- jsou dostupné odpovídající technické, finanční a ostatní zdroje pro dokončení vývoje a pro využití nebo prodej nehmotného aktiva a
- účetní jednotka je schopna spolehlivě oceňovat výdaje související s nehmotným aktivem během jeho vývoje.

Částka prvotního uznání nehmotného aktiva vytvořeného vlastní činností zahrnuje celkové výdaje vynaložené od okamžiku, kdy nehmotné aktivum poprvé splnilo kritérium pro uznání uvedené výše. Pokud není možno vykázat žádné nehmotné aktivum vytvořené vlastní činností, výdaje na vývoj se vykazují v hospodářském výsledku v období, ve kterém vznikly.

Po prvotním vykázání se nehmotná aktiva vytvořená vlastní činností vykazují v pořizovacích nákladech snížených o oprávky a kumulované ztráty ze snížení hodnoty pomocí stejné metody jako v případě samostatně pořízených nehmotných aktiv.

Nakoupený software a interně vytvořený software jsou odepisovány po dobu očekávané životnosti, za kterou se obvykle považuje doba 3 let od prvotního zaúčtování. V průběhu životnosti softwaru je na něm možné provádět technická zhodnocení. Tato technická zhodnocení prodlužují očekávanou dobu používání softwaru.

o) Znehodnocení nefinančních aktiv

Ke každému rozvahovému dni skupina prověřuje účetní hodnoty svých nefinančních aktiv a posuzuje, zda existují náznaky toho, že došlo k jejich znehodnocení. Pokud takové náznaky existují, je odhadnuta zpětně ziskatelná částka. Zpětně ziskatelnou částkou se rozumí vyšší z reálné hodnoty aktiva snížené o náklady na prodej a hodnoty z užívání daného aktiva. Ztráta ze znehodnocení je zaúčtována v případě, že účetní hodnota aktiva překročí jeho zpětně ziskatelnou částku.

Ztráty ze znehodnocení jsou účtovány do zisku nebo ztráty na řádku „Ostatní úpravy hodnot v provozní oblasti“. Ztrátu ze znehodnocení lze odúčtovat v takovém rozsahu, aby nové ocenění nepřevýšilo účetní hodnotu, která by byla stanovena v případě, že by nebyla vykázána žádná ztráta ze znehodnocení.

p) Zásoby

Zásoby se oceňují na nižší z úrovní nákladů na jejich pořízení a čisté realizovatelné hodnoty. Náklady na pořízení zahrnují přímé materiály, popř. přímé mzdové náklady a takové režijní náklady, které vznikly při uvedení zásob do jejich současného místa a stavu. Náklady se vypočítávají za použití metody váženého průměru. Čistá realizovatelná hodnota zahrnuje předpokládanou prodejní cenu zásob sníženou o všechny odhadované náklady na dokončení a např. náklady nutné pro marketing a prodej.

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.

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

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

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

Nedokončená výroba a hotové výrobky obsahují byty ve výstavbě, které jsou oceňovány v cenách, které zahrnují cenu materiálu, práce a proporční část výrobních režijních nákladů podle stavu rozpracovanosti se oceňují přímými náklady a příslušným podílem výrobní a správní režie podle stavu rozpracovanosti.

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

q) Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Ve výkazu o finanční situaci peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní prostředky (tj. peněžní prostředky v pokladně a vklady na požádání) a peněžní ekvivalenty. Peněžní ekvivalenty jsou krátkodobé (zpravidla s původní dobou splatnosti do tří měsíců), vysoce likvidní investice, které jsou pohotově směnitelné za známou

částku peněžních prostředků, a u nichž riziko změny hodnot není významné. Peněžní ekvivalenty jsou drženy za účelem splnění krátkodobých peněžních závazků spíše než pro investování nebo jiné účely.

r) Finanční nástroje

Finanční aktiva a finanční závazky jsou vykazovány ve výkazu o finanční situaci skupiny, jakmile se skupina stane stranou smluvních ustanovení finančních nástrojů.

Finanční aktiva a finanční závazky se při prvotním vykázání oceňují reálnou hodnotou, kromě pohledávek z obchodního styku, které nemají významný prvek financování – ty jsou oceňovány v transakční ceně. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení nebo vydání finančních aktiv nebo finančních závazků (jiných než finanční aktiva a finanční závazky oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)), se při prvotním vykázání přičítají k reálné hodnotě, resp. odečítají od reálné hodnoty finančních aktiv nebo finančních závazků. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení finančních aktiv nebo finančních závazků oceněných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), se okamžitě vykazují v hospodářském výsledku.

s) Finanční aktiva

Finanční aktiva jsou dle IFRS 9 klasifikována jako nástroje následně oceněné naběhlou hodnotou, reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVOCI) nebo reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

V souladu s IFRS 9 jsou finanční aktiva obecně klasifikována dle obchodního modelu společnosti pro řízení finančních aktiv a zároveň dle charakteristiky smluvních peněžních toků daného finančního aktiva.

Finanční aktiva jsou oceněna naběhlou hodnotou, pokud jsou splněny obě následující podmínky:

- finanční aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet finanční aktiva za účelem získání smluvních peněžních toků, a
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní data peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Finanční aktiva jsou oceňována reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku, pokud jsou splněny obě následující podmínky:

- finanční aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cíle je dosaženo jak inkasem smluvních peněžních toků, tak prodejem finančních aktiv, a
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní data peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Při prvotním zaúčtování jednotlivých investic do kapitálových nástrojů, které nejsou určeny k obchodování a které by jinak byly oceněny reálnou hodnotou do zisku a ztráty, si společnost může neodvolatelně zvolit, že bude vykazovat následné změny v reálné hodnotě do ostatního úplného výsledku. Tato volba se provádí pro každou jednotlivou investici zvlášť.

Všechna ostatní finanční aktiva, která nejsou oceněna naběhlou hodnotou nebo reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku, jsou oceněna reálnou hodnotou do zisku a ztráty.

Snížení hodnoty finančních aktiv

Společnost vykazuje opravné položky na očekávané úvěrové ztráty u poskytnutých půjček, které jsou oceněné v naběhlé hodnotě.

Dle modelu očekávaných úvěrových ztrát společnost vždy účtuje o očekávaných úvěrových ztrátách a o změnách těchto očekávaných úvěrových ztrát. Hodnota očekávaných úvěrových ztrát je aktualizována ke každému datu účetní závěrky.

Očekávaná úvěrová ztráta pro půjčky poskytnuté spřízněným stranám představuje pravděpodobnostně vážený odhad úvěrových ztrát. Úvěrové ztráty se oceňují jako současná hodnota všech hotovostních schodků (rozdíl mezi peněžními toky splatnými účetní jednotce v souladu se smlouvou a peněžními toky, které účetní jednotka očekává, že obdrží). Očekávané úvěrové ztráty jsou diskontovány efektivní úrokovou sazbou finančního aktiva.

Při posuzování, zda se úvěrové riziko související s finančním nástrojem významně zvýšilo od prvotního zaúčtování, společnost porovnává riziko selhání u finančního nástroje k datu vykazání s rizikem selhání ke dni prvotního zaúčtování. Při tomto hodnocení společnost zvažuje jak kvantitativní, tak i kvalitativní informace, které jsou přiměřené a doložitelné, včetně historických zkušeností a informací o budoucnosti, které jsou dostupné bez vynaložení nepřiměřených nákladů nebo úsilí.

Pokud nedojde k významnému zvýšení úvěrového rizika, opravné položky se vyčísľují ve výši dvanáctiměsíční očekávané úvěrové ztráty, pokud došlo k významnému zvýšení úvěrového rizika nebo pokud je finanční aktivum úvěrově znehodnoceno, ve výši celoživotní očekávané úvěrové ztráty.

Finanční aktivum je úvěrově znehodnoceno, pokud nastala jedna či více událostí, které mají nepříznivý dopad na odhadované budoucí peněžní toky spojené s daným finančním aktivem. Mezi důkazy o tom, že aktivum je úvěrově znehodnocené, patří pozorovatelné informace o těchto událostech:

- významné finanční problémy emitenta nebo dlužníka,
- porušení smlouvy, např. neplnění závazku nebo nedodržení splatnosti,
- věřitel (věřitelé) udělil dlužníkovi z ekonomických či smluvních důvodů souvisejících s finančními obtížemi dlužníka úlevu (úlevy), které by jinak neudělil,
- významné zpoždění v získání povolení řízení oproti předpokladu,
- významné zhoršení plánu prodeje bytových jednotek dlužníka.

Finanční závazky a kapitálové nástroje vydané účetní jednotkou

Klasifikace jako dluh nebo vlastní kapitál

Dluhové a kapitálové nástroje vydané společností se klasifikují jako finanční závazky nebo jako vlastní kapitál podle obsahu smluvní dohody a definic finančního závazku a kapitálového nástroje.

Kapitálové nástroje

Kapitálový nástroj je jakákoliv smlouva dokládající zbytkový podíl na aktivech účetní jednotky po odečtení všech jejích závazků. Kapitálové nástroje vydané účetní jednotkou se vykazují v hodnotě přijatých plateb snížené o přímé náklady na emisi.

Odkup vlastních kapitálových nástrojů společnosti je vykázán a odečten přímo ve vlastním kapitálu. Při koupi, prodeji, vydání nebo zrušení vlastních kapitálových nástrojů společnosti se do hospodářského výsledku nevykazuje žádný zisk nebo ztráta.

Ostatní finanční závazky

Ostatní finanční závazky (včetně půjček, ostatních závazků a závazků z obchodního styku) se následně oceňují v naběhlé hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry.

Metoda efektivní úrokové míry se používá k výpočtu naběhlé hodnoty finančního závazku a alokace úrokového nákladu za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby (včetně všech poplatků a bodů zaplacených nebo přijatých, které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové míry, transakčních nákladů a ostatních premii nebo diskontů) po očekávanou dobu trvání finančního závazku nebo případně po kratší období na jejich čistou zůstatkovou hodnotu k okamžiku prvotního vykazání.

Skupina odúčtovává finanční závazky pouze v situaci, kdy jsou povinnosti skupiny splněny, zrušeny nebo skončí jejich platnost. Rozdíl mezi účetní hodnotou odúčtovaného finančního závazku a částky buď zaplacené, nebo splatné je zaúčtován do hospodářského výsledku.

t) Finanční deriváty

Skupina eviduje zajišťovací deriváty ve formě úrokových swapů sloužící k omezení úrokových rizik spojených s platbami úroků z přijatých bankovních úvěrů. Zajišťovací deriváty jsou vykazovány v reálné hodnotě. 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.

Při vzniku zajišťovacího vztahu skupina zdokumentuje vykazování dopadů ze zajištění úrokových rizik, která vyplývají z budoucích peněžních toků plynoucích z úrokových plateb z přijatého bankovního úvěru (zajištění budoucích peněžních toků) a zda je zajišťovací nástroj efektivní při kompenzaci změn peněžních toků zajištěné položky, které jsou důsledkem změn zajišťovaného rizika, což je tehdy, pokud zajišťovací vztahy splňují všechny následující požadavky na efektivnost zajištění:

- mezi zajištěnou položkou a zajišťovacím nástrojem existuje ekonomický vztah,
- dopad úvěrového rizika není rozhodujícím faktorem pro změny hodnot vyplývající z tohoto ekonomického vztahu,
- zajišťovací poměr daného zajišťovacího vztahu je stejný jako poměr množství zajištěné položky, který skupina skutečně zajišťuje, a množství zajišťovacího nástroje, který skupina pro zajištění tohoto množství zajištěné položky skutečně používá. Pokud zajišťovací vztah přestane splňovat požadavek na efektivnost zajištění související se zajišťovacím poměrem, avšak cíle v oblasti řízení rizik pro daný zajišťovací vztah zůstávají stejné, skupina upraví zajišťovací poměr tohoto zajišťovacího vztahu (tzn. rebalancuje zajištění) tak, aby opět splňoval požadovaná kritéria.

Efektivní část změn reálné hodnoty derivátů a ostatních způsobilých zajišťovacích nástrojů označených a fungujících jako zajištění peněžních toků se vykáže do ostatního úplného výsledku a kumuluje ve fondu ze zajištění peněžních toků, maximálně do výše kumulativní změny reálné hodnoty zajištěné položky od počátku zajištění. Zisky nebo ztráty související s neefektivní částí zajištění se vykazují přímo v hospodářském výsledku na řádku „ostatní zisky a ztráty“.

Skupina ukončí zajišťovací účetnictví pouze tehdy, kdy zajišťovací vztah (nebo jeho část) přestane splňovat kvalifikační kritéria (po rebalancování, je-li relevantní). Jde například o vypršení zajišťovacího nástroje nebo jeho prodej, výpověď, resp. realizaci předmětné smlouvy. Ukončení zajišťovacího účetnictví se zaúčtuje prospektivně. Veškeré zisky nebo ztráty vykázané do ostatního úplného výsledku a kumulované ve fondu ze zajištění peněžních toků v daném okamžiku zůstávají ve vlastním kapitálu a reklasifikují se do hospodářského výsledku, když dojde k realizaci očekávané transakce. Pokud se již neočekává, že k realizaci očekávané transakce dojde, zisky nebo ztráty kumulované ve fondu ze zajištění peněžních toků se ihned reklasifikují do hospodářského výsledku.

Derivát s kladnou reálnou hodnotou se vykazuje jako finanční aktivum, zatímco derivát se zápornou reálnou hodnotou se vykazuje jako finanční závazek. Deriváty se v účetní závěrce nekompenzují, pokud skupina nemá vymahatelné právo na kompenzaci a zároveň jej hodlá uplatnit. Derivát se vykazuje jako dlouhodobé aktivum nebo dlouhodobý závazek, pokud zbývající doba splatnosti nástroje je více než 12 měsíců a tento nástroj nebude během 12 měsíců realizován nebo vypořádán. Ostatní deriváty se vykazují jako krátkodobá aktiva nebo krátkodobé závazky.

u) Osobní náklady

Osobní náklady zahrnují zejména mzdy zaměstnanců, odměny a bonusy managementu a povinné sociální a zdravotní pojištění.

v) Rezervy

Rezervy se vykáží, má-li skupina současný (smluvní nebo mimosmluvní) závazek, který je důsledkem minulé události, přičemž je pravděpodobné, že skupina bude muset tento závazek vypořádat a výši takového závazku je možné spolehlivě odhadnout.

Částka vykázaná jako rezerva je nejlepším odhadem výdajů, které budou nezbytné k vypořádání současného závazku vykázaného k datu účetní závěrky po zohlednění rizik a nejistot spojených s daným závazkem. Pokud se rezerva určuje pomocí odhadu peněžních toků potřebných k vypořádání současného závazku, účetní hodnota rezervy se rovná současné hodnotě těchto peněžních toků (pokud je efekt časové hodnoty peněz významný).

Pokud se očekává, že některé nebo veškeré výdaje nezbytné k vypořádání rezervy budou nahrazeny třetí stranou, vykáže se pohledávka na straně aktiv, pokud je prakticky jisté, že skupina náhradu obdrží a výši takové pohledávky je možné spolehlivě určit.

w) Záruky

Rezervy na očekávané náklady na záruční závazky vyplývající z místní legislativy, která se vztahuje na prodej bytů, se vykazují k datu prodeje příslušných výrobků podle nejlepšího odhadu vedení, pokud jde o výdaje potřebné k vypořádání závazků skupiny.

x) Nevýhodné smlouvy

Současné závazky vyplývající z nevýhodných smluv se účtují a oceňují jako rezervy. Nevýhodná smlouva se chápe jako smlouva skupiny, na základě které nevyhnutelné náklady na splnění závazků ve smyslu smlouvy převyšují předpokládané ekonomické užítky, jejichž přijetí se na základě takové smlouvy očekává.

y) Spřízněné strany

Spřízněná strana je osoba nebo účetní jednotka, která je spřízněná s účetní jednotkou sestavující účetní závěrku.

a) Osoba nebo blízký člen rodiny této osoby jsou spřízněni s vykazující účetní jednotkou, pokud tato osoba:

- ovládá nebo spolu-ovládá vykazující účetní jednotku,
- má podstatný vliv na vykazující účetní jednotku, nebo
- je členem klíčového vedení vykazující účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku.

b) Účetní jednotka je spřízněná s vykazující účetní jednotkou, pokud platí některá z těchto podmínek:

- a. Účetní jednotka a vykazující účetní jednotka jsou členy téže skupiny.
- b. Jedna účetní jednotka je přidruženým nebo společným podnikem jiné účetní jednotky (nebo přidruženým či společným podnikem člena skupiny, jejíž členem je i druhá účetní jednotka).
- c. Obě účetní jednotky jsou společnými podniky téže třetí strany.
- d. Jedna účetní jednotka je společným podnikem třetí účetní jednotky a druhá účetní jednotka je přidruženým podnikem třetí účetní jednotky.
- e. Účetní jednotka je plánem požitků po skončení pracovního poměru ve prospěch zaměstnanců vykazující účetní jednotky, nebo účetní jednotky, která je spřízněna s vykazující účetní jednotkou. Je-li samotná vykazující účetní jednotka takovýmto plánem, finančně přispívající zaměstnavatelé jsou rovněž spřízněnými s vykazující účetní jednotkou.
- f. Účetní jednotka je ovládána nebo spolu-ovládána osobou identifikovanou v bodu (a).
- g. Identifikovaná osoba, která ovládá nebo spolu-ovládá vykazující účetní jednotku má podstatný vliv na účetní jednotku nebo je členem klíčového managementu účetní jednotky (mateřského podniku).

z) Stanovení reálné hodnoty

Řada účetních postupů a zveřejňovaných informací vyžaduje, aby byla stanovena reálná hodnota finančních a nefinančních aktiv a závazků.

Reálná hodnota je cena, která by byla skupinou získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění na hlavním trhu nebo, v případě jeho absence, na trhu, který je pro danou transakci nejvýhodnější a k němuž má skupina k tomuto datu přístup.

V případě, že pro identická aktiva nebo identické závazky neexistuje aktivní trh, vychází toto ocenění z předpokladů, které jsou vytvořeny na základě dat pozorovatelných na trhu. Pokud ani taková data nejsou k dispozici, použijí se interní informace, které odpovídají informacím, jež by byly použity účastníky trhu v hypotetické transakci k datu ocenění.

Pozorovatelné vstupy odrážejí tržní data získaná z nezávislých zdrojů, zatímco nepozorovatelné vstupy odrážejí tržní předpoklady skupiny. Pozorovatelné vstupy jsou Skupinou preferovány. Od těchto dvou typů vstupů se odvíjí následující hierarchie reálné hodnoty:

a) Úroveň 1: ceny kótované (neupravené) na aktivních trzích pro identická aktiva nebo závazky;

- b) Úroveň 2: jiné než kótované ceny vstupů obsažené v úrovni 1, které je možné zjistit u aktiva nebo závazku, a to buď přímo (např. ceny), nebo nepřímo (např. odvozením od cen);
- c) Úroveň 3: metoda ocenění, pro kterou významné vstupy pro určení reálné hodnoty jsou nejméně pozorovatelné.

2.1 Vysvětlení přechodu na IFRS

Účetní pravidla uvedená v kapitole 2 byla uplatněna při sestavování účetní závěrky za období končící 30. června 2025, srovnatelných informací uvedených v této účetní závěrce za období končící 31. prosince 2024 a při sestavování počátečního výkazu o finanční pozici dle IFRS k 1. lednu 2024 (tedy k datu přechodu Skupiny na IFRS). Srovnatelné informace pro výkaz o úplném výsledku a výkazu o peněžních tocích jsou za období šesti (6) měsíců k 30. červnu 2024.

Skupina při sestavování svého zahajovacího výkazu o finanční pozici dle IFRS upravila částky vykazované dříve v účetních výkazech sestavených v souladu s účetní legislativou České republiky platnou pro podnikatelské subjekty (české účetní standardy, dále jen ČÚS).

Odsouhlasení výkazu o finanční pozici k 1. lednu 2024

	ČÚS k 01.01.2024	Goodwill	Reklasifikace mezi řádky výkazu	Současná hodnota dlouhodobých pohledávek/závazků	Metoda efektivní úrokové míry	IAS 40 Investice do nemovitostí	IFRS 16 Leasingy	IFRS 15	Odložená daň z IFRS úprav	Vliv přechodu na IFRS	IFRS k 1. 1. 2024
Aktiva											
Dlouhodobá aktiva											
Goodwill		61 261								61 261	61 261
Ostatní nehmotná aktiva	74 294		33 227							33 227	107 521
Pozemky, budovy a zařízení	3 078 097		-33 227			-2 258 350	-34 140			-2 325 717	752 380
Aktivum z práva k užívání							157 278			157 278	157 278
Investice do nemovitostí						2 609 399				2 609 399	2 609 399
Pohledávky z finančního leasingu dl.							14 158			14 158	14 158
Konsolidační rozdíl	73 574	-73 574								-73 574	0
Dlouhodobá aktiva celkem	3 273 268	-12 313	0	-4 178	0	351 049	137 295	0	0	471 853	3 745 121
Krátkodobá aktiva											
Zásoby	2 912 670							-12 820		-12 820	2 899 850
Smluvní aktiva								11 653		11 653	11 653
Pohledávky z finančního leasingu							24 083			24 083	24 083
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	189 990							-33 231		-33 231	156 759
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	378 550									0	378 550
Časové rozlišení aktiv	470 025				-21 044		-2 958			-24 003	446 022
Krátkodobá aktiva celkem	3 951 236	0	0	0	-21 044	0	21 125	-34 399	0	-34 319	3 916 917
Aktiva celkem	7 224 503	-12 313	0	-4 178	-21 044	351 049	158 420	-34 399	0	437 535	7 662 038
Vlastní kapitál a závazky											
Základní kapitál a emisní ážio	-600 000									0	-600 000
Ostatní fondy	-2 269									0	-2 269
Nerozdělený zisk	-1 149 950	12 313		-44 167	-2 554	-351 049	-4 100	20 418	76 441	-292 698	-1 442 648
Vlastní kapitál připadající vlastníků mateřské společnosti	-1 752 219	12 313	0	-44 167	-2 554	-351 049	-4 100	20 418	76 441	-292 698	-2 044 917
Nekontrolní podíly	-15 834									0	-15 834
Vlastní kapitál celkem	-1 768 053	12 313	0	-44 167	-2 554	-351 049	-4 100	20 418	76 441	-292 698	-2 060 751
Dlouhodobé závazky											
Dlouhodobé emitované dluhopisy	-1 200 000				19 348					19 348	-1 180 652
Dlouhodobé přijaté úvěry a půjčky	-2 446 488		-121 589		3 996					-117 592	-2 564 081
Dlouhodobé závazky z obchodního styku a jiné závazky	-299 693		121 589	63 875						185 463	-114 230
Odložený daňový závazek	-147 924								-76 441	-76 441	-224 366
Dlouhodobé smluvní závazky								-157 598		-157 598	-157 598
Dlouhodobé závazky z leasingů							-131 177			-131 177	-131 177
Dlouhodobé závazky celkem	-4 094 106	0	0	63 875	23 344	0	-131 177	-157 598	-76 441	-277 998	-4 372 104
Krátkodobé závazky											
Emitované dluhopisy					-53 710					-53 710	-53 710
Přijaté úvěry a půjčky	-100 718		-245 948							-245 948	-346 665
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	-1 127 423		245 948	-15 530	53 964			254 189		538 571	-588 853
Závazky z leasingů							-23 142			-23 142	-23 142
Rezervy	-84 446									0	-84 446
Smluvní závazky								-102 672		-102 672	-102 672
Časové rozlišení pasív	-49 758							20 062		20 062	-29 696
Krátkodobé závazky celkem	-1 362 345	0	0	-15 530	254	0	-23 142	171 579	0	133 161	-1 229 184
Závazky celkem	-5 456 451	0	0	48 345	23 598	0	-154 319	13 981	-76 441	-144 837	-5 601 287
Vlastní kapitál a závazky celkem	-7 224 503	12 313	0	4 178	21 044	-351 049	-158 420	34 399	0	-437 535	-7 662 038

Odsouhlasení výkazu o vlastním kapitálu k 1.1.2024

	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1.1.2024 dle CAS	600 000 000	2 268 820	1 149 950 005	1 752 218 825
Přecenění v důsledku aplikace IAS 40			351 049 418	351 049 418
Úpravy v důsledku IFRS 1			-12 313 265	-12 313 265
Úpravy v důsledku aplikace IFRS 9			46 720 438	46 720 438
Úpravy v důsledku aplikace IFRS 15			-20 417 760	-20 417 760
Ostatní úpravy			4 100 374	4 100 374
Odložená daň z IFRS úprav			-76 441 325	-76 441 325
Zůstatek k 1.1.2024 dle IFRS	600 000 000	2 268 820	1 442 647 885	2 044 916 705

Odsouhlasení výkazu o finanční pozici k 31. prosinci 2024

	ČÚS k 31.12.2024	Goodwill	Reklasifikace mezi řádky výkazu	Současná hodnota dlouhodobých pohledávek/závazků	Metoda efektivní úrokové míry	IAS 40 Investice do nemovitostí	IFRS 16 Leasingy	IFRS 15	Vliv IFRS	IFRS k 31. 12. 2024
Aktiva										
Dlouhodobá aktiva										
Goodwill	0	40 677							40 677	40 677
Ostatní nehmotná aktiva	129 925							0		129 925
Pozemky, budovy a zařízení	3 749 229	-29 047	-84 056			-2 726 702	-11 151	-2 850 956		898 273
Aktivum z práva k užívání	0						141 295	141 295		141 295
Investice do nemovitostí	0					4 111 853		4 111 853		4 111 853
Investice do finančních aktiv	27 202							0		27 202
Dlouhodobé pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	49 163			-11 800				-11 800		37 363
Konsolidační rozdíl	64 524	-64 524						-64 524		0
Dlouhodobá aktiva celkem	4 020 043	-52 894	-84 056	-11 800	0	1 385 151	130 144	0	1 366 545	5 386 588
Krátkodobá aktiva										
Zásoby	2 820 850		84 056			-579 212		-1 865	-497 021	2 323 829
Smluvní aktiva	0							7 598	7 598	7 598
Pohledávky z finančního leasingu	0						14 158		14 158	14 158
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	456 425			4 312				-40 769	-36 457	419 967
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	763 040								0	763 040
Časové rozlišení aktiv	243 500				-37 843		-2 958		-40 802	202 698
Krátkodobá aktiva celkem	4 283 814	0	84 056	4 312	-37 843	-579 212	11 199	-35 035	-552 523	3 731 291
Aktiva celkem	8 303 857	-52 894	0	-7 488	-37 843	805 939	141 343	-35 035	814 021	9 117 878
Vlastní kapitál a závazky										
Kapitál a fondy	-99 030								0	-99 030
Základní kapitál a emisní ážio	-800 000								0	-800 000
Nerozdělený zisk	-1 020 499	46 794		-25 269	-2 388	-636 823	1 467	39 221	-576 998	-1 597 497
Vlastní kapitál připadající vlastníkům mateřské společnosti	-1 919 529	46 794	0	-25 269	-2 388	-636 823	1 467	39 221	-576 998	-2 496 527
Nekontrolní podíly	-8 397								0	-8 397
Vlastní kapitál celkem	-1 927 926	46 794	0	-25 269	-2 388	-636 823	1 467	39 221	-576 998	-2 504 925
Dlouhodobé závazky										
Dlouhodobé emitované dluhopisy	-1 700 000				38 074				38 074	-1 661 926
Dlouhodobé přijaté úvěry a půjčky	-2 361 842		-28 399		2 959				-25 440	-2 387 282
Dlouhodobé závazky z obchodního styku a jiné závazky	-330 723		137 166	32 758					169 924	-160 799
Odložený daňový závazek	-100 896	6 100			-99	-169 115			-163 115	-264 011
Dlouhodobé závazky z leasingů	0						-113 673		-113 673	-113 673
Dlouhodobé závazky celkem	-4 493 461	6 100	108 767	32 758	40 934	-169 115	-113 673	0	-94 230	-4 587 691
Krátkodobé závazky										
Emitované dluhopisy	-400 000				-58 820				-58 820	-458 820
Přijaté úvěry a půjčky	-103 412		-108 767						-108 767	-212 179
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	-969 590				58 118			234 245	292 363	-677 227
Závazky z leasingů	0						-29 137		-29 137	-29 137
Rezervy	-62 455								0	-62 455
Smluvní závazky	0							-561 320	-561 320	-561 320
Časové rozlišení pasív	-347 013							322 889	322 889	-24 124
Krátkodobé závazky celkem	-1 882 470	0	-108 767	0	-703	0	-29 137	-4 186	-142 793	-2 025 262
Závazky celkem	-6 375 931	6 100	0	32 758	40 231	-169 115	-142 810	-4 186	-237 023	-6 612 954
Vlastní kapitál a závazky celkem	-8 303 857	52 894	0	7 488	37 843	-805 939	-141 343	35 035	-814 021	-9 117 878

Odsouhlasení úplného výsledku hospodaření celkem za období končící 30. června 2024

	ČÚS k 30.06.2024	Goodwill	Současná hodnota dlouhodobých pohledávek/závazků	Metoda efektivní úrokové míry	IAS 40 Investice do nemovitostí	IFRS 16 Leasingy	IFRS 15	Vliv IFRS	IFRS k 30.06.2024
Výnosy			0						
Výnosy z prodeje výrobků a služeb	1 021 877 000		-1 839			-14 182	4 644	-11 377	1 010 500
Tržby z prodeje zboží	1 051 000								1 051
Výkonová spotřeba	-806 644 000		3 458	5 450		18 129		27 037	-779 607
Změna stavu výrobků a nedokončené výroby	188 809 000				-289 606		584	-289 022	-100 213
Aktivace	80 367 000				289 606			289 606	369 973
Osobní náklady	-142 794 000								-142 794
Odpisy a amortizace	-70 330 109	-10 292			34 611	-4 109		20 210	-50 120
Ostatní úpravy hodnot v provozní oblasti	1 416 785								1 417
Ostatní provozní výnosy	1 913 000								1 913
Ostatní provozní náklady	-15 043 000	8 175						8 175	-6 868
Provozní výsledek hospodaření	260 622 676	-2 117	1 619	5 450	34 611	-162	5 228	44 628	305 251
Finanční výnosy	15 712		184			2 141		2 325	18 037
Finanční náklady	-145 503		-11 251	-5 483		-4 763	-14 630	-36 127	-181 630
Zisk před zdaněním	130 832	-2 117	-9 449	-33	34 611	-2 784	-9 402	10 826	141 658
Daň z příjmů	-33 671								-33 671
Zisk za účetní období po zdanění	97 161	-2 117	-9 449	-33	34 611	-2 784	-9 402	10 826	107 987

2.2 Informace o vlivu přechodu na standardy IFRS

Goodwill

Při nabytí podniku nebo jeho části může vzniknout kladný či záporný konsolidační rozdíl, který se zaúčtuje a odpisuje rovnoměrně po stanovenou dobu do nákladů resp. výnosů.

IFRS termín konsolidační rozdíl nezná a používá se termín „Goodwill“, který se neamortizuje a každoročně se testuje jeho znehodnocení. V případě záporného goodwillu se aplikuje metoda výhodné koupě a výsledek se do výsledku promítne v okamžiku, kdy vznikne.

Metoda efektivní úrokové míry

Dle ČÚS Skupina účtovala nákladové úroky na základě nominální sazby uvedené v úvěrové smlouvě. Poplatky za otevření úvěru a náklady na transakci byly zaúčtovány přímo do zisku nebo ztráty. Veškeré náklady spojené s uzavřením úvěrové smlouvy (např. poplatky za sjednání úvěrové smlouvy) byly okamžitě účtovány do nákladů a vykázány v řádku „Ostatní finanční náklady“.

IFRS vyžadují, aby při účtování nákladů z úročených aktiv a závazků byla použita metoda efektivní úrokové míry. Metoda efektivní úrokové míry je způsob výpočtu zůstatkové hodnoty (amortizovaných nákladů) finančního aktiva nebo finančního závazku, který přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní toky po očekávanou dobu trvání finančního aktiva nebo finančního závazku na jeho čistou účetní hodnotu. Při výpočtu efektivní úrokové míry Společnost odhaduje budoucí peněžní toky s přihlédnutím ke smluvním podmínkám finančního nástroje, včetně transakčních nákladů a uhrazených či přijatých poplatků, které jsou nedílnou součástí efektivní úrokové míry.

IFRS 16 – Leasingy

Dle ČÚS jsou náklady na nájemné účtovány do zisku nebo ztráty a vykazovány v řádku „Služby“. Dle IFRS Skupina při vzniku smlouvy posuzuje, zda je smlouva nájemní smlouvou, resp. zda smlouva obsahuje leasing. U nájemních smluv dle IFRS není o nákladech na nájemné účtováno. K datu začátku leasingu Skupina na řádku „Aktivum z práva k užívání“ rozpozná jako aktivum právo k užívání a na řádku „Závazky z leasingů“ rozpozná závazek z leasingu. Následně je právo k užívání odepisováno do řádku „Ostatní úpravy hodnot v provozní oblasti“ rovnoměrně až do smluvně ujednaného data ukončení leasingu.

Skupina dále posoudila indikátory klasifikace finančního leasingu z pohledu pronajímatele a následně byla pohledávka ve výši čisté investice do leasingu.

IFRS 15

Skupina účtovala o nedokončené výrobě ze stavebních smluv metodou stupně dokončenosti. Dle IFRS došlo k reklasifikaci nedokončené výroby do smluvních aktiv včetně nároku na očekávanou marži.

Přijaté zaplacené zálohy jsou vykazovány ve výkazu o finanční situaci v pozici „smluvní závazky“. Skupina také zohledňuje, zda-li se jedná o prvek financování.

Investice do nemovitostí

Dle ČÚS Skupina účtovala o nemovitostech, které jsou drženy buď za účelem získání příjmu z pronájmu, nebo za účelem kapitálového zhodnocení v pořizovacích cenách snížené o opravy či případné snížení hodnoty aktiv v položce „Dlouhodobý hmotný majetek“.

Dle IFRS jsou tyto nemovitosti vykázány v položce „Investice do nemovitostí“. Po prvotním vykázání se všechny investice do nemovitostí oceňují reálnou hodnotou, pokud ji lze spolehlivě určit. Rozdíl je poté vykázán ve výsledku hospodaření v období, v němž ke změně došlo.

Odložená daň z IFRS úprav

IFRS úpravy představují ze své podstaty přechodné rozdíly mezi daňovou hodnotou aktiv a závazků a jejich účetní hodnotou dle IFRS v účetní závěrce Skupiny. Na jednotlivé rozvahové položky IFRS úprav je proto aplikována 21% daňová sazba pro výpočet odložené daně.

Současná hodnota dlouhodobých pohledávek resp. závazků

Dle ČÚS Skupina nebyla povinná reflektovat časovou hodnotu dlouhodobých pohledávek resp. závazků. Dle IFRS jsou dlouhodobé pohledávky a závazky vykázané v diskontované současné hodnotě.

3. Goodwill

Pořizovací cena	Goodwill
Zůstatek k 1.1.2024	61 261
Zaúčtování při akvizici dceřiného podniku	-
Odúčtování při prodeji dceřiného podniku	-
Zůstatek k 31.12.2024	61 261
Kumulovaná ztráta ze snížení hodnoty	
Zůstatek k 1.1.2024	-
Změna	20 584
Zůstatek k 31.12.2024	20 584
Zůstatková hodnota 1.1.2024	61 261
Zůstatková hodnota 31.12.2024	40 677

Pořizovací cena	Goodwill
Zůstatek k 31.12.2024	61 261
Zaúčtování při akvizici dceřiného podniku	-
Odúčtování při prodeji dceřiného podniku	-
Zůstatek k 30.06.2025	61 261
Kumulovaná ztráta ze snížení hodnoty	
Zůstatek k 31.12.2024	20 584
Změna	-
Zůstatek k 30.06.2025	20 584
Zůstatková hodnota 31.12.2024	40 677
Zůstatková hodnota 30.06.2025	40 677

Účetní hodnota goodwillu byla přiřazena peněžotvorným jednotkám následovně:

	30.06.2025	31.12.2024	01.01.2024
Dataligence s.r.o.	40 361	40 361	40 361
MONÍNEC s.r.o.	0	0	20 584
Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o.	316	316	316
Celkem	40 677	40 677	61 261

Skupina každoročně testuje goodwill na snížení hodnoty (popřípadě i častěji, pokud existují náznaky, že by hodnota goodwillu mohla být snížena). Pro účely testu k 31.12.2024 skupina využila ocenění nezávislým znalcem. Výchozími vstupy byly provozní plány na dobu pěti let. Výsledné ocenění skupina porovnávala na vykazované hodnoty včetně goodwillu.

Pro účely testu k 30.6.2025 Skupina porovnávala provozní plány k 30.6.2025 a 31.12.2024 a došla k závěru, že se významně nezměnily plány, a ani tržní podmínky.

Vedení se domnívá, že ve vztahu k hodnotě goodwillu skupiny, který je testován na snížení hodnoty by žádná změna předpokladů neměla vést ke stavu, kdy by jejich zpětně získatelná hodnota byla významně nižší než jejich účetní hodnota. Z toho důvodu nedošlo k žádnému dalšímu snížení hodnoty goodwillu k 30. červnu 2025.

FLAT ZONE a Dataligence

Jako metoda ocenění byla zvolena výnosová metoda DCF. Vzhledem k tomu, že společnosti FLAT ZONE a Dataligence mají stejného vlastníka, jejich podnikání je velmi podobné a s rozhodným dnem 1. 1. 2025 došlo k jejich fúzi, při které společnost Dataligence zanikla a její nástupnickou společností se stala společnost FLAT ZONE, je ocenění jmění společnosti FLAT ZONE a Dataligence provedeno konsolidovaně. Výsledná hodnota jmění zjištěná metodou DCF tedy zahrnuje hodnotu jmění společnosti FLAT ZONE i hodnotu jmění společnosti Dataligence.

Moninec s.r.o.

Společnost Moninec s.r.o. tvoří provozní část předmětu podnikání jako provoz restaurace či lyžařský areál a Moninec property s.r.o. je vlastníkem apartmánů a budovy restaurace. Pro účely ocenění je nutné posuzovat společnosti dohromady.

Pro test goodwillu na snížení hodnoty byla využita hodnota podílu stanovena na základě majetkové hodnoty substanční metody.

Jelikož hodnota ocenění byla nižší než účetní hodnota, Skupina 31. prosinci 2024 snížila hodnotu přiřazeného goodwillu na hodnotu 0 tis. Kč a zbylý rozdíl alokovala proporcionálně mezi stálá aktiva této společnosti. Výše znehodnocení aktiv je v kapitole Dlouhodobý hmotný majetek.

4. Ostatní nehmotná aktiva

Pořizovací cena	Software	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2024	99 188	67 025	166 213
Přírůstky	2 383	30 561	32 944
Přeúčtování	319	-319	-
Zůstatek k 31. prosinci 2024	101 890	97 267	199 157
Přírůstky	1 513	13 560	15 073
Přeúčtování	3 393	-3 393	-
Zůstatek k 30. červnu 2025	106 796	107 435	214 231
Oprávký			
Zůstatek k 1. lednu 2024	58 692	-	58 692
Odpisy	10 540	-	10 540
Zůstatek k 31. prosinci 2024	69 232	-	69 232
Odpisy	6 723	-	6 723
Zůstatek k 30. červnu 2025	75 956	-	75 956
Účetní hodnota			
Zůstatek k 1. lednu 2024	40 496	67 025	107 521
Zůstatek k 31. prosinci 2024	32 658	97 267	129 925
Zůstatek k 30. červnu 2025	30 840	107 435	138 275

Software je odepisován po dobu 3 let.

5. Dlouhodobý hmotný majetek

Pořizovací cena	Pozemky	Stavby	Sam. movité věci a soubory mov. věcí	Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek	Nedokončený dl. hmotný majetek	Pěstitelské celky	Jiný dl. hmotný majetek	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2024	81 993	625 130	290 106	-	129 740	934	21	1 127 924
Přírůstky	4 516	5 511	67 231	3 781	122 008	-	-	203 047
Úbytky	-53	-	-3 023	-	-	-	-	-3 076
Přeúčtování	28 086	135 551	12 864	-	-158 415	-	-	18 086
Zůstatek k 31. prosinci 2024	114 542	766 192	367 178	3 781	93 333	934	21	1 345 981
Přírůstky	4 501	10 978	4 143	943	26 587	-	-	47 152
Úbytky	-	-	-504	-	-	-	-	-504
Přeúčtování	2 401	2 264	23 555	-	-28 220	-	-	-
Zůstatek k 30. červnu 2025	121 444	779 434	394 372	4 724	91 701	937	21	1 392 630
Oprávky a znehodnocení aktiv								
Zůstatek k 1. lednu 2024	-	179 772	195 752	-	-	-	21	375 545
Odpisy	-	23 164	22 898	-	-	4	-	46 066
Oprávky k úbytkům	-	-	-2 949	-	-	-	-	-2 949
Znehodnocení aktiv	-	23 287	5 760	-	-	-	-	29 047
Zůstatek k 31. prosinci 2024	-	202 936	215 700	-	-	4	21	418 661
Odpisy	-	13 102	13 721	-	-	23	-	26 846
Oprávky k úbytkům	-	-	-493	-	-	-	-	-493
Znehodnocení aktiv	-	-	-	-	-	-	-	-
Zůstatek k 30. červnu 2025	-	216 038	228 928	-	-	27	21	445 014
Účetní hodnota								
Zůstatek k 1. lednu 2024	81 993	445 359	94 354	-	129 740	934	-	752 380
Zůstatek k 31. prosinci 2024	114 542	539 969	145 718	3 781	93 333	930	-	898 273
Zůstatek k 30. červnu 2025	121 444	540 109	159 684	4 724	91 701	907	-	918 569

K 30. 6. 2025

Přírůstek u nedokončeného dlouhodobého majetku v roce 2025 představují především kapitalizované náklady spojené s výstavbou areálu ve společnosti Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o. ve výši 4 721 tis. Kč, s investicemi ve společnosti Rokytnice a.s. ve výši 5 603 tis. Kč a ve společnosti MONÍNEC s.r.o. ve výši 5 147 tis. Kč.

K 31. 12. 2024

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. Ve společnosti Vinařství Property s.r.o. došlo k zařazení majetku ve výši 12 864 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 a ve společnosti Rokytnice a.s. ve výši 28 867 tis. Kč.

Společnost Trigema Projekt Smíchov s.r.o. převedla z nedokončené výroby pozemky v hodnotě 18 086 tis. Kč.

Ve společnosti Vinařství Property s.r.o. došlo k zařazení majetku v položce Stavby ve výši 135 551 tis. Kč.

Dlouhodobý hmotný majetek je zatížen zástavním právem dle smlouvy o zástavě nemovitosti. Důvodem je zajištění bankovních úvěrů na financování developerských projektů. Zástavní práva jsou blíže specifikována v kapitole 19 a 32.

6. Aktivum z práva k užívání

Pořizovací náklady	Pozemky	Stavby	Samostatné movité věci a soubory MV	Celkem
Zůstatek k 31.12.2024	91 359	52 115	29 057	172 531
Přírůstky	2 329	-	7 860	10 189
Úbytky	-	-	-622	-622
Přeúčtování	-	-	-	-
Zůstatek k 30.6.2025	93 688	52 115	36 295	182 098
Oprávk				
Zůstatek k 31.12.2024	6 888	13 065	11 282	31 236
Odpisy	3 612	6 707	6 424	16 744
Oprávk k úbytkům	-	-	-622	-622
Přeúčtování	-	-	-	-
Zůstatek k 30.6.2025	10 501	19 772	17 084	47 357
Kumulovaná ztráta ze snížení hodnoty				
Zůstatek k 31.12.2024	-	-	-	-
Změna	-	-	-	-
Zůstatek k 30.6.2025	-	-	-	-
Zůstatková hodnota 31.12.2024	84 471	39 049	17 775	141 295
Zůstatková hodnota 30.06.2025	83 187	32 342	19 211	134 740

Pořizovací náklady	Pozemky	Stavby	Samostatné movité věci a soubory MV	Celkem
Zůstatek k 1.1.2024	90 946	44 334	21 998	157 278
Přírůstky	413	7 751	7 060	15 224
Úbytky	-	-	-	-
Přeúčtování	-	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2024	91 359	52 115	29 057	172 531
Oprávk				
Zůstatek k 1.1.2024	-	-	-	-
Odpisy	6 888	13 065	11 282	31 236
Oprávk k úbytkům	-	-	-	-
Přeúčtování	-	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2024	6 888	13 065	11 282	31 236
Kumulovaná ztráta ze snížení hodnoty				
Zůstatek k 1.1.2024	-	-	-	-
Změna	-	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2024	-	-	-	-
Zůstatková hodnota 1.1.2024	90 946	44 334	21 998	157 278
Zůstatková hodnota 31.12.2024	84 471	39 049	17 775	141 295

Skupina si především pronajímá kancelářské prostory vč. parkovacích míst a pozemky pro aktivity skiareálu společnosti Rokytnice a.s. Dalším předmětem nájmu, který Skupina zařazuje dle IFRS 16 jako dlouhodobý hmotný majetek, jsou osobní automobily. Leasingové smlouvy jsou uzavírány většinou na dobu 3 až 5 let a dobu neurčitou.

U krátkodobých leasingů (definovaných jako leasingy s dobou trvání 12 měsíců nebo méně) a leasingů aktiv s nízkou hodnotou (např. tabletů a osobních počítačů, drobného kancelářského nábytku a telefonů) skupina vykazuje leasingové platby jako provozní náklady lineární metodou po dobu trvání leasingu.

Analýza splatnosti závazků z leasingu je uvedena v bodu 22.

Částky vykázané v hospodářském výsledku:

	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Náklady na odpisy aktiv z práva k užívání	16 744	31 236	15 603
Úrokové náklady na závazky z leasingu	4 491	9 301	4 651
Náklady související s krátkodobými leasingy	15 124	44 362	22 181
Náklady související s leasingy aktiv s nízkou hodnotou	1 008	735	368
Náklady související s variabilními leasingovými platbami nezahrnutými do ocenění závazku z leasingu	-	-	-
Příjmy ze subleasingu aktiv z práva k užívání	-	-	-

7. Investice do nemovitostí

Reálná hodnota	Investice do nemovitostí
Zůstatek k 1.1.2024	2 258 350
Přecenění	351 049
Zůstatek k 1.1.2024	2 609 399
Přírůstky	80 330
Úbytky	-16
Převody	1 036 473
Zvýšení reálné hodnoty během roku	385 667
Zůstatek k 31.12.2024	4 111 853
Stav k 1.1.2024	2 609 399
Stav k 31.12.2024	4 111 853

Reálná hodnota	Investice do nemovitostí
Zůstatek k 31.12.2024	4 111 853
Přírůstky	275 649
Úbytky	-
Převody	-
Zvýšení reálné hodnoty během roku	-
Zůstatek k 30.6.2025	4 387 502
Stav k 31.12.2024	4 111 853
Stav k 30.6.2025	4 387 502

Reálná hodnota investic skupiny do nemovitostí k 1. lednu 2024 byla určena na základě ocenění KNIGHT FRANK, spol. s r.o. a Cushman & Wakefield, s.r.o., k 31. prosinci 2024 byla určena na základě ocenění RSM CZ a.s., což jsou nezávislé odhadci v oboru oceňování nespříznění se skupinou, k uvedenému datu. Vzhledem k tomu, že se výrazně nezměnily tržní podmínky u přeceňovaných nemovitostí, tak k 30. červnu 2025 byla hodnota investic do nemovitostí stanovena na úrovni ocenění k 31. prosinci 2024.

Ocenění je v souladu s Mezinárodními standardy pro oceňování. Reálná hodnota byla určena srovnávací metodou či na základě výnosového přístupu. V případě výnosové metody se jedná však o pohled potencionálního investora, který při svém investorském rozhodování zjišťuje potenciál nemovitosti, tedy její výnos z pronájmu, náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti a míru rizika spojeného s vlastnictvím a pronájmem nemovitosti.

Výnosová metoda byla použita jako hlavní metoda ocenění, konkrétně metoda přímé kapitalizace. Metoda přímé kapitalizace spočívá ve stanovení čistého stabilizovaného výnosu (hrubý stabilizovaný výnos po odečtení nákladů) a v jeho podělení kapitalizační mírou.

Reálnou hodnotu nelze spolehlivě určit u těchto investic do nemovitostí ve společnostech Trigema Projekt Beta a.s., Samoty s.r.o., Butovice centrum s.r.o., Zámek Jetřichovice s.r.o., Resorts Jetřichovice s.r.o., Trigema Projekt Kappa s.r.o. a Trigema Projekt Smíchov s.r.o. Jedná se o projekty, které jsou v přípravě, nebo ve výstavbě a jsou oceněny pořizovací cenou, dokud se její reálná hodnota nestane spolehlivě určitelná nebo dokud není výstavba dokončena. Skupina očekává, že k datu sestavení této účetní závěrky se reálná hodnota nebude významně lišit od účetní hodnoty.

Skupina poskytla zástavní právo k veškerým investicím do nemovitostí, aby zajistila všeobecné bankovní půjčky poskytnuté skupině. Více o zástavním právu a jiných formách zajištění je uvedeno v kapitole 19 a 32.

Výnosy z pronájmu majetku, které skupina získala z investic do nemovitostí, z nichž všechny byly pronajaty v rámci operativního leasingu, činily 86 009 tis. Kč (30. června 2024: 91 067 tis. Kč). Přímé provozní náklady na investice do nemovitostí, z nichž všechny generovaly výnosy z pronájmu v daném roce, činily zhruba 9 120 tis. Kč (30. června 2024: 9 904 tis. Kč).

8. Investice do finančních aktiv

	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

	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	Pořízení dlouhodobého finančního majetku	Celkem
Počáteční zůstatek k 31.12.2024	200	27 000	2	27 202
Přírůstky	480	-	-	480
Úbytky	-	-	-	-
Přeúčtování	-	-	-	-
Konečný zůstatek k 30.06.2025	680	27 000	2	27 682

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

9. Dlouhodobé pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky

	Zůstatek k 30.06.2025	Zůstatek k 31.12.2024	Zůstatek k 1.1.2024
Pohledávky z obchodního styku	18 639	17 666	2 492
Poskytnuté zálohy	3 884	2 785	2 693
Jiné pohledávky	21 478	16 912	37 940
Celkem	44 002	37 363	43 125

10. Zásoby

	Zůstatek k 30.06.2025	Zůstatek k 31.12.2024	Zůstatek k 1.1.2024
Materiál	2 765	3 963	4 660
Nedokončená výroba a polotovary	863 372	2 310 934	2 833 515
Výrobky	686 673	7 365	60 052
Zvlášť	39	39	39
Zboží	3 657	1 528	1 584
Celkem	1 556 506	2 323 829	2 899 850

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 a zároveň k jejich vyskladnění po předání jednotek klientům.

Náklady na pořízení zásob vykázané v nákladech během roku v souvislosti s pokračujícími činnostmi byly 1 072 430 tis. Kč (30. června 2024: 739 272 tis. Kč).

Realizace zásob v hodnotě 842 587 tis. Kč (30. června 2024: 698 616 tis. Kč) se očekává po uplynutí období delšího než 12 měsíců.

Hodnota výpůjčních nákladů kapitalizovaných za účetní období byla 29 485 tis. Kč (30. června 2024: 43 751 tis. Kč).

11. Pohledávky z finančního leasingu

Pohledávky z finančního leasingu	30.06.2025	31.12.2024	01.01.2024
Dlouhodobá část	0	0	14 158
Krátkodobá část	0	14 158	24 083
Čistá investice do finančního leasingu	0	14 185	38 241

Skupina identifikovala pouze jeden finanční leasing, a to v souvislosti se společností PV Roztoky s.r.o.

Skupina není v důsledku ujednání o finančním leasingu vystavena měnovému riziku, neboť všechny leasingy jsou denominovány v Kč.

Průměrná sjednaná efektivní úroková míra je přibližně 11,20 % p.a. (2024: 11,20 % p.a.).

Finanční výnosy z čisté investice do finančního leasingu byly ve výši 1 585 tis. Kč (2024 – 4 282 tis. Kč).

12. Smluvní aktiva

	Zůstatek k 30.06.2025	Zůstatek k 31.12.2024	Zůstatek k 1.1.2024
Smlouvy o zhotovení	46 903	7 598	11 652
Krátkodobé	46 903	7 598	11 652
Dlouhodobé	-	-	-

Částky týkající se smluvních aktiv jsou pohledávky za odběrateli ze smluv o zhotovení, které vznikají, když skupina obdrží platby od zákazníků na základě dosažení řady milníků souvisejících s vykonanou prací. Skupina nejdříve vykáže smluvní aktivum za odvedenou práci. Jakákoli částka již vykázaná jako smluvní aktivum se reklasifikuje jako pohledávka z obchodního styku v okamžiku, kdy je fakturována zákazníkovi.

13. Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky

	Zůstatek k 30.06.2025	Zůstatek k 31.12.2024	Zůstatek k 1.1.2024
Pohledávky z obchodního styku	368 312	327 518	100 745
Opravná položka	-19 699	-19 699	-16 120
Krátkodobé poskytnuté zálohy	164 820	61 885	49 282
Dohadné účty aktivní	10 682	14 620	5 470
Jiné pohledávky	35 132	35 643	17 382
Celkem	559 247	419 967	156 759

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) a Trigema Leisure a.s. ve výši 27 720 tis. Kč (k 31.12.2024: 0 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).

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).

Skupina obecně používá matici opravných položek k ocenění očekávaných úvěrových ztrát z pohledávek z obchodních vztahů od jednotlivých zákazníků, které zahrnují velký počet malých zůstatků. Očekávané úvěrové ztráty z pohledávek z obchodního styku jsou odhadnuty pomocí matice tvorby opravných položek s odkazem na předchozí zkušenosti s dlužníkem a analýzu současné finanční situace dlužníka upravené o faktory, které jsou pro dlužníky specifické a posouzení současného i očekávaného vývoje podmínek ke konci účetního období. Skupina vykázala opravnou položku ve výši 100 % ke všem pohledávkám, které jsou více než 12 měsíců po splatnosti, protože zkušenost z minulých období naznačila, že tyto pohledávky jsou většinou nedobytné.

O úvěrových a měnových rizicích Skupiny a o rizicích ztrát ze snížení hodnoty ve vztahu k pohledávkám z obchodních vztahů a jiným aktivům pojednává kapitola 33 – Řízení rizik.

14. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Zůstatek k	30.06.2025	31.12.2024	01.01.2024
Peněžní prostředky v pokladně	2 530	4 112	3 277
Peněžní prostředky na účtech	184 908	758 928	375 273
Celkem	187 438	763 040	378 550

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.

15. Účty časového rozlišení

Zůstatek k	30.6.2025	31.12.2024	Zůstatek k 1.1.2024
Příjmy příštích období	18	77 202	332 766
Náklady příštích období	113 478	128 267	116 027
Celkem	113 496	205 469	448 793

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 proběhne v roce 2025.

Náklady příštích období zahrnují zejména 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.

16. 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

V základním kapitálu došlo ke změně struktury akcií, která byla zapsána do obchodního rejstříku dne 30. června 2025. 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

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.

	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

	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 zbývajcího podílu 49 % ve společnosti Dataligence s.r.o. V důsledku toho došlo ke snížení menšinového podílu.

17. Emitované dluhopisy

	k 30.6.2025		k 31.12.2024		k 1.1.2024	
	počet dluhopisů	hodnota	počet dluhopisů	hodnota	počet dluhopisů	hodnota
Emitované dluhopisy – TRIGEMA REF7,35/29	100 000	981 146	100 000	979 344	x	-
Emitované dluhopisy – TRIGEMA REF8,75/28	70 000	685 337	70 000	682 582	50 000	485 080
Emitované dluhopisy – TRIGEMA REF VAR/25	x	-	x	-	40 000	397 922
Emitované dluhopisy – TRIGEMA REF5, 10/2025	x	-	x	-	6 000	297 650
Celkem	170 000	1 666 483	170 000	1 661 926	96 000	1 180 652
Dlouhodobé závazky celkem	170 000	1 666 483	170 000	1 661 926	96 000	1 180 652
Emitované dluhopisy – TRIGEMA REF VAR/25	x	-	40 000	399 810	x	-
Celkem	x	-	40 000	399 810	x	-
Časově rozlišené úroky – TRIGEMA REF7,35/29	x	14 904	x	14 904	x	-
Časově rozlišené úroky – TRIGEMA REF8,75/28	x	1 702	x	32 326	x	23 090
Časově rozlišené úroky – TRIGEMA REF VAR/25	x	-	x	11 780	x	16 467
Časově rozlišené úroky – TRIGEMA REF5, 10/2025	x	-	x	-	x	14 153
Časově rozlišené úroky – celkem	x	16 606	x	59 010	x	53 710
Krátkodobé závazky celkem	x	16 606	x	458 820	x	53 710
Celkem	x	1 683 089	x	2 120 746	x	1 234 362

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.

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 plně uhrazeny dne 27. ledna 2025. Transakční náklady na emisi byly 9 939 tis. Kč.

Dluhopis TRIGEMA REF5, 10/25

Dluhopisy TRIGEMA REF5, 10/25 (ISIN CZ0003529554) byly emitovány 27. ledna 2021 v celkové nominální hodnotě 300 000 tis. Kč (nominální hodnota dluhopisu je 50 tis. Kč). Jedná se o dluhopisy s pevným úrokovým výnosem (5,10 % p.a.), splatným ročně zpětně k 27. lednu. Dluhopisy byly předčasně splaceny dne 29. listopadu 2024. Transakční náklady na emisi byly 7 909 tis. Kč.

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. Dle neauditované konsolidované účetní závěrky Trigema Real Estate a.s. byly tyto finanční kovenanty splněny k 30. červnu 2025, k 31. prosinci 2024, 30. červnu 2024 i 1. lednu 2024.

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 čtvrtou a 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. Společnost v současné době neuvažuje o předčasném splacení dluhopisů.

Odsouhlasení pohybů úvěrů a půjček s peněžními toky vyplývajícími z finanční činnosti:

	Emitované dluhopisy	Bankovní úvěry	Půjčky	Celkem
Stav k 1.1.2025	2 120 746	2 462 295	137 165	4 720 206
<i>Peněžní toky z financování</i>				
Příjmy	-	225 580	-	225 580
Splátky	-400 000	-759 323	-	-1 159 323
Zaplacené úroky	-111 718	-53 779	-	-165 497
	-511 718	-587 522	-	-1 099 240
<i>Ostatní pohyby</i>				
Nákladové úroky	74 061	53 779	2 238	130 078
Přecenění	-	-19 486	-	-19 486
Stav k 30.6.2025	1 683 089	1 909 066	139 403	3 731 558

	Emitované dluhopisy	Bankovní úvěry	Půjčky	Celkem
Stav k 1.1.2024	1 234 362	2 543 211	367 535	4 145 108
<i>Peněžní toky z financování</i>				
Příjmy	1 182 705	673 757	-	1 856 462
Splátky	-300 000	-773 778	-120 000	-1 193 778
Zaplacené úroky	-126 090	-138 560	-15 943	-280 593
	756 615	-238 581	-135 943	382 091
<i>Ostatní pohyby</i>				
Nákladové úroky	129 769	138 560	5 573	273 902
Kapitalizace	-	-	-100 000	-100 000
Přecenění	-	19 105	-	19 105
Stav k 31.12.2024	2 120 746	2 462 295	137 165	4 720 206

Příjmy z emise dluhopisů v roce 2024 jsou sníženy o zaplacené transakční náklady, které činily 27 153 tis. Kč).

Podrobné informace o emitovaných dluhopisech a úrokových sazbách k 30. červnu 2025:

v tis. Kč	ISIN	Nominální hodnota	Úroková sazba (%)	Efektivní úr. sazba (%)
Dluhopis TRIGEMA REF8,75/28	CZ0003550709	700 000	8,75 %	9,36 %
Dluhopis TRIGEMA REF7,35/29	CZ0003565251	1 000 000	7,35 %	7,80 %
Celkem		1 700 000	x	x

Podrobné informace o emitovaných dluhopisech a úrokových sazbách k 31. prosinci 2024:

v tis. Kč	ISIN	Nominální hodnota	Úroková sazba (%)	Efektivní úr. sazba (%)
Dluhopis Trigema REF VAR/25	CZ0003537367	400 000	6,71 %	7,16 %
Dluhopis TRIGEMA REF8,75/28	CZ0003550709	700 000	8,75 %	9,36 %
Dluhopis TRIGEMA REF7,35/29	CZ0003565251	1 000 000	7,35 %	7,80 %
Celkem		2 100 000	x	x

Podrobné informace o emitovaných dluhopisech a úrokových sazbách k 1. lednu 2024:

v tis. Kč	ISIN	Nominální hodnota	Úroková sazba (%)	Efektivní úr. sazba (%)
Dluhopis TRIGEMA REF5, 10/25	CZ0003529554	300 000	5,10 %	5,76 %
Dluhopis Trigema REF VAR/25	CZ0003537367	400 000	9,38 %	9,81 %
Dluhopis TRIGEMA REF8,75/28	CZ0003550709	700 000	8,75 %	9,34 %
Celkem		1 200 000	x	x

Informace o reálné hodnotě

Následující tabulka uvádí reálnou hodnotu úročených dluhopisů vykazovaných v amortizovaných pořizovacích nákladech (v tis. Kč):

		k 30.6.2025		k 31.12.2024		k 1.1.2024	
	ISIN	účetní hodnota	reálná hodnota	účetní hodnota	reálná hodnota	účetní hodnota	reálná hodnota
Emitované dluhopisy v amortizovaných pořizovacích nákladech REF5, 10/25	CZ0003529554	-	-	-	-	311 803	308 825
Emitované dluhopisy v amortizovaných pořizovacích nákladech REF VAR/25	CZ0003537367	-	-	411 590	412 503	414 389	427 673
Emitované dluhopisy v amortizovaných pořizovacích nákladech REF8,75/28	CZ0003550709	687 039	802 595	714 908	836 519	508 170	558 318
Emitované dluhopisy v amortizovaných pořizovacích nákladech REF7,35/29	CZ0003565251	996 050	996 050	994 248	1 158 998	-	-

Reálná hodnota stanovená pro účely zveřejnění byla vypočtena na základě současné hodnoty budoucích peněžních toků z jistin a úroků, diskontovaných tržní úrokovou sazbou k rozvahovému dni, která k 30.6.2025 činila 3,50 % p.a. (k 31.12.2024 činila 4,00 % p.a., k 31.12.2023 činila 6,75 % p.a.).

Dluhopisy TRIGEMA REF5,10/25 byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. s datem emise 27. ledna 2021.

Dluhopisy TRIGEMA REF VAR/25 byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. s datem emise 27. ledna 2022.

Dluhopisy TRIGEMA REF8,75/28 byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. s datem emise 20. června 2023.

Dluhopisy TRIGEMA REF7,35/29 byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. s datem emise 17. října 2024.

18. 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 CZK		260 333	-1 632	Celkem CZK	x	260 333	-1 227
31.03.2028	EUR	4 000	-	x	x	x	x
Celkem EUR		4 000	-	Celkem EUR	x	x	x

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).

19. Úvěry a půjčky

30.6.2025

Úvěry a půjčky	Splatnost	Splátkový kalendář	Úrok. sazba	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v násled. letech	Celkem
VTP Roztoky a.s.	31.12.2028	k ultimu čtvrtletí dle smlouvy o úvěru	1M PRIBOR + 1,75 % p. a.	8 150	74 082	-	82 232
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	826 052	-	843 452
Trigema Projekt Kappa s.r.o.	31.03.2028	jednorázově	EURIBOR + 3 %	-	198 000	-	198 000
Monínec Property s.r.o.	30.09.2029	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,90 % p. a.	1 610	5 230	-	6 840
Úvěr Trigema Projekt Kamýk 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.	2 769	11 077	26 077	39 923
Monínec s.r.o.	01.07.2029	dílčí splátky	2T PRIBOR + 0,76 % p.a.	6 588	27 412	-	34 000
Trigema Investment a.s.	19.07.2025	k datu splatnosti	2,50 % p. a.	110 371		-	110 371
Trigema a.s.	31.12.2026	jednorázově	1R PRIBOR + 1 % p.a.	-	10 000	-	10 000
FLAT ZONE s.r.o.	31.12.2030	jednorázově	3M PRIBOR + 3,3 % p.a.	-	-	19 379	19 379
Trigema Building a.s.	výpověď	dílčí splátky	1D PRIBOR +1,25% p.a.	4 712	-	-	4 712
Rokytnice a.s.	30.06.2025	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
Celkem				418 853	1 554 235	75 381	2 048 469

2024

Úvěry a půjčky	Splatnost	Splátkový kalendář	Úrok. sazba	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v násled. letech	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	849 728	-	866 561
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
Úvěr 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
Trigema Investment a.s.	19.07.2025	k datu splatnosti	2,50 % p. a.	108 767	-	-	108 767
Trigema a.s.	31.12.2026	jednorázově	1R PRIBOR + 1 % p.a.	-	10 000	-	10 000
Dataligence a.s.	31.12.2030	jednorázově	3M PRIBOR + 3,3 % p.a.	-	-	18 399	18 399
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				212 178	2 306 418	80 864	2 599 460

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 Zajištěn 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

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 podřízení

Investiční úvěr Monínek s.r.o.

Zástavní právo k nemovitosti

Zástavní právo k pohledávkám

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

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

Kovenanty

Zajištěné bankovní úvěry podléhají finančnímu kovenantu, který je testován každého půl roku vždy k 30. červnu a 31. prosinci. Kovenant měří podíl zadluženosti skupiny, jak je uvedeno v bodu 33.5. Skupina požadavky tohoto kovenantu v letech 2025 a 2024 splnila.

20. Dlouhodobé závazky z obchodního styku a jiné závazky

	Zůstatek k 30.06.2025	Zůstatek k 31.12.2024	Zůstatek k 1.1.2024
Závazky z obchodního styku	105 583	104 009	89 763
Přijaté zálohy	29 215	27 731	6 457
Ostatní závazky	56 791	57 458	33 338
Celkem	191 589	189 198	129 558

21. Krátkodobé závazky z obchodního styku a jiné závazky

	Zůstatek k 30.06.2025	Zůstatek k 31.12.2024	Zůstatek k 1.1.2024
Závazky z obchodního styku	410 280	457 351	355 653
Krátkodobé přijaté zálohy	13 652	10 372	26 202
Jiné závazky			
Závazky ke společníkům	100 224	478	132 116
Závazky k zaměstnancům	22 876	21 667	21 019
Dohadné účty pasivní	140 140	136 564	155 458
Stát - daňové závazky a dotace	4 082	20 399	0
Jiné závazky	3 153	30 395	13 521
Celkem	694 407	677 226	703 969

Závazky z obchodního styku v podstatě zahrnují nevypořádané částky za nákupy v rámci obchodní činnosti.

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 zejména 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 vyfakturované dodávky služeb.

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.

Vedení se domnívá, že účetní hodnota závazků z obchodního styku přibližně odpovídá jejich reálné hodnotě.

22. Závazky z leasingu

Analýza splatnosti	30.06.2025	31.12.2024	01.01.2024
1 rok	27 052	29 137	23 142
2 rok	22 777	21 215	21 906
3 rok	16 078	19 930	20 029
4 rok	11 582	8 632	18 243
5 rok	6 627	5 503	7 554
Více jak 5 let	51 570	58 394	63 446
Celkem	135 686	142 810	154 320
Minus: budoucí úrokový náklad	70 817	76 966	85 819
Celkem	68 266	69 242	71 899
Rozdělení:	30.06.2025	31.12.2024	01.01.2024
Dlouhodobé	108 634	113 673	131 177
Krátkodobé	27 052	29 137	23 142
Celkem	135 686	142 810	154 320

Skupina není vystavena významnému riziku likvidity s ohledem na závazky z leasingu. Závazky z leasingu jsou monitorovány kontrolním a účetním oddělením skupiny.

23. Rezervy

	Rezerva na garanční opravy	Rezerva na daň z příjmů	Ostatní rezervy	Celkem
Zůstatek k 1.1.2024	7 394	71 058	5 994	84 446
Tvorba	8 008	45 646	4 900	58 554
Čerpání	-7 394	-71 058	-2 093	-80 545
Zůstatek rezerv k 31.12.2024	8 008	45 646	8 801	62 455
Tvorba	-	96 705	-	96 705
Rozpuštění	-	-45 646	-738	-46 384
Čerpání	-	-24 363	-	-24 363
Zůstatek rezerv k 30.06.2025	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 a představuje nejlepší odhad vedení.

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).

24. Smluvní závazky

	30.06.2025	31.12.2024	01.01.2024
Částky týkající se smluv o prodeji bytu	160 839	561 320	260 270
Celkem			
	30.06.2025	31.12.2024	01.01.2024
Krátkodobé	73 571	561 320	102 672
Dlouhodobé	87 268	0	157 598
Celkem	160 839	561 320	260 270

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

V účetním období nedošlo k žádným významným změnám výše smluvních závazků.

Následující tabulka ukazuje, jaká část výnosů vykázaných v běžném účetním období souvisí se smluvními závazky z let minulých.

	30.06.2025	31.12.2024
Částky týkající se smluv o prodeji bytu	561 320	102 672
Celkem	561 320	102 672

25. Smlouvy o operativním leasingu

Operativní leasingy, kdy skupina vystupuje jako pronajímatel, se vztahují k investicím do nemovitostí ve vlastnictví skupiny s dobou trvání leasingu na dobu určitou po dobu jednoho roku. Nájemce nemá opci na koupi nemovitosti po ukončení leasingového období.

Nezaručené zbytkové hodnoty nepředstavují pro skupinu významné riziko, neboť se vztahují k nemovitosti, která se nachází v lokalitě, kde hodnota v posledních letech neustále stoupá. Skupina neidentifikovala žádné náznaky, že se tato situace změní.

Výnosy z operativního leasingu jsou popsány v kapitole investice do nemovitostí.

26. Výnosy

Všechny tržby v konsolidačním celku byly realizovány v ČR.

	30.06.2025	30.06.2024
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	1 726 694	629 463
Tržby z ostatních služeb	56 226	46 522
Tržby z nájmu	86 009	91 067
Celkem	2 240 347	1 011 551

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.

Skupina rozeznává výnosy z hlediska načasování především jednorázově, a to u tržeb z prodeje zboží, ze stavební činnosti, hotelových služeb a z prodeje výrobků. Tržby z nájmu a ostatních služeb jsou rozeznávány průběžně dle uzavřených smluv.

27. Výkonová spotřeba

	30.6.2025	30.6.2024
Náklady vynaložené na prodané zboží	1 038	971
Spotřeba materiálu a energie	84 894	78 700
Služby	766 606	699 936
Celkem	852 538	779 607

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

28. Osobní náklady

	30.06.2025	30.06.2024
Mzdové náklady	116 221	102 875
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	39 257	35 774
Ostatní náklady	5 304	4 145
Celkem	160 782	142 794

Průměrný počet zaměstnanců, členů představenstva a dozorčí rady k 30. červnu 2025 je 298 (30. červen 2024: 274). Členové představenstva a dozorčí rady nejsou společností odměňováni za výkon své funkce.

Společnosti nevznikly do 30. června 2025 žádné penzijní závazky vůči bývalým členům řídících, kontrolních a správních orgánů.

29. Ostatní provozní výnosy a náklady

Ostatní provozní výnosy ve výši 24 219 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).

Ostatní provozní náklady jsou evidovány ve výši 20 264 tis. Kč (1.1.-30.6.2024: 6 868 tis. Kč) a jsou tvořeny zejména čistými aktivy prodané společnosti PV Roztoky s.r.o. ve výši 7 882 tis. Kč (1.1.-30.6.2024: 0 tis. Kč).

30. Finanční výnosy a náklady

Finanční výnosy

	30.06.2025	30.06.2024
Kurzové rozdíly	20 965	1 046
Úroky	6 660	16 991
Celkem	27 625	18 037

Finanční náklady

	30.06.2025	30.06.2024
Kurzové rozdíly	4 818	14 898
Úroky	141 763	163 119
Úroky z IFRS 16	4 490	3 613
Celkem	151 071	181 630

31. Daň z příjmů

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).

Odložená daň

	Odložená daň. pohledávka (+) / závazek (-) k 30.6.2025	Odložená daň. pohledávka (+) / závazek (-) k 31.12.2024	Odložená daň. pohledávka (+) / závazek (-) k 1.1.2024
Dlouhodobý nehmotný majetek	-1 921	-2 266	-2 383
Dlouhodobý hmotný majetek	-14 061	-25 230	-9 077
Opravné položky k dlouhodobému majetku	6 100	6 100	0
Investice do nemovitostí	-190 711	-167 807	-108 303
Opravné položky k pohledávkám	3 882	3 882	3 492
Zásoby – přecenění při akvizici	-78 675	-83 193	-109 490
Ostatní	4 919	4 503	1 396
Celkem	-270 466	-264 011	-224 366
Použitá sazba daně - tuzemsko	21 %	21 %	21 %

32. Závazky nevykázané v rozvaze

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 Rokytice 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 pávo 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.

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 Monínek 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 ručitém 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	Beneficiet
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

33. Řízení finančních rizik

Cílem Skupiny je dosáhnout v rámci svých obchodních činností konkurenceschopných výnosů při akceptovatelné úrovni rizika. Řízení rizik zahrnuje kontrolu rizik spojených se všemi obchodními aktivitami v prostředí, ve kterém Skupina působí, a zabezpečuje, že přijímaná rizika jsou v souladu s obezřetnostními limity a rizikovým apetitem Skupiny.

Finanční rizika připadající v úvahu:

- Úvěrové riziko
- Riziko likvidity
- Úrokové riziko
- Měnové riziko

33.1 Úvěrové riziko

Úvěrové riziko představuje riziko finanční ztráty v případě, že dlužník nebo protistrana nesplní své smluvní závazky vůči Skupině. Většina úvěrového rizika Skupiny vzniká v souvislosti s pohledávkami z obchodního styku.

Společnost tvoří opravné položky vztahující se k obchodním pohledávkám a ostatním aktivům. K nesplaceným částkám pohledávek byly vytvořeny dle postupu popsaného výše následující opravné položky:

Opravné položky dle IFRS 9 k 1. 1. 2024 vztahující se k obchodním pohledávkám a ostatním aktivům	16 120
Tvorba a čerpání v roce 2024	3 579
Zůstatek opravných položek k 31. 12. 2024	19 699
Tvorba a čerpání v období 30. června 2025	0
Zůstatek opravných položek k 30.06.2025	19 699

VĚKOVÁ STRUKTURA OBCHODNÍCH POHLEDÁVEK K ROZVAHOVÉMU DNI:

Pohledávky (brutto) z obchodních vztahů	30.06.2025	31.12.2024
Pohledávky ve splatnosti	305 665	297 901
Pohledávky do 1 měsíce po splatnosti	18 902	14 277
Pohledávky od 1 do 3 měsíců po splatnosti	13 220	20 268
Pohledávky od 4 do 12 měsíců po splatnosti	1 682	1 862
Pohledávky nad 12 měsíců po splatnosti	6 149	14 555
Celkem	345 619	348 863

Ztráty ze snížení hodnoty finančních aktiv v naběhlé hodnotě se k 31. prosinci 2024 počítají na základě 3stupňového modelu. Ztráty ze snížení hodnoty úvěrově znehodnocených finančních aktiv se vztahují buď k pohledávkám z obchodních vztahů vůči některým zákazníkům, jež byly znehodnoceny již k datu aplikace nového 3stupňového modelu, nebo k pohledávkám, při nichž se vyskytly události, které mají nepříznivý dopad na odhadované budoucí peněžní toky spojené s daným aktivem. Zbývající částka ztrát ze snížení hodnoty představuje opravné položky ve výši odpovídající očekávaným úvěrovým ztrátám.

33.2 Riziko likvidity

Riziko likvidity je riziko, že se Skupina dostane do potíží s plněním povinností spojených se svými finančními závazky, které se vypořádají prostřednictvím peněz nebo jiných finančních aktiv.

Společnost dbá standardně na to, aby měla dostatek hotovosti a aktiv s krátkodobou splatností k okamžitému použití na krytí očekávaných provozních nákladů, a to včetně splácení finančních závazků.

Níže uvedená tabulka uvádí rozbor finančních závazků Společnosti v členění podle splatnosti, konkrétně podle doby, která zbývá od rozvahového dne do data smluvní splatnosti.

30.06.2025	méně než měsíc	méně než 3 měsíc	3 měsíce až 1 rok	1-2 roky	2-5 let	5 let a více
Přijaté úvěry a půjčky	126 877	12 095	279 881	62 673	1 508 177	58 767
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	448 342	168 707	77 358	81 009	67 209	13 993
Smluvní závazky	49 005	-	-	-	111 834	-
Celkem	624 224	180 802	357 239	143 682	1 687 220	72 760

31.12.2024	méně než měsíc	méně než 3 měsíc	3 měsíce až 1 rok	1-2 roky	2-5 let	5 let a více
Přijaté úvěry a půjčky	9 416	10 777	191 985	258 518	2 066 298	62 466
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	580 838	56 352	40 037	55 767	101 048	3 634
Smluvní závazky	-	561 320	-	-	-	-
Celkem	590 254	628 450	232 022	314 285	2 167 345	66 100

33.3 Úrokové riziko

Úrokovým rizikem se rozumí riziko ztráty vyplývající ze změn úrokových sazeb na finančních trzích. Skupina je vystavena úrokovému riziku vzhledem ke skutečnosti, že úročená aktiva a pasiva mají různé splatnosti nebo období změny/úpravy úrokových sazeb.

Analýza citlivosti

K rozvahovému dni by změna úrokových sazeb o 100 bazických bodů zvýšila nebo snížila zisk o částky uvedené v následující tabulce.

Tento dopad je způsoben rozdílnými úrokovými výnosy a náklady z aktiv a závazků citlivých na úrokové sazby. Posouzení přípustné odchylky referenční úrokové sazby vychází z očekávání pohybu budoucích úrokových sazeb na základě historických zkušeností.

30.06.2025	Nominální hodnota	Úvěry/dluhopisy s variabilním úročením	Zvýšení úrokových sazeb o 100 bazických bodů	Snížení úrokových sazeb o 100 bazických bodů
Přijaté úvěry citlivé na změnu úrokových sazeb	2 048 469	996 636	-4 843	4 843
Emitované dluhopisy citlivé na změnu úrokových sazeb	1 700 000	0	0	0
Citlivost na změnu úrokových sazeb (čistá)			-4 843	4 843

31.12.2024	Nominální hodnota	Úvěry/dluhopisy s variabilním úročením	Zvýšení úrokových sazeb o 100 bazických bodů	Snížení úrokových sazeb o 100 bazických bodů
Přijaté úvěry citlivé na změnu úrokových sazeb	2 599 460	1 521 477	-8 898	8 898
Emitované dluhopisy citlivé na změnu úrokových sazeb	2 100 000	400 000	-3 996	4 161
Citlivost na změnu úrokových sazeb (čistá)			-12 894	13 059

33.4 Měnové riziko

Skupina provádí určité transakce denominované v cizí měně, ze kterých vyplývá riziko spojené s fluktuací měnových kurzů.

Skupina je vystavena měnovému riziku zejména v souvislosti s měnou EUR z titulu přijatých úvěrů.

Níže je uveden přehled finančních aktiv a závazků v členění podle měn vyjádřených ve funkční měně (CZK).

30.06.2025		
Aktiva	EUR	CZK
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	4 913	452 417
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	46 799	140 639
Celkem	51 712	593 056

Závazky	EUR	CZK
Přijaté úvěry a půjčky	1 142 240	876 850
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	47 097	838 880
Celkem	1 189 337	1 715 730

31.12.2024		
Aktiva	EUR	CZK
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	3 340	453 991
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	23 686	739 354
Celkem	27 026	1 193 345

Závazky	EUR	CZK
Přijaté úvěry a půjčky	971 267	1 599 794
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	21 988	844 437
Celkem	993 256	2 444 232

Během vykazovaného období platily následující významné směnné kurzy:

	1.1.-30.6.2025	30.06.2025	2024	31.12.2024
	Průměrný kurz	Kurz k rozvahovému dni	Průměrný kurz	Kurz k rozvahovému dni
EUR	25,02	24,75	25,119	25,185

Analýza citlivosti

Posílení / oslabení české koruny ke konci účetního období (jak se uvádí níže) vůči měně EUR by vedlo ke zvýšení (snížení) hodnoty čistých aktiv o částky uvedené v následující tabulce. Tato analýza vychází z odchylek ve směnných kurzech cizích měn, které Společnost považovala za dostatečně pravděpodobné na konci účetního období. V tomto rozboru se předpokládá, že všechny ostatní proměnné, především úrokové sazby, zůstanou beze změny.

	30.06.2025	31.12.2024
	Zisk / -Ztráta	Zisk / -Ztráta
EUR (5% posílení koruny české)	56 881	50 717

33.5 Kapitálové riziko

Skupina řídí svůj kapitál tak, aby zabezpečila, že subjekty skupiny budou schopné pokračovat ve své činnosti jako zdravě fungující podniky při maximalizaci výnosu pro akcionáře pomocí optimalizace poměru mezi cizími a vlastními zdroji. Celková strategie skupiny se od roku 2023 nezměnila.

Strukturu kapitálu skupiny tvoří čistý dluh a vlastní kapitál skupiny.

Skupina definuje dluh jako dlouhodobé a krátkodobé úvěry, emitované dluhopisy a půjčky či závazky z leasingu. Čistý dluh je definován jako dluh po odečtení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů.

Vlastní kapitál skupiny zahrnuje základní kapitál, fondy, nerozdělený zisk a nekontrolní podíly.

Vedení skupiny prověřuje kapitálovou strukturu dvakrát ročně. Součástí prověrky je také posouzení kapitálových nákladů a rizik spojených s jednotlivými kategoriemi kapitálu.

Podíl zadluženosti ke konci účetního období byl následující:	30.06.2025	31.12.2024
Dluh	3 867 243	4 863 017
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	187 438	763 040
Čistý dluh	3 679 805	4 099 977
Vlastní kapitál	2 887 987	2 504 925
Podíl čistého dluhu k vlastnímu kapitálu	78 %	61 %

34. Transakce se spřízněnými stranami

Zůstatky a transakce mezi účetními jednotkami ve skupině byly při konsolidaci eliminovány a v tomto bodě nejsou uvedeny. Transakce skupiny s přidruženými/společnými podniky jsou uvedeny níže.

V průběhu roku společnosti ve skupině uskutečnily tyto obchodní transakce se spřízněnými stranami, které nejsou členy skupiny:

	30.6.2025	31.12.2024	1.1.2024
Dlouhodobé pohledávky – jiné pohledávky	6 358	6 222	5 879
Krátkodobé pohledávky – jiné pohledávky	212 281	186 285	8 359
Dlouhodobé závazky – jiné závazky	10 000	10 000	-
Krátkodobé závazky – jiné závazky	100 224	3 663	132 193
	1.1.-30.6.2025	2024	2023
Prodej výrobků, zboží a služeb	286	234 015	6 130
Nákupy od spřízněných stran	1 822	6 354	2 377
Nákladové úroky	224	478	10 149

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 Soural 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.

Prodeje výrobků spřízněným stranám se uskutečnil za obvyklé ceny skupiny. Nákupy se uskutečnily za tržní ceny.

Nevyrovnané zůstatky nejsou zajištěné a uhradí se v hotovosti. Nebyly poskytnuty ani přijaty žádné záruky. V tomto ani v předchozích letech nebyly v souvislosti s nedobytnými nebo pochybnými pohledávkami od spřízněných stran vykázány žádné opravné položky.

Odměny klíčovým členům vedení

	30.06.2025	30.06.2024
Mzdové náklady	13 210	10 271
Celkem	13 210	10 271

35. 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 příspěvek 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 12. září 2025



Ing. Marcel Soural

předseda představenstva

Trigema a.s.