



Trigema Real Estate a.s.

**Konsolidovaná účetní závěrka
a zpráva auditora
za rok 2024**

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

TRIGEMA REAL ESTATE
Trigema Real Estate a.s.
Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5
289 79 141
Akciová společnost
31. prosinec 2024
21. května 2025

KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA
k 31. prosinci 2024

		31. prosince 2024	31. prosince 2023
	AKTIVA	6 800 336	5 679 669
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0
B.	Dlouhodobý majetek	2 889 840	2 125 604
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	2 740 514	1 980 137
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	27 002	0
B.IV.	Kladný konsolidační rozdíl	122 704	145 932
B.V.	Záporný konsolidační rozdíl	-380	-465
B.V.	Cenné papíry a podíly v ekvivalenci	0	0
C.	Oběžná aktiva	3 656 768	3 060 093
C.I.	Zásoby	2 852 539	2 940 648
C.II.	Pohledávky	224 313	40 650
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	21 624	0
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	202 689	40 650
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	0	0
C.IV.	Peněžní prostředky	579 916	78 795
D.	Časové rozlišení	253 728	493 972
	PASIVA	6 800 336	5 679 669
A.	Vlastní kapitál	1 237 952	1 210 468
A.I.	Základní kapitál	100 000	100 000
A.II.	Kapitálové fondy	134 326	137 032
A.III.	Fondy ze zisku	0	0
A.IV.	Konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let	956 000	821 365
A.IV.1.	Konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let	973 436	821 365
A.IV.2.	Jiný konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let	-17 436	0
A.V.	Konsolidovaný výsledek hospodaření za úč. období	47 626	152 071
A.V.1.	Konsolidovaný výsledek hospodaření za úč. období bez menšin. podílů	47 626	152 071
A.V.2.	Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci	0	0
A.VI.	Konsolidační rezervní fond	0	0
A.VII.	Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku -/-	0	0
B.+C.	Cizí zdroje	5 238 517	4 468 911
B.	Rezervy	45 034	60 370
C.	Závazky	5 193 483	4 408 541
C.I.	Dlouhodobé závazky	4 146 408	3 806 387
C.II.	Krátkodobé závazky	1 047 075	602 154
D.	Časové rozlišení	323 578	0
E.	Menšinový vlastní kapitál	289	290
E.I.	Menšinový základní kapitál	300	300
E.II.	Menšinové kapitálové fondy	0	0
E.III.	Menšinové fondy ze zisku včetně nerozděleného zisku a neuhrazené ztráty minulých let	-10	-9
E.IV.	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	-1	-1

Podpisový záznam statutárního orgánu konsolidující účetní jednotky:		
---	---	---

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

TRIGEMA REAL ESTATE
Trigema Real Estate a.s.
Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5
289 79 141
Akciová společnost
31. prosinec 2024
21. května 2025

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY za období 1.1.2024 - 31.12.2024

		1.1.2024-31.12.2024	1.1.2023-31.12.2023
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1 214 221	1 043 276
II.	Tržby za prodej zboží	0	0
A.	Výkonová spotřeba	1 306 203	1 350 502
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	-499 694	-750 541
C.	Aktivace (-)	-56 965	-42 179
D.	Osobní náklady	31 839	37 342
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	73 378	11 576
III.	Ostatní provozní výnosy	204	9 344
F.	Ostatní provozní náklady	13 023	1 860
	Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu	85	85
	Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu	23 229	24 267
*	Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření	323 497	419 878
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	0	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	0	0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	0	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	16 260	21 709
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	250 716	205 447
VII.	Ostatní finanční výnosy	1 031	19 839
K.	Ostatní finanční náklady	19 862	45 266
*	Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření	-253 287	-209 165
**	Konsolidovaný výsledek hospodaření před zdaněním	70 210	210 713
L.	Daň z příjmů za běžnou činnost	22 585	58 643
L.1.	- splatná	66 048	58 032
L.2.	- odložená	-43 463	611
**	Konsolidovaný výsledek hospodaření po zdanění	47 625	152 070
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		
***	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období bez podílu ekvivalence	47 625	152 070
	z toho: Kons. výsledek hospodaření za účetní období bez menšinových podílů	47 626	152 071
	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	-1	-1
	Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci		
****	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	47 626	152 071
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	1 214 221	

Podpisový záznam statutárního orgánu konsolidující účetní jednotky:

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za rok končící 31. prosincem 2024

(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

Trigema Real Estate a.s.
Bucharova 2641/14
158 00 Praha 5
Česká republika

Identifikační číslo
28979141

	Běžné účetní období	Minulé účetní období
P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	78 795	197 897
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti		
Z: Účetní zisk nebo ztráta z provozní činnosti před zdaněním	323 497	419 878
A.1. Úpravy o nepeněžní operace	96 188	35 816
A.1.1. Odpisy stálých aktiv	89 300	35 890
A.1.2. Změna stavu:	6 888	- 226
A.1.2.2. rezerv a opravných položek v provozní oblasti	6 888	- 226
A.1.3. Zisk(-) ztráta(+) z prodeje stálých aktiv		- 1
A.1.4. Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace		153
A*. Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	419 685	455 694
A.2. Změna potřeby pracovního kapitálu	- 74 748	-1 233 421
A.2.1. Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, aktivních dohadných účtů a časového rozlišení	45 449	- 322 572
A.2.2. Změna stavu kr. závazků z provozní činnosti, pasivních dohadných účtů a časového rozlišení	378 562	- 260 079
A.2.3. Změna stavu zásob	- 498 759	- 750 542
A.2.4. Změna stavu finančního majetku, který není zahrnut do peněžních prostředků		99 772
A.** Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	344 937	- 777 727
A.3. Zaplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků	- 183 219	- 136 589
A.4. Přijaté úroky	16 260	21 709
A.5. Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulé období	- 81 050	- 77 796
A.6. Ostatní finanční příjmy a výdaje	- 18 831	- 25 428
A.*** Čistý peněžní tok z provozní činnosti	78 098	- 995 830
Peněžní toky z investiční činnosti		
B.1. Nabytí stálých aktiv	- 273 820	- 262 411
B.1.1. Nabytí dlouhodobého hmotného majetku	- 246 818	- 262 411
B.1.3. Nabytí dlouhodobého finančního majetku	- 27 002	
B.2. Příjmy z prodeje stálých aktiv		1
B.2.1. Příjmy z prodeje dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku		1
B.*** Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	- 273 820	- 262 410
Peněžní toky z finančních činností		
C.1. Změna stavu dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků z finanční oblasti	696 842	1 139 137
C.*** Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	696 842	1 139 138
F. Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	501 120	- 119 102
R. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	579 916	78 795

Trigema Real Estate a.s.

PŘÍLOHA

**v konsolidované účetní závěrce
za rok končící 31. prosince 2024**

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

A. Obecné údaje a konsolidační pravidla

1. Údaje o konsolidující společnosti

Založení a charakteristika společnosti

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

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

1.1. Vlastníci konsolidující společnosti

Jediným akcionářem společnosti je společnost Trigema a.s.

Sídlo společnosti

Bucharova 2641/14

158 00 Praha 5 – Stodůlky

Česká republika

Identifikační číslo

289 79 141

1.2. Organizační struktura konsolidující společnosti

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

1.3. Orgány konsolidující společnosti k 31. prosinci 2024

Předseda představenstva

Ing. Marcel Soural

Místopředseda představenstva

Ing. Karel Branda

Členové představenstva

Erik Březina

Daniel Jedlička

Dozorčí rada

Ing. Jakub Korf

Změny v obchodním rejstříku

V lednu 2024 byl znovu zvolen Ing. Marcel Soural předsedou představenstva, Ing. Karel Branda byl zvolen místopředsedou představenstva. Z funkce člena představenstva byl odvolán Michal Netolický a nově zvolenými členy představenstva jsou pan Erik Březina a Daniel Jedlička. Z funkce člena dozorčí rady byl odvolán Ing. Michal Tota a nově zvolen Ing. Jakub Korf.

Dále došlo v lednu ke změně způsobu jednání za společnost. Původně za společnost jednal předseda představenstva samostatně nebo dva členové představenstva společně, nově za společnost jedná předseda představenstva nebo místopředseda představenstva vždy společně s dalším členem představenstva.

2. Činnost společností skupiny

Rozhodujícím předmětem činnosti skupiny je:

- Development
- Projektová činnost ve výstavbě
- Realitní činnost

Přehled vybraných projektů skupiny k 31.12.2024:

- Trigema Projekt Smíchov s.r.o. - jedná se o rezidenční projekt v Praze s výstavbou 578 bytových jednotek ve 3 etapách, součástí projektu jsou i obchodní plochy o velikosti 5,7 tis. m². V dubnu 2024 byla 1. etapa zkolaudována a uvedena do provozu. Ke konci roku 2024 bylo prodáno všech 246 bytových jednotek. 2. etapa projektu (119 bytových jednotek a komerční prostory) byla zahájena v červnu 2024 a nebude nabízena k prodeji, ale bude součástí budovaného fondu nájemního bydlení. 3. etapa projektu nabídne 213 bytových jednotek (z toho 46 nájemních bytů) a komerční prostory. V říjnu 2024 byly zahájeny zemní práce, dokončení projektu je plánováno v 2Q 2027. Ke dni sestavení účetní závěrky je v projektu prodáno 16 bytových jednotek.
- Trigema Stodůlky a.s. – jedná se o rezidenční projekt na pražských Stodůlkách s výstavbou 291 bytových jednotek v celkem šesti objektech různé velikosti a počtu bytů. Součástí projektu jsou i obchodní plochy o velikosti 2,4 tis. m². Ke konci roku 2024 byla stavba téměř dokončena, ke kolaudaci jednotek došlo v únoru 2025. Ke dni sestavení účetní závěrky je v projektu prodáno 233 bytových jednotek.
- Trigema Projekt Kamýk s.r.o. – jedná se o rezidenční projekt v Praze s výstavbou 160 bytových jednotek ve dvou stavebně oddělených budovách, součástí projektu jsou i obchodní plochy o velikosti 2,5 tis. m². Ke konci roku 2024 má projekt vydáno stavební povolení, nabytí jeho právní moci nastalo v únoru 2025. Výstavba byla zahájena ihned

poté, dokončení projektu se očekává v létě roku 2027. Ke dni sestavení účetní závěrky je v projektu prodáno 51 bytových jednotek.

- Trigema Projekt Kappa s.r.o. - jedná se o rezidenční projekt v Praze s výstavbou 485 bytových jednotek (v kombinaci 198 bytů a 287 co-livingových jednotek), součástí projektu jsou i obchodní plochy o velikosti 1,7 tis. m². Ke dni sestavení účetní závěrky je vydána projektová dokumentace, která bude podkladem pro žádost o povolení záměru. Podání žádosti o povolení záměru je očekáváno na polovinu roku 2025, vydání povolení na podzim 2025 s nabytím právní moci na podzim roku 2026. Stavba projektu by mohla být zahájena na začátku roku 2027. Projekt nebude nabízen k prodeji, ale bude součástí budovaného fondu nájemního bydlení.
- Trigema Projekt Fragment s.r.o. - nájemní bydlení zahrnující 140 bytů a 16 komerčních jednotek – budova je téměř obsazena.

3. Konsolidační pravidla, systém konsolidace

Konsolidovaná účetní závěrka skupiny společností Trigema Real Estate a.s. (dále „skupina“) za rok 2024 je sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví („Vyhláška MF“) a Českými účetními standardy.

Vzhledem ke změně stanovení čistého obrátu podle novelizované vyhlášky pro účetní období začínající 1. ledna 2024 a později není čistý obrát za srovnávací období ve výkazu zisku a ztráty uveden.

Rozsah konsolidace

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

Společnosti konsolidované

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

Tyto společnosti jsou konsolidovány metodou plné konsolidace.

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

Systém konsolidace

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

Účetní závěrky všech společností zahrnutých do konsolidace byly sestaveny k 31. prosinci 2024.

Eliminované stavy všech společností zahrnutých do konsolidačního celku jsou za období od 1. ledna 2024 až 31. prosince 2024 s výjimkou společností založených nebo pořízených v roce 2024, tyto jsou za období od data založení/pořízení do 31. prosince 2024.

Metody konsolidace

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

Přepočet účetních závěrek v cizích měnách

K 31. prosinci 2024 ani k 31. prosinci 2023 není součástí konsolidačního celku žádná společnost s účetní závěrkou sestavenou v cizí měně.

Rozhodnutí k postupu konsolidace

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

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

Konsolidační rozdíl se zúčtovává do položky zúčtování aktivního konsolidačního rozdílu nebo zúčtování záporného konsolidačního rozdílu na vrub nákladů, resp. ve prospěch výnosů z běžné činnosti. Konsolidační rozdíly byly zjištěny jako rozdíl mezi pořizovací cenou podílových cenných papírů a vkladů konsolidované společnosti a jejich oceněním podle podílové účasti ovládající společnosti na výši vlastního kapitálu vyjádřeného reálnou hodnotou ke dni akvizice nebo ke dni dalšího zvýšení účasti (dalšího pořízení cenných papírů nebo vkladů). Za den akvizice se považuje datum, od něhož začíná ovládající společnost účinně uplatňovat příslušný vliv nad konsolidovanou společností.

- c) Při konsolidaci se vylučuje vliv přijatých a vyplacených dividend nebo podílů na zisku mezi konsolidující společností a konsolidovanými společnostmi. Podíly na zisku přijaté od společností

konsolidovaných plnou metodou se vylučují z konsolidovaného výkazu zisku a ztráty a o jejich výši se zvyšuje konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let nebo konsolidační rezervní fond.

4. Vymezení konsolidačního celku

k 31. prosinci 2024

Ovládající společnost	IČO	Sídlo společnosti	
Trigema Real Estate a.s.	289 79 141	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	
Ovládané společnosti	IČO	Sídlo společnosti	Podíl v %
Butovice centrum s.r.o.	140 98 741	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	70%
Lihovar Property s.r.o.	042 23 217	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Lihovar Property Střed s.r.o.	213 62 882	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Paprsek Property s.r.o.	174 18 151	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Development s.r.o.	270 79 694	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Beta a.s.	247 94 686	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Braník a.s.	278 75 750	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Fragment s.r.o.	042 93 959	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Kappa s.r.o.	029 21 529	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Kamýk s.r.o. (dříve Trigema Projekt Omega s.r.o.)	053 83 137	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Řeporyje s.r.o.	241 20 081	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt s.r.o.	276 18 269	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.	058 90 659	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	017 85 451	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Real Estate Finance a.s.	064 49 468	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Stodůlky a.s.	043 39 142	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Textilka Rokytnice s.r.o.	211 65 238	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Vinařství Property s.r.o.	216 72 890	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%

k 31. prosinci 2023

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

Ovládané společnosti	IČO	Sídlo společnosti	Podíl v %
Butovice centrum s.r.o.	140 98 741	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	70%
Lihovar Property s.r.o.	042 23 217	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Paprsek Property s.r.o.	174 18 151	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Development s.r.o.	270 79 694	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Beta a.s.	247 94 686	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Braník a.s.	278 75 750	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Fragment s.r.o.	042 93 959	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Kappa s.r.o.	029 21 529	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Omega s.r.o.	053 83 137	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Řeporyje s.r.o.	241 20 081	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt s.r.o.	276 18 269	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.	058 90 659	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	017 85 451	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Real Estate Finance a.s.	064 49 468	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Stodůlky a.s.	043 39 142	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%

Konsolidovanou účetní závěrku nejširší skupiny účetních jednotek, ke které společnost jako konsolidovaná účetní jednotka patří, sestavuje Trigema a.s. se sídlem Bucharova 2641/14, 158 00, Praha 5 - Stodůlky. Tuto konsolidovanou účetní závěrku je možné získat v sídle konsolidující společnosti.

4.1. Změny v konsolidačním celku v průběhu roku 2024

Nově založené společnosti

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

4.2. Změny v konsolidačním celku v průběhu roku 2023

Nakoupené obchodní podíly

V dubnu 2023 koupila Společnost 100% obchodní podíl ve společnosti Lihovar Property s.r.o. od společnosti Trigema Investment a.s.

5. Účetní a oceňovací postupy

5.1. Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobým hmotným majetkem se rozumí majetek, jehož ocenění je vyšší než 80 tis. Kč, v jednotlivém případě a doba použitelnosti je vždy delší než jeden rok.

Dlouhodobým drobným hmotným majetkem se rozumí majetek, jehož ocenění je vyšší než 10 tis. Kč a nepřesahuje 80 tis. Kč, v jednotlivém případě a doba použitelnosti je vždy delší než jeden rok.

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

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

Dlouhodobý majetek představují také kapitalizované nákladové úroky spojené s pořízením.

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

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého majetku, s výjimkou technického zhodnocení do 80 tis. Kč, zvyšují jeho pořizovací cenu. Běžné opravy a údržba se účtují do nákladů.

Dle vyhlášky 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona 563/1991 Sb., o účetnictví jsou technickým zhodnocením zásahy do majetku uvedeného do užívání, které mají za následek změnu jeho účelu nebo technických parametrů, nebo rozšíření vybavenosti nebo použitelnosti majetku, včetně nástaveb, přístaveb a stavebních úprav, pokud vynaložené náklady dosáhnou ocenění:

Dlouhodobý nehmotný majetek ocenění vyšší než 60 tis. Kč.

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

Dlouhodobý hmotný majetek ocenění vyšší než 80 tis. Kč.

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2. Dlouhodobý finanční majetek

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

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

Společnost vykazuje dlouhodobé poskytnuté půjčky jako součást dlouhodobého finančního majetku.

5.3. Peněžní prostředky

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

5.4. Deriváty

Deriváty

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

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

Zajišťovací účetnictví

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

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

5.5. Zásoby

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

Zásoby nedokončené výroby se oceňují na bázi vlastních nákladů, které zahrnují cenu materiálu, práce a proporcionální část výrobních režijních nákladů podle stavu rozpracovanosti. Úbytek nedokončené výroby a hotových výrobků je oceňován standardními cenami.

Ocenění zásob, které mají dočasně sníženou hodnotu, se snižuje na základě provedené inventury prostřednictvím tvorby opravných položek. Opravné položky jsou vytvářeny v případech, kdy ocenění použité v účetnictví je vyšší než současná tržní hodnota příslušných zásob.

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

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

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

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

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

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

5.6. Pohledávky

Pohledávky jsou vykázány v nominální hodnotě snížené o opravnou položku k pochybným pohledávkám. Opravné položky vyjadřují míru rizika ohrožení inkasa pohledávek.

Společnosti na základě vlastní analýzy platební schopnosti svých zákazníků stanoví individuální opravné položky k pochybným pohledávkám.

5.7. Najatý majetek

Pořizovací cena majetku získaného formou finančního nebo operativního leasingu není po dobu trvání leasingu aktivována, ale je účtována do nákladů rovnoměrně po celou dobu trvání leasingu. Budoucí splátky z finančního leasingu, které nejsou k datu účetní závěrky splatné, jsou vykázány v příloze ke konsolidované účetní závěrce, ale nejsou zachyceny v rozvaze. Při ukončení nájmu a uplatnění možnosti odkupu je předmět leasingu zařazen do majetku v kupní ceně.

5.8. Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

Společnosti používají pro přepočet transakcí v cizí měně týdenní stanovený kurz ČNB, stanovený dle pátečního kurzu ČNB, který je pravidelně aktualizován v pondělí v 00.00 hod. K přecenění majetku a závazků k 31. prosinci 2024 použily společnosti kurz ČNB platný k tomuto datu.

V průběhu roku společnosti účtovaly pouze o realizovaných kurzových ziscích a ztrátách.

Všechna peněžní aktiva a pasiva vedená v cizích měnách byla přepočtena devizovým kurzem České národní banky k datu účetní závěrky. Všechny kurzové zisky a ztráty z přepočtu pohledávek a závazků jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

5.9. Účtování nákladů a výnosů

Náklady a výnosy se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně a časově souvisejí. V souladu s principem opatrnosti společnosti účtují na vrub nákladů tvorbu rezerv a opravných položek na krytí všech rizik, ztrát a znehodnocení, která jsou ke dni sestavení účetní závěrky známa.

Tržby jsou zaúčtovány k datu doručení zboží nebo výrobků a jejich akceptace zákazníkem nebo k datu uskutečnění služeb a jsou vykázány po odečtení slev a daně z přidané hodnoty. Tržby jsou vykazovány v konsolidovaném výkazu zisku a ztráty jako „Tržby za prodej zboží“ nebo „Tržby z prodeje výrobků a služeb“. „Tržby za prodej zboží“ představují prodej nakoupeného zboží třetím stranám nebo prodej hotových výrobků nakoupených od jiné společnosti konsolidačního celku za účelem jeho dalšího

prodeje třetí straně. „Tržby z prodeje výrobků a služeb“ zahrnují přímý prodej vlastních výrobků a služeb společnostmi konsolidačního celku třetím stranám.

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

Výnosy ze smluvních pokut jsou zaúčtovány do ostatních provozních výnosů k datu vzniku nároku na smluvní pokutu. Výnosy z titulu náhrad škody jsou zaúčtovány do ostatních provozních výnosů v okamžiku zaplacení. Pokud společnosti skupiny uplatňují nárok na náhradu škody (s výjimkou náhrad vyplývajících z pojistných smluv), ale náhrada škody ještě nebyla uhrazena, konsolidující účetní jednotka popíše tento uplatňovaný nárok na náhradu škody jako podmíněné aktivum v příloze ke konsolidované účetní závěrce (společnosti skupiny v individuální účetní závěrce) a nevykáže odpovídající výnos ve výkazu zisku a ztráty. Výnosy z náhrad, které vyplývají z pojistných smluv, jsou vykázány k datu přiznání nároku pojišťovací společností.

5.10. Úvěry

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

5.11. Daň z příjmů

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

Rezervu na daň z příjmů vytváří společnost vzhledem k tomu, že okamžik sestavení účetní závěrky předchází okamžiku stanovení výše daňové povinnosti. V následujícím účetním období společnost rezervu rozpustí a zaúčtuje zjištěnou daňovou povinnost.

V rozvaze je rezerva na daň z příjmů snížena o zaplacené zálohy na daň z příjmů, případná výsledná pohledávka je vykázána v položce Stát - daňové pohledávky.

Odložená daň se vykazuje u všech dočasných rozdílů mezi účetní hodnotou aktiva nebo pasiva v rozvaze a jejich daňovou hodnotou s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. Odložená daňová pohledávka je zaúčtována jen u těch společností konsolidačního celku, kde je pravděpodobné, že ji bude možné daňově uplatnit v následujících účetních obdobích. Odložená daň z titulu konsolidačních úprav je promítnuta jen v případě významnosti.

5.12. Rezervy

Společnosti tvoří rezervy za účelem a ve výši, která je v souladu se zákonem o rezervách. Dále tvoří ostatní rezervy na krytí rizik a ztrát. Rezervy se tvoří v případě, kdy existuje možnost budoucích výdajů

společností konsolidačního celku, vyplývající ze současných smluvních nebo mimosmluvních závazků v důsledku minulých událostí a je pravděpodobné, že k vyrovnaní těchto závazků budou vynaloženy prostředky společností, a přitom lze provést spolehlivý odhad částky závazků.

5.13. Významné odhady a předpoklady při sestavení konsolidované účetní závěrky

Při přípravě účetní závěrky používá vedení společnosti odhady a stanovuje předpoklady, které mají vliv na uplatnění účetních postupů a na výši majetku, závazků, výnosů a nákladů vykázaných v účetní závěrce. Tyto odhady a předpoklady vycházejí z historických zkušeností a různých dalších faktorů, které jsou považovány za přiměřené k datu sestavené účetní závěrky a jsou používány v situaci, kdy účetní hodnoty majetku a závazků nejsou zcela evidentní z jiných zdrojů nebo kdy existuje nejistota v uplatnění jednotlivých účetních politik. Skutečné výsledky se mohou lišit od odhadů. V běžném účetním období se odhady týkaly především ocenění dlouhodobého hmotného majetku, zásob, pohledávek z obchodního styku a posouzení schopnosti společnosti nepřetržitě pokračovat ve své činnosti.

Odhady a předpoklady jsou průběžně revidovány. Úpravy účetních odhadů jsou zohledněny v období, ve kterém jsou tyto odhady revidovány, pokud se revize týká pouze daného účetního období, nebo v období revize a budoucích obdobích, pokud revize ovlivňuje současné i budoucí období.

5.14. Dotace

Dotace je zaúčtována v okamžiku jejího přijetí či nezpochybnitelného nároku na přijetí. Dotace přijatá na úhradu nákladů se účtuje do provozních nebo finančních výnosů. Dotace přijatá na pořízení dlouhodobého majetku včetně technického zhodnocení a na úhradu úroků zahrnutých do pořizovací ceny majetku snižuje pořizovací cenu nebo vlastní náklady na pořízení.

5.15. Emitované dluhopisy

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

5.16. Následné události

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

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

6 Změna účetních metod a postupů

Společnost změnila k 1. lednu 2024 účetní politiku vyloučení výnosů a nákladů týkajících se development činnosti a poskytování realitních služeb mezi společnostmi v rámci Skupiny. Společnost do 31. prosince 2023 o vyloučení souvisejících vnitroskupinových výnosů, nákladů a marží neúčtovala z důvodu nevýznamnosti. Od 1. ledna 2024 Společnost změnila účetní politiku a provedla úplnou eliminaci vnitroskupinových výnosů, nákladů a marží týkajících se development činnosti a poskytování realitních služeb mezi společnostmi ve Skupině. Společnost přistoupila ke změně z důvodu nárůstu objemu takto poskytované developerské a realitní činnosti, která by významným způsobem ovlivňovala konsolidovanou účetní závěrku. Vliv této změny týkající se minulých období ve výši 17 436 tis. Kč byl zaúčtován jako změna metody do Jiného výsledku hospodaření minulých let.

Společnost z důvodu nevýznamnosti neupravila o výše uvedenou změnu srovnatelné údaje za období končící 31. prosincem 2023.

B. Doplňující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztráty

1 Dlouhodobý majetek

1.1. Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek konsolidačního celku má následující strukturu:

2024	Pozemky	Stavby	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek	Nedokončený dlouhodobý majetek	Celkem
Pořizovací cena						
Zůstatek k 1.1.2024	438 638	1 287 744	91 236	520	195 142	2 013 280
Přírůstky	10 000	142 041	15 445	-	85 706	253 192
Úbytky	-	-	-	-	-	-
Převedení z nedokončené výroby	60 259	394 150	32 706	-	86 226	573 341
Přeúčtování	-	1 638	-	-	-1 638	-
Zůstatek k 31.12.2024	508 897	1 825 573	139 387	520	365 436	2 839 813
Oprávký						
Zůstatek k 1.1.2024	-	28 825	4 318	-	-	33 143
Přírůstky oprávek	-	35 024	31 132	-	-	66 156
Oprávký k úbytkům	-	-	-	-	-	-
Přeúčtování	-	-	-	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2024	-	63 849	35 450	-	-	99 299
Zůstatková hodnota k 1.1.2024	438 638	1 258 919	86 918	520	195 142	1 980 137
Zůstatková hodnota k 31.12.2024	508 897	1 761 724	103 937	520	365 436	2 740 514

Přírůstky u pozemků se týkají společnosti Vinařství Property s.r.o. Na stejné pozici došlo k navýšení převodem z nedokončené výroby do majetku u společnosti Lihovar Property s.r.o. ve výši 42 173 tis. Kč a společnosti Trigema Projekt Smíchov s.r.o. ve výši 18 086 tis. Kč.

Přírůstky u staveb a samostatných movitých věcí se týkají společnosti Vinařství Property s.r.o. v hodnotě 151 966 tis. Kč a společnosti Trigema Projekt Smíchov s.r.o. ve výši 5 520 tis. Kč. K převedení z nedokončené výroby do majetku na stejných pozicích došlo u společnosti Lihovar Property s.r.o.

Přírůstek u nedokončeného dlouhodobého majetku v roce 2024 představují především kapitalizované náklady ve společnosti Trigema Projekt Kappa s.r.o. ve výši 48 057 tis. Kč, ve společnosti Trigema Projekt Beta s.r.o. ve výši 27 295 tis. Kč, ve společnosti Trigema Textilka Rokytnice s.r.o. ve výši 6 161 tis. Kč, ve společnosti Butovice centrum s.r.o. ve výši 2 534 tis. Kč a ve společnosti Trigema Projekt Fragment s.r.o. ve výši 1 659 tis. Kč. K převedení z nedokončené výroby do majetku na stejné pozici došlo u společnosti Trigema Projekt Kappa s.r.o.

Dlouhodobý hmotný majetek je zatížený zástavním právem dle smlouvy o zástavě nemovitosti. Důvodem je zajištění bankovních úvěrů na financování developerských projektů. Zástavní práva jsou blíže specifikována v bodě 11.3. Závazky nevykázané v rozvaze a bodě 13 Závazky k úvěrovým institucím.

2023	Pozemky	Stavby	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek	Nedokončený dlouhodobý majetek	Celkem
Pořizovací cena						
Zůstatek k 1.1.2023	437 504	105 338	525	520	1 174 647	1 718 534
Přírůstky	-	159 323	90 776	-	44 712	294 811
Úbytky	-	-	-65	-	-	-65
Přeúčtování	1 134	1 023 083	-	-	-1 024 217	-
Zůstatek k 31.12.2023	438 638	1 287 744	91 236	520	195 142	2 013 280
Oprávky						
Zůstatek k 1.1.2023	-	21 071	429	-	-	21 500
Přírůstky opravek	-	7 754	3 942	-	-	11 696
Oprávky k úbytkům	-	-	-53	-	-	-53
Přeúčtování	-	-	-	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2023	-	28 825	4 318	-	-	33 143
Zůstatková hodnota k 1.1.2023	437 504	84 267	96	520	1 174 647	1 697 034
Zůstatková hodnota k 31.12.2023	438 638	1 258 919	86 918	520	195 142	1 980 137

Zařazení majetku ve společnosti Trigema Projekt Fragment s.r.o. zvýšilo aktiva v položce Stavby o částku 1 182 406 tis. Kč a položku Samostatné movité věci a soubory movitých věcí o částku 90 776 tis. Kč.

V důsledku zařazení majetku ve společnosti Trigema Projekt Fragment s.r.o. došlo k úbytku nedokončeného dlouhodobého majetku v celkové hodnotě 1 024 217 tis. Kč.

Přírůstek u nedokončeného dlouhodobého majetku v roce 2023 představují především kapitalizované náklady ve společnosti Trigema Projekt Kappa s.r.o. ve výši 26 447 tis. Kč, ve společnosti Trigema Projekt Beta s.r.o. ve výši 15 511 tis. Kč, ve společnosti Lihovar Property s.r.o. ve výši 1 638 tis. Kč a ve společnosti Butovice centrum s.r.o. ve výši 1 116 tis. Kč.

Dlouhodobý hmotný majetek je zatížen zástavním právem dle smlouvy o zástavě nemovitosti. Důvodem je zajištění bankovních úvěrů na financování developerských projektů. Zástavní práva jsou blíže specifikována v bodě 11.3. Závazky nevykázané v rozvaze a bodě 13 Závazky k úvěrovým institucím.

2 Dlouhodobý finanční majetek

2.1. Celkový přehled dlouhodobého finančního majetku

	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	Pořízení dlouhodobého finančního majetku	Celkem
Počáteční zůstatek k 1.1.2024	-	-	-
Přírůstky	27 000	2	27 002
Úbytky	-	-	-
Přeúčtování	-	-	-
Konečný zůstatek k 31.12.2024	27 000	2	27 002

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

2.2. Podíly v ovládaných společnostech nezahrnutých do konsolidačního celku k 31. prosinci 2024

K 31. prosinci 2024 a stejně tak k 31. prosinci 2023 byly všechny ovládané osoby zahrnuty do konsolidačního celku.

2.3. Konsolidační rozdíly

Změny v kladném konsolidačním rozdílu během účetního období:

	Kladný konsolidační rozdíl
Počáteční zůstatek k 1.1.2024	145 932
Odpis kladného konsolidačního rozdílu – lineární	-11 683
Odpis kladného konsolidačního rozdílu – odložená daň	-11 545
Konečný zůstatek k 31.12.2024	122 704

Nejvýznamnější zaúčtované konsolidační rozdíly souvisejí především s akvizicemi společností Zlatý lihovar a.s. (nyní Trigema Projekt Smíchov s.r.o.) v hodnotě 87 517 tis. Kč a společností Invalidovna centrum s.r.o. a IMMORENT Orion, s.r.o. v hodnotě 16 078 tis. Kč. Konsolidační rozdíly vznikly z důvodu odloženého daňového závazku nezohledněného v kupní ceně.

Odpis konsolidačního rozdílu z titulu odložené daně ve výši 10 960 tis. Kč souvisí s prodejem bytových jednotek ve společnosti Trigema Projekt Smíchov s.r.o., ve společnosti Trigema Projekt Skvrňany s.r.o. je odpis ze stejného titulu ve výši 585 tis. Kč.

K 31.12.2024 je zůstatek konsolidačního rozdílu z nákupu společnosti Trigema Development s.r.o. ve výši 19 109 tis. Kč.

Změny v záporném konsolidačním rozdílu během účetního období:

	Záporný konsolidační rozdíl
Počáteční zůstatek k 1.1.2024	-465
Odpis záporného konsolidačního rozdílu – lineární	85
Konečný zůstatek k 31.12.2024	-380

3 Zásoby

	Zůstatek k 31.12.2024	Zůstatek k 31.12.2023
Nedokončená výroba a polotovary	2 852 539	2 887 552
Výrobky	-	53 096
Celkem	2 852 539	2 940 648

Opravné položky k zásobám jsou popsány v bodě 7.

Zásoby zahrnují také pozemky, na kterých probíhá výstavba projektů. V souladu s účetními metodami jsou tyto pozemky pořízené v rámci akvizice nové společnosti přeceněny k datu akvizice na reálnou hodnotu.

V roce 2024 probíhala realizace výstavby projektů: LIHOVAR Smíchov (společnost Trigema Projekt Smíchov s.r.o.) a PAPRSEK Stodůlky (společnost Trigema Stodůlky a.s.).

V roce 2024 byla dokončena 1. etapa projektu LIHOVAR Smíchov a všechny jednotky byly do konce roku prodány. Úbytek nedokončené výroby způsobený dokončením a vyprodáním projektu LIHOVAR Smíchov byl však nahrazen nárůstem nedokončené výroby u téměř dokončeného projektu PAPRSEK Stodůlky. V roce 2023 byly na pozici Výrobky vykázány zkolaudované jednotky z dokončeného projektu Bydlení Skvrňany.

4 Pohledávky

4.1. Pohledávky dlouhodobé

Dlouhodobé pohledávky činí 21 624 tis. Kč (k 31.12.2023: 0 tis. Kč).

Struktura dlouhodobých pohledávek konsolidačního celku:

	Zůstatek k 31.12.2024	Zůstatek k 31.12.2023
Obchodní vztahy	21 558	-
Poskytnuté zálohy	66	-
Celkem dlouhodobé pohledávky	21 624	-

4.2. Pohledávky krátkodobé

Krátkodobé pohledávky činí 202 689 tis. Kč (k 31.12.2023: 40 650 tis. Kč).

Pohledávky po splatnosti činí 8 806 tis. Kč (k 31.12.2023: 7 671 tis. Kč), ke dni sestavení účetní závěrky bylo 976 tis. Kč uhrazeno.

Struktura krátkodobých pohledávek konsolidačního celku:

	Zůstatek k 31.12.2024	Zůstatek k 31.12.2023
Obchodní vztahy	170 805	18 597
Poskytnuté zálohy	19 226	8 417
Stát - daňové závazky a dotace	-	-
Dohadné účty aktivní	10 600	5 030
Jiné pohledávky	2 058	8 606
Celkem krátkodobé pohledávky	202 689	40 650

Nárůst krátkodobých pohledávek z obchodních vztahů je popsán v oddílu C.

Krátkodobé poskytnuté zálohy představují zejména zálohy na připojení lokality realizovaných projektů vůči společnosti PREdistribuce, a.s. ve výši 7 171 tis. Kč (k 31.12.2023: 4 906 tis. Kč).

Jiné pohledávky ke konci roku 2023 představují zejména pohledávku z titulu nepřefakturovaného záboru ve výši 7 327 tis. Kč na spřízněnou osobu.

5 Krátkodobý finanční majetek

Společnost k 31. prosinci 2024 ani 31. prosinci 2023 neevidovala žádný krátkodobý finanční majetek.

6 Peněžní prostředky

	Zůstatek k 31.12.2024	Zůstatek k 31.12.2023
Peněžní prostředky v hotovosti	41	52
Peněžní prostředky v bance	579 875	78 743
Celkem	579 916	78 795

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.

7 Opravné položky

Opravné položky ke krátkodobým pohledávkám jsou k 31.12.2024 vytvořeny ve výši 7 260 tis. Kč (k 31.12.2023 byly tvořeny ve výši 37 tis. Kč). Opravné položky k zásobám skupina v roce 2024 ani v roce 2023 netvořila.

8 Vlastní kapitál

Vývoj vlastního kapitálu							
2024	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly z přecenění	Jiný výsledek hospodaření minulých let	Nerozdělený zisk minulých let	Výsledek hospodaření běžného účetního období	Celkem
Počáteční stav 1.1.2024	100 000	137 032	-	-	821 365	152 071	1 210 468
Převod zisku	-	-	-	-	152 071	-152 071	-
Změna oceň. rozdílů z přecenění (deriváty)	-	-	-3 425	-	-	-	-3 425
Dopad změny oceň. rozdílů z přecenění na odloženou daň	-	-	719	-	-	-	719
Dopad změny účetní politiky	-	-	-	-17 436	-	-	-17 436
Zisk za běžné období	-	-	-	-	-	47 626	47 626
Konečný stav 31.12.2024	100 000	137 032	-2 706	-17 436	973 436	47 626	1 237 952

Dopad změny účetní politiky do Jiného výsledku hospodaření minulých let je popsán v kapitole A v bodě 6 Změna účetních metod a postupů.

Zisk vytvořený v běžném období bude rozdělen na základě rozhodnutí valné hromady.

2023	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk minulých let	Výsledek hospodaření běžného účetního období	Celkem
Počáteční stav 1.1.2023	100 000	137 032	477 275	344 090	1 058 397
Převod zisku	-	-	344 090	-344 090	-
Zisk za běžné období	-	-	-	152 071	152 071
Konečný stav 31.12.2023	100 000	137 032	821 365	152 071	1 210 468

9 Menšinový vlastní kapitál

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

2024	Základní kapitál	Nerozdělený zisk minulých let	Výsledek hospodaření běžného účetního období	Celkem
Počáteční stav 1.1.2024	300	-9	-1	290
Převod zisku	-	-1	1	-
Zisk za běžné období	-	-	-1	-1
Konečný stav 31.12.2024	300	-10	-1	289

2023	Základní kapitál	Nerozdělený zisk minulých let	Výsledek hospodaření běžného účetního období	Celkem
Počáteční stav 1.1.2023	300	-	-9	291
Převod zisku	-	-9	9	-
Zisk za běžné období	-	-	-1	-1
Konečný stav 31.12.2023	300	-9	-1	290

10 Rezervy

	Rezerva na daň z příjmů	Ostatní rezervy	Celkem
Zůstatek k 1.1.2024	55 714	4 656	60 370
Tvorba	40 713	420	41 133
Čerpání	-55 714	-755	-56 469
Zůstatek rezerv k 31.12.2024	40 713	4 321	45 034

V konsolidačním celku jsou vytvořeny rezervy k 31.12.2024 ve výši 45 034 tis. Kč (k 31.12.2023: 60 370 tis. Kč).

Rezerva na daň z příjmů je vytvořena ve výši 40 713 tis. Kč (k 31.12.2023: 55 714 tis. Kč).

K 31.12.2024 je tvořena ostatní rezerva na DPH z darování komunikací ve výši 3 901 tis. Kč (k 31.12.2023: 4 656 tis. Kč) a rezerva na výplatu odložených odměn ve výši 420 tis. Kč (k 31.12.2023: 0 tis. Kč).

11 Závazky

11.1. Dlouhodobé závazky

Struktura dlouhodobých závazků konsolidačního celku:

	Zůstatek k 31.12.2024	Zůstatek k 31.12.2023
Emitované dluhopisy	1 700 000	1 200 000
Závazky k úvěrovým institucím – viz bod 13	2 085 071	2 211 661
Dlouhodobé přijaté zálohy	15	-
Závazky z obchodních vztahů	36 670	83 955
Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	238 049	182 937
Odložený daňový závazek – viz bod 18.2.	83 651	127 834
Jiné závazky	2 952	-
Celkem	4 146 408	3 806 387

Emitované dluhopisy

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 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.

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

Dluhopisy jsou zajištěné ručením poskytnutým společností Trigema Real Estate a.s. ve formě finanční záruky až do výše 2 000 000 tis. Kč.

Vydané dluhopisy jsou předmětem kovenantů. Dle prospektu dluhopisů jsou ukazatele kovenantů počítány pravidelně k 30. červnu a 31. prosinci každého období na úrovni konsolidované účetní závěrky ručitele společnosti Trigema Real Estate a.s. Všechny ukazatele kovenantů byly k 30. červnu 2024 i k 31. prosinci 2024 splněny.

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

Pro 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.

Specifikace ostatních dlouhodobých závazků

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

Závazky z obchodních vztahů představují dlouhodobé zádržné z výstavby projektů ve společnostech Trigema Projekt Fragment s.r.o. a Trigema Projekt Smíchov s.r.o.

Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba představují půjčku od mateřské společnosti úročenou 1R PRIBOR + 1 % p. a. (k 31.12.2023 – 9,10 % p. a.) v hodnotě 216 360 tis. Kč (k 31.12.2023 – 182 937 tis. Kč) splatnou dne 28.7.2026 a půjčku od mateřské společnosti úročenou 1R PRIBOR + 1 % p. a. v hodnotě 21 689 tis. Kč (k 31.12.2023 – 0 tis. Kč) splatnou dne 31.12.2026.

11.2. Krátkodobé závazky

Struktura krátkodobých závazků konsolidačního celku:

	Zůstatek k 31.12.2024	Zůstatek k 31.12.2023
Emitované dluhopisy	400 000	-
Závazky k úvěrovým institucím – viz bod 13	64 603	59 839
Krátkodobé přijaté zálohy	194 281	221 348
Závazky z obchodních vztahů	279 398	224 081
Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	-	21 203
Závazky k zaměstnancům	1 592	3 126
Závazky ze sociálního a zdravotního zabezpečení	924	1 935
Stát - daňové závazky a dotace	32 140	3 778
Dohadné účty pasivní	73 608	66 799
Jiné závazky	529	45
Celkem	1 047 075	602 154

Emitované dluhopisy

Dluhopis Trigema REF VAR/25

Dluhopisy Trigema REF VAR/25 (ISIN CZ0003537367) byly emitovány 27. ledna 2022 v celkové nominální hodnotě 400 000 tis. Kč (nominální hodnota dluhopisu je 10 tis. Kč) s možností navýšení až do výše nominální hodnoty 800 000 tis. Kč do 14. ledna 2023, přičemž možnost dalšího upsání nebyla využita. Jedná se o dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem (6M PRIBOR + 2,3 % p.a.), splatným pololetně zpětně k 27. červenci a 27. lednu. Dluhopisy jsou splatné 27. ledna 2025. Transakční náklady na emisi byly 9 939 tis. Kč.

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

Dluhopisy jsou zajištěné ručením poskytnutým společností Trigema Real Estate a.s. ve formě finanční záruky až do výše 2 000 000 tis. Kč.

Vydané dluhopisy jsou předmětem kovenantů. Dle prospektu dluhopisů jsou ukazatele kovenantů počítány pravidelně k 30. červnu a 31. prosinci každého období na úrovni konsolidované účetní závěrky ručitele společnosti Trigema Real Estate a.s. Všechny ukazatele kovenantů byly k 30. červnu 2024 i k 31. prosinci 2024 splněny.

Specifikace ostatních krátkodobých závazků

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

Přijaté zálohy představují především zálohy od zákazníků na bytové jednotky a garážová stání v rezidenčním projektu týkající se společnosti Trigema Stodůlky a.s.

Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba v roce 2023 představovala půjčku společnosti Trigema Real Estate a.s. od společnosti Trigema a.s. v hodnotě 21 168 tis. Kč s úrokovou sazbou 9,10 % p. a., půjčka byla splatná 31. prosince 2024. V roce 2024 došlo ke změně úrokové sazby a prodloužení splatnosti na 31. prosince 2026. Ke konci roku 2023 se jednalo také o úroky ve společnosti Lihovar Property s.r.o. od společnosti Trigema Investment a.s. ve výši 35 tis. Kč.

Dohadné účty pasivní představují dohady na předpokládané náklady daného roku, zejména úroky z vydaných dluhopisů.

Společnosti v rámci skupiny k 31. prosinci 2024 ani k 31. prosinci 2023 neevidovaly žádné závazky po splatnosti. Za závazky po splatnosti nepovažují konsolidující společnosti závazky, u kterých je veden spor ohledně nedodělků či kvality provedených dodávek či poskytnutých služeb.

11.3. Závazky nevykázané v rozvaze

Zástavní právo k obchodnímu podílu společníka Trigema Real Estate a.s. ve společnosti Trigema Projekt Kamýk s.r.o. (dříve Trigema Projekt Omega s.r.o.) dle Smlouvy o zastavení podílu společnosti

Trigema Projekt Kamýk s.r.o. ve prospěch zástavního věřitele Československá obchodní banka, a.s., k zajištění pohledávek za dlužníkem Trigema Projekt Kamýk s.r.o. ze dne 29. listopadu 2021.

Zástavní právo k cenným papírům emitovaných společností Trigema Stodůlky a.s. ve prospěch zástavního věřitele Československá obchodní banka a.s., k zajištění pohledávek za dlužníkem Trigema Stodůlky a.s. ze dne 21. června 2023.

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

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

Zástavní právo k obchodnímu podílu společníka Trigema Real Estate a.s. ve prospěch zástavního věřitele Československé obchodní banky a.s. k zajištění existujících, budoucích a podmíněných peněžitých dluhů dlužníka Lihovar Property s.r.o. ze dne 24. května 2024.

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

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.

12 Deriváty

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

2024				2023			
Datum splatnosti	Měna	Nominální částka k 31.12.2024 (v tis. Kč)	Reálná hodnota (v tis. Kč)	Datum splatnosti	Měna	Nominální částka k 31.12.2023 (v tis. Kč)	Reálná hodnota (v tis. Kč)
30.04.2029	CZK	198 750	-3 425	x	x	-	-
Celkem	x	198 750	-3 425	Celkem	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).

Odložení daňová pohledávka z derivátu ve výši 719 tis. Kč je vypočtena součinem reálné hodnoty zajišťujícího instrumentu a daňové sazby ve výši 21 % a proúčtována ve vlastním kapitálu – oceňovací rozdíl z přecenění majetku a závazků.

Vzniklý závazek z přecenění zajišťovacích derivátů je vykázán jako jiný závazek v rámci dlouhodobých závazků ve výši 2 952 tis. Kč a jiný závazek v rámci krátkodobých závazků ve výši 473 tis. Kč.

13 Závazky k úvěrovým institucím

Struktura závazků konsolidačního celku k úvěrovým institucím

2024

Úvěr	Splatnost	Splátkový kalendář	Úrok. Sazba	Splatnost do 1 roku	Splatnost od 1 do 5 let	Splatnost v násled. letech	Celkem
Úvěr Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	02.01.2026	jednorázově	1M PRIBOR + 2 % p. a.	-	194 500	-	194 500
Úvěr Trigema Projekt Kamýk s.r.o. (dříve Trigema Projekt Omega s.r.o)	14.11.2025	jednorázově	1M PRIBOR + 2 % p. a.	45 000	-	-	45 000
Úvěr Trigema Stodůlky a.s.	30.09.2027	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,5 % p. a.	-	734 578	-	734 578
Úvěr Trigema Projekt Fragment s.r.o.	30.11.2029	dílčí splátky	4,05/4,15 % p. a.	16 833	852 687	-	869 520
Úvěr Lihovar Property s.r.o.	30.04.2029	jednorázově	3M PRIBOR + 1,9 % p. a.	-	264 768	-	264 768
Úvěr Vinařství Property s.r.o.	30.11.2039	dílčí splátky	3M PRIBOR + 2,5% p.a.	2 770	11 077	27 461	41 308
Celkem				64 603	2 057 610	27 461	2 149 674

2023

Úvěr	Splatnost	Splátkový kalendář	Úrok. Sazba	Splatnost do 1 roku	Splatnost od 1 do 3 let	Splatnost v násled. letech	Celkem
Úvěr Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	02.01.2026	jednorázově	1M PRIBOR + 2 % p. a.	-	194 500	-	194 500
Úvěr Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	30.06.2026	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,5 % p. a.	-	730 122	-	730 122
Úvěr Trigema Projekt Omega s.r.o.	15.11.2024	jednorázově	1M PRIBOR + 2 % p. a.	45 000	-	-	45 000
Úvěr Trigema Stodůlky a.s.	30.09.2027	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,5 % p. a.	-	-	433 401	433 401
Úvěr Trigema Projekt Fragment s.r.o.	30.11.2029	dílčí splátky	4,05/4,15 % p. a.	14 839	34 765	818 873	868 477
Celkem				59 839	959 387	1 252 274	2 271 500

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

Společnosti v rámci skupiny splňují všechny smluvní závazky vyplývající ze smluv zajišťujících financování prostřednictvím bankovních úvěrů.

Zajištění je do výše bankovního úvěru uvedeného v tabulce.

Forma zajištění úvěrů k 31.12.2024 je následující:

Úvěry Trigema Projekt Smíchov s.r.o.

Zástavní právo k pozemkům

Zástavní právo k obchodnímu podílu

Dohoda o ručení Trigema Real Estate a.s.

Úvěr Trigema Stodůlky a.s.

Zástavní právo k pozemkům

Zástavní právo k cenným papírům

Dohoda o ručení Trigema Real Estate a.s.

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 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

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.

14 Účty časového rozlišení

	Zůstatek k 31.12.2024	Zůstatek k 31.12.2023
Časové rozlišení aktivní		
Příjmy příštích období	75 068	329 266
Náklady příštích období	178 660	164 706
Celkem	253 728	493 972
Časové rozlišení pasivní		
Výdaje příštích období	671	-
Výnosy příštích období	322 907	-
Celkem	323 578	-

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. Příjmy příštích období v roce 2023 představují ve společnosti Trigema Projekt

Smíchov s.r.o. bytové a nebytové jednotky, u kterých proběhl v roce 2023 návrh na vklad do katastru nemovitostí, ale předání a zaplacení proběhlo v roce 2024.

Náklady příštích období zahrnují zejména časové rozlišení transakčních nákladů souvisejících s emisí dluhopisů společnosti Trigema Real Estate Finance a.s., a to ve výši 38 324 tis. Kč (k 31.12.2023: 21 410 tis. Kč) a dále časové rozlišení nákladů na marketing a zprostředkování prodeje, které souvisejí s projekty ve společnostech Trigema Stodůlky a.s., Trigema Projekt Kamýk s.r.o. a Trigema Projekt Smíchov s.r.o. (k 31.12.2023 i Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.).

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

15 Členění tržeb z prodeje výrobků, služeb a zboží

Všechny tržby v konsolidačním celku byly realizovány v ČR.

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

	2024	2023
Tržby z prodeje výrobků	1 102 879	958 875
Tržby z ostatních služeb	14 680	34 331
Tržby z nájmu	96 662	50 070
Celkem	1 214 221	1 043 276

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.), LIHOVAR Smíchov – 1. etapa (Trigema Projekt Smíchov s.r.o.) a PAPERSEK Stodůlky (Trigema Stodůlky a.s.). V roce 2023 se jednalo o tržby z prodeje bytových jednotek z dokončeného projektu Bydlení Skvrňany a LIHOVAR Smíchov – 1. etapa.

Tržby z ostatních služeb představují v roce 2023 zejména provize z prodeje bytových jednotek.

Nárůst tržeb z nájmu je způsoben dokončením projektu nájemního bydlení FRAGMENT v průběhu roku 2023 (Trigema Projekt Fragment s.r.o.) a pronájmu po dobu celého roku 2024, nájemního bydlení LIHOVAR Smíchov (Lihovar Property s.r.o.) a pořízením a pronajmutím nájemního objektu ve Vinařství Property s.r.o.

16 Členění nákladů souvisejících s výkonovou spotřebou

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

	2024	2023
Spotřeba materiálu a energie	5 331	5 882
Služby	1 300 872	1 344 620
Celkem	1 306 203	1 350 502

Služby představují především stavební práce zajištěné spřízněnými osobami, které jsou popsány v bodě C.

17 Ostatní provozní náklady a výnosy

Ostatní provozní výnosy jsou v roce 2023 ve výši 9 344 tis. Kč a jsou tvořeny zejména smluvní pokutou ve výši 7 260 tis. Kč ve společnosti Trigema Projekt Fragment s.r.o.

Ostatní provozní náklady v roce 2024 jsou evidovány ve výši 13 023 tis. Kč (rok 2023: 1 860 tis. Kč). Jsou tvořeny především poskytnutými dary ve výši 10 405 tis. Kč (rok 2023: 0 tis. Kč), poplatky a daněmi ve výši 1 161 tis. (rok 2023: 830 tis.), náklady na pojištění ve výši 1 230 tis. Kč (rok 2023: 325 tis. Kč).

18 Daň z příjmů

18.1. Splatná daň

Splatná daň představuje odhad daně za zdaňovací období 2024 ve výši 66 048 tis. Kč (rok 2023: 58 032 tis. Kč).

18.2. Odložená daň

Odložená daň za zdaňovací období 2024 činí - 43 463 tis. Kč (rok 2023: 611 tis. Kč) a v konsolidované rozvaze a v konsolidovaném výkazu zisku a ztrát je vykázána:

	Odložená daň. pohledávka (+) / závazek (-) k 31.12.2024	Odložená daň. pohledávka (+) / závazek (-) k 31.12.2023
Dlouhodobý hmotný majetek	-1 755	-18 344
Zásoby – přecenění při akvizici	-83 193	-109 490
Opravné položky k pohledávkám	1 525	-
Časové rozlišení	-1 035	-
Rezervy	88	-
SWAP	719	-
	-83 651	-127 834
Použitá sazba daně - tuzemsko	21 %	21 %

Pokles odloženého daňového závazku souvisí s prodejem bytových jednotek z projektu Bydlení Skvrňany (Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.) a LIHOVAR Smíchov (Trigema Projekt Smíchov s.r.o.).

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

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

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

Z důvodu opatrnosti nebyla vykázána odložená daňová pohledávka z daňových ztrát ve výši 3 390 tis. Kč (2023 – 0 tis. Kč).

19 Analýza zaměstnanců a osobních nákladů

	2024			2023		
	Zaměstnanci	členové řídících orgánů	Celkem	Zaměstnanci	členové řídících orgánů	Celkem
Počet	26	-	26	26	-	26
Mzdové náklady	22 934	-	22 934	26 908	-	26 908
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	8 015	-	8 015	9 575	-	9 575
Sociální náklady	890	-	890	859	-	859
Celkem	31 839	-	31 839	37 342	-	37 342
z toho odměny členů statutárních orgánů	-	-	-	-	-	-

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

V roce 2024 a 2023 nebyl ve skupině Trigema Real Estate evidován žádný řídící pracovník. Společnosti v rámci skupiny jsou řízeny vedením společnosti Trigema a.s.

20 Nákladové a výnosové úroky

Výnosové úroky ve výši 16 260 tis. Kč (rok 2023: 21 709 tis. Kč) představují úroky z termínovaných vkladů a bankovního cash poolingu.

Nákladové úroky vznikly z níže uvedených závazků:

	2024	2023
Úvěry Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	32 738	58 151
Úvěr Trigema Projekt Kamýk s.r.o. (dříve Trigema Projekt Omega s.r.o.)	3 357	4 136
Úvěr Trigema Stodůlky a.s.	36 223	18 711
Úvěr Trigema Projekt Fragment s.r.o.	36 487	7 889
Úvěr Lihovar Property s.r.o.	11 155	-
Úvěr Vinařství Property s.r.o.	1 537	-
Dluhopisy Trigema Real Estate Finance a.s.	119 840	99 378
Půjčky Trigema Real Estate a.s.	9 379	17 182
Celkem	250 716	205 447

21 Ostatní finanční náklady a výnosy

Ostatní finanční výnosy jsou tvořeny kurzovými zisky ve výši 1 031 tis. Kč (v roce 2023: 19 839 tis. Kč).

Ostatní finanční náklady jsou ve výši 19 862 tis. Kč (v roce 2023: 45 266 tis. Kč) a jsou tvořeny zejména kurzovými ztrátami ve výši 16 954 tis. Kč (v roce 2023: 41 854 tis. Kč).

22 Informace o odměnách statutárním auditorům

Tyto informace jsou uvedeny v příloze konsolidované účetní závěrky společnosti Trigema a.s., ve které je společnost zahrnuta.

23 Přehled o peněžních tocích

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

	Zůstatek k 31.12.	
	2024	2023
Peněžní prostředky	579 916	78 795
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	579 916	78 795

C. Vztahy se spřízněnými osobami

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

- nekonsolidované společnosti ovládané a řízené, spoluovládané a pod podstatným vlivem,
- společníci a akcionáři, kteří přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat podstatný, společný nebo rozhodující vliv u společností konsolidačního celku,
- členové statutárních, dozorčích a řídících orgánů společností konsolidačního celku a osoby blízké těmto osobám,
- společnosti mimo konsolidační celek, ve kterých výše uvedené strany mají podstatný, společný nebo rozhodující vliv,
- společnosti mimo konsolidační celek, které mají společného člena vrcholového řízení s podniky konsolidačního celku.

	31.12.2024	31.12.2023
Krátkodobé pohledávky a ostatní aktiva	164 420	5 671
Dlouhodobé závazky	254 479	241 708
Krátkodobé závazky	269 557	175 720
	2024	2023
Prodej výrobků, zboží a služeb	308 140	47 681
Výnosové úroky	-	-
Nákupy od spřízněných stran	1 147 282	1 168 141
Nákladové úroky	9 379	17 182

Krátkodobé pohledávky ve výši 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.

Dlouhodobé závazky představují půjčky ve společnosti Trigema Real Estate a.s. od společnosti Trigema a.s. v hodnotě 238 049 tis. Kč, (2023: 182 937 tis. Kč), přičemž úroková sazba v roce 2024 byla 1R PRIBOR + 1 % p. a. (2023: 9,1 % p. a.), zbylou část tvoří závazky z obchodních vztahů v hodnotě 16 430 tis. Kč (2023: 58 771 tis. Kč), které představují zádržné vůči společnosti Trigema Building a.s.

Krátkodobé závazky představují závazky z obchodních vztahů v hodnotě 268 319 tis. Kč (2023: 153 237 tis. Kč), z nichž celkem 247 499 tis. Kč (2023: 143 704 tis. Kč) představují závazky vůči

společnosti Trigema Building a.s. Krátkodobé závazky dále tvoří dohadné účty pasivní ve výši 1 238 tis. Kč (2023: 1 280 tis. Kč) a v roce 2023 dále půjčka ve společnosti Trigema Real Estate a.s. od společnosti Trigema a.s. v hodnotě 21 168 tis. Kč, přičemž úroková sazba byla 9,1 % p. a. úroky ve společnosti Lihovar Property s.r.o. od společnosti Trigema Investment a.s. ve výši 35 tis. Kč.

Tržby z prodeje výrobků představují prodané bytové jednotky společnosti Marve Beta, s.r.o. a Soural Family Trust, soukromý svěřenský fond.

Konečný vlastník skupiny k 31. prosinci 2023 vlastnil dluhopisy vydané společností Trigema Real Estate Finance a.s. ve výši 5 050 tis. Kč. Dluhopisy byly do konce roku 2024 splaceny. Úrokové náklady spojené s těmito dluhopisy činili 215 tis. Kč.

D. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

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

Bez ohledu na výše uvedené překročily k datu sestavení účetní závěrky krátkodobé závazky (po odečtení nedokončené výroby) skupiny její krátkodobá aktiva (záporný pracovní kapitál), a to o 243 mil. Kč, zejména z toho důvodu, že očekávané výnosy z prodeje zásob (bytů) časově neodpovídají splatnosti závazků.

Součástí krátkodobých závazků k 31.12.2024 jsou emitované dluhopisy v hodnotě 400 000 tis. Kč, které byly plně uhrazeny dne 27. ledna 2025.

Vedení neidentifikovalo tuto skutečnost jako událost a podmínku, která může významně zpochybnit schopnost nepřetržitého trvání účetní jednotky.

Vedení společnosti vzalo při posuzování schopnosti nepřetržitého trvání účetní jednotky v úvahu existující finanční podmínky a předpokládané plány pro peněžní toky. V současnosti plní Společnost základní scénář, ve kterém má skupina Trigema zajištěny dostatečné pravidelné peněžní toky z prodeje developerských projektů, díky čemuž může podle potřeby Společnosti poskytnout hotovost ve formě splacení poskytnutých půjček. Pozitivní výhled vedení Společnosti podpořilo také předčasných splacením emise TRIGEMA REF5,10/25 v listopadu 2024.

Česká národní banka pokračuje s pozvolným snižováním referenční úrokové sazby. Další snižování bude záviset na datech z ekonomiky, zejména meziroční míry inflace a proinflačních tlacích. Meziroční inflace v únoru 2025 činila 2,7 %. Česká národní banka ve svých prognózách očekává, že inflace by se měla v roce 2025 držet lehce nad 2% cílem. Referenční úroková sazba by také měla pozvolně klesat a koncem roku 2025 se očekává ve výši 3,25 %. Pokračujícím, ačkoli pozvolným, snižováním sazeb dochází k oživení poptávky v ekonomice, a zároveň se snižujícími se sazbami na hypotečních úvěrech

se již naplno projevilo oživení poptávky po vlastnickém bydlení v developerských projektech, které bylo patrné již během roku 2024 a pokračuje zvýšeným tempem i v prvním čtvrtletí roku 2025. Oba tyto faktory se výrazně pozitivně promítají do ekonomické kondice skupiny.

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

Při posouzení schopnosti skupiny nepřetržitě trvat zvážilo vedení skupiny i následující skutečnosti:

- Skupina má silnou historii úspěšných emisí dluhopisů v minulosti (šest tranší v celkovém objemu 3 350 000 tis. Kč od roku 2017)
- Skupina generuje zisk – celkový zisk za účetní období činil 48 mil. Kč (2023 – 152 mil. Kč)
- Skupina plní a v minulosti vždy plnila podmínky vyplývající z emisních podmínek kovenantů
- Dne 27. ledna 2025 byla držitelům dluhopisů uhrazena jistina dluhopisu TRIGEMA REF VAR/25 (ISIN CZ0003537367) ve výši 400 000 tis. Kč, včetně úrokového výnosu za poslední období.

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

E. Další skutečnosti

Významné následné události

Dne 27. ledna 2025 byla držitelům dluhopisů uhrazena jistina dluhopisu TRIGEMA REF VAR/25 (ISIN CZ0003537367) ve výši 400 000 tis. Kč, včetně úrokového výnosu za poslední období.

V únoru 2025 byla přejmenována společnost Trigema Projekt Omega s.r.o. na Trigema Projekt Kamýk s.r.o. a v této společnosti realizovaný projekt získal pravomocné stavební povolení. Dále byl v únoru úspěšně zkolaudován projekt PAPRSEK Stodůlky realizovaný společností Trigema Stodůlky a.s.

Od března 2025 došlo ke splátkám úvěru ve společnosti Trigema Stodůlky a.s. ve výši 350 000 tis. Kč, naopak ve společnosti Trigema Projekt Kappa s.r.o. byl na začátku dubna načerpán úvěr ve výši 8 000 tis. EUR.

K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení společnosti známy žádné další významné následné události, které by ovlivnily konsolidovanou účetní závěrku k 31. prosinci 2024.

V Praze dne 21. května 2025



Ing. Marcel Soural

Předseda představenstva

Trigema Real Estate a.s.



Ing. Karel Branda

Místopředseda představenstva

Trigema Real Estate a.s.



KPMG Česká republika Audit, s.r.o.

Pobřežní 1a

186 00 Praha 8

Česká republika

+420 222 123 111

www.kpmg.cz

Zpráva nezávislého auditora

pro akcionáře společnosti Trigema Real Estate a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti Trigema Real Estate a.s. („Společnost“) a jejích dceřiných společností (společně „Skupina“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z konsolidované rozvahy k 31. prosinci 2024, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty a konsolidovaného přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. prosincem 2024 a přílohy v konsolidované účetní závěrce, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Skupině jsou uvedeny v bodě A.1 přílohy v této konsolidované účetní závěrce.

Podle našeho názoru přiložená konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz konsolidovaných aktiv a pasiv Skupiny k 31. prosinci 2024 a konsolidovaných nákladů a výnosů a konsolidovaného výsledku jejího hospodaření a konsolidovaných peněžních toků za rok končící 31. prosincem 2024 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Odpovědnost statutárního orgánu a dozorčí rady Společnosti za konsolidovanou účetní závěrku

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

Při sestavování konsolidované účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Skupina schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze v konsolidované účetní závěrce záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Skupiny nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

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



Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti konsolidované účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Skupiny relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze v konsolidované účetní závěrce.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze v konsolidované účetní závěrce, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Naplánovat a provést skupinový audit tak, abychom získali dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních nebo organizačních jednotek zahrnutých do Skupiny, které budou základem při utvoření si názoru na účetní závěrku skupiny. Zodpovídáme za řízení auditorských prací prováděných pro účely skupinového auditu, za dohled nad nimi a za jejich kontrolu. Vyjádření výroku auditora zůstává naší výhradní odpovědností.

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



Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Pavel Dolák je statutárním auditorem odpovědným za audit konsolidované účetní závěrky společnosti Trigema Real Estate a.s. k 31. prosinci 2024, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze dne 21. května 2025

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Dolák', with a stylized flourish at the end.

Ing. Pavel Dolák
Director
Evidenční číslo 2293