

VÝROČNÍ ZPRÁVA 2005
ANNUAL REPORT 2005



2005



STAVEBNÍ A DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST

Trigema s.r.o.
Trigema Real s.r.o.
Trigema Development s.r.o.







Profil společnosti

Úvodní slovo jednatele	04
Organizační schéma skupiny Trigema	05
Trigema s.r.o.	06
Trigema Real s.r.o.	07
Trigema Development s.r.o.	08
Ekonomické ukazatele	09
Ekonomické ukazatele	10
Napsali o Trigemě v roce 2005	11
Kalendářum 2005	12
Stavby dokončené v roce 2005	13
Stavby dokončené v roce 2005	14
Stavby zahájené v roce 2005	15
Pomáháme druhým	16
Certiškáty	17
Vybrané referenční stavby	18
Referenční stavby bytové domy	20

Finanční část

Kontaktní údaje	22
-----------------	----





ÚVODNÍ SLOVO JEDNATELE INTRODUCTION



Vážení obchodní partneři, vážení spolupracovníci,

Uplynulý rok 2005 byl v rámci dosavadních výsledků skupiny Trigema rokem nejúspěšnějším. Byl to rok ve znamení rychlého růstu našeho obrátu a s tím souvisejícího růstu počtu spolupracovníků firmy. Tento růst se nám podařilo udržet pod kontrolou, čemuž nasvědčuje i míra přidané hodnoty na jednoho pracovníka a navýšení zisku skupiny na historicky nejvyšší částku. V uplynulém účetním období se nám definitivně podařilo vyčlenit developerskou činnost Trigemy do dceřiné společnosti Trigema Development a v závěru roku Trigema odkoupila 100 % podíl v sesterské společnosti Trigema Real a začlenila tak další firmu do skupiny firem Trigema.

V průběhu roku 2005 bylo úspěšně dokončeno několik významných staveb z oblasti bytové výstavby, rekonstrukcí a zateplování a sanace panelových domů. Tak jako v předešlém období, podařilo se nám i letos rozpracovat zakázky, které nám umožní dosáhnout v roce 2006 stále zlepšujících se výsledků.

Každý růst znamená i vyšší nároky na řízení procesů ve firmě. Proto jsme v druhé polovině roku 2005 zahájili implementaci nového informačního systému SAP v oblastech ekonomiky, mezd, výroby a obchodu, který nám pomůže splnit naše vysoké cíle v dalších letech.

Dále je potřeba zmínit zahájenou stavbu kongresového centra v Roztokách u Prahy. Tato naše investiční akce byla podpořena dotací ze strukturálních fondů EU. Čtyřhvězdičkový hotel Academic bude dokončen a slavnostně otevřen 31.12.2006.

Chtěl bych touto cestou poděkovat především našim spolupracovníkům ve všech třech společnostech, jejichž obětavá a perfektní práce nám umožňuje budovat stabilní, dynamickou a kapitálově silnou skupinu.

Naším cílem do roku 2006 je udržení a zvýšení obrátu skupiny nad 400 miliónů Kč, úspěšné dokončení implementace systému SAP do všech procesů firmy a založení dalších tří dceřiných společností zaměřených na nové investiční aktivity skupiny.

Děkuji za vaši pozornost.

Ing. Marcel Soural
jedenatel společnosti

Dear business partners, Dear fellow-workers!

The year 2005 was the most successful year of the Trigema group in the history of the company. The year was marked by a rapid growth of our turnover and the related increase of the number of employees of the company. This increase was, however, kept under control, which is suggested by the value added per employee and increasing profit to the historic high level. In the last fiscal period, we finally succeeded in detaching developer activities of Trigema group to the subsidiary company Trigema Development. Trigema also purchased 100% share of the affiliated company Trigema Real at the end of the year and thus integrated yet another company within the Trigema group.

Several important constructions were finished during the year 2005 in the area of residential development, reconstruction, thermal-insulation projects, and redevelopment of panel houses. Just like in the previous year, we were once again successful this year in securing contracts, which are going to enable us to achieve ever-improving results in the year 2006.

Every growth also results in growing demands on the process management within a company. That is why we started an implementation of the new information system SAP in the second half of the year 2005 in the area of economics, payroll, production, and business. This system is going to help us achieve our high goals for the years to come.

It is also necessary to mention the commenced construction of the Congress Center in the town of Roztoky u Prahy. Our investment has also been supported by a grant from the EU Structural Funds. The four-star hotel Academic will be finished and ceremoniously opened on the 31st of December, 2006.

I would like to take this opportunity to especially thank our fellow-workers in all three companies. Both their devotion and perfect performance enable us to build a stable, dynamic, and financially strong group.

Our goals for the year 2006 include maintaining and increasing the turnover of the group over CZK 400 million, successful finalization of the implementation of the SAP system in all the company processes, and establishing another three subsidiary companies aimed at new investment activities of the group.

Thank you for your attention.

Ing. Marcel Soural
Company Executive

www.trigema.cz www.trigema.cz www.trigema.cz www.trigema.cz www.trigema.cz

ORGANIZAČNÍ SCHEMA SKUPINY TRIGEMA



VÝKONNÝ ŘEDITEL

ASISTENTKA	Ekonomický ředitel	Obchodní ředitel	Manažerka jakosti	Výrobní ředitel	
SPRÁVA IT	ÚČETNÍ ASISTENT	HLAVNÍ ROZPOČTAŘKA	REKLAMNÍ TECHNIK	PŘÍPRAVA	STAVEBNÍ VOZÍČ
PRÁVNÍ ODDĚLENÍ	ÚČETNÍ	ROZPOČTAŘ		ŘÍDÍVAŘ	STAVEBNÍ VOZÍČ
MARKETING A PROPAGACE	ÚČETNÍ	ROZPOČTAŘ		PŘÍPRAVA	STAVEBNÍ VOZÍČ
MARKETING	VNĚKONTRÓLNÍ AUDIT	ROZPOČTAŘKA		VEDOUcí SPRÁVY PODVOHY A SMLUV	STAVEBNÍ VOZÍČ
	PERSONALISTKA A KUCH			SKLADNÍK	MISTR
	HLAVNÍ RECEPCNÍ				MISTR
	RECEPCNÍ				MISTR
					MISTR
					MISTR
					MISTR
					MISTR





Představujeme skupinu firem Trigema

Stavební firmu Trigema s.r.o. založili v roce 1994 Ing. Marcel Soural a Ing. Jaroslav Zeman. Od skromných začátků, charakterizovaných drobnými stavebními pracemi na opravách plotů či subdodávek na stavbách rodinných domků se firma vypracovala na univerzální stavební společnost s ročním obrátem blížícím se k půlmiliardě korun. Svou činnost postupně rozšiřovala přes stavební rekonstrukce, zateplování fasád domů a opláštování průmyslových hal až k vlastním developerským projektům.

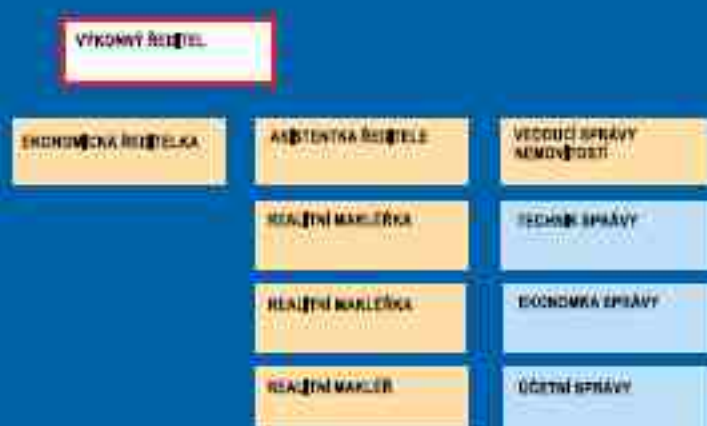
Dnes je Trigema s.r.o. stabilizovaná stavební firma se základním kapitálem 58 miliónů Kč. Její ekonomické ukazatele vykazují již šest let nepřetržitý strmý růst a firma si vybudovala renomé spolehlivého partnera, schopného dostát veškerým závazkům.

Kvalita jejích výrobních postupů je garantována řadou certifikátů. Trigema s.r.o. je držitelem certifikátů systému managementu jakosti pro provádění, opravy a rekonstrukce bytových, občanských a průmyslových staveb dle normy ČSN EN ISO 9001:2001 a systému environmentálního managementu dle ČSN EN ISO 14001 a systému bezpečnosti a ochrany zdraví při práci dle normy OHSAS 18001. Rovněž je držitelem Osvědčení o kvalifikaci pro veřejné zakázky ve smyslu § 30 odst. 4) zákona č. 40/2004 o veřejných zakázkách a potvrzení Národního bezpečnostního úřadu.



www.trigema.cz www.trigema.cz www.trigema.cz www.trigema.cz www.trigema.cz

ORGANIZAČNÍ SCHEMA TRIGEMA REAL



Trigema Real s.r.o.

V roce 1998 vznikla jako samostatná realitní kancelář společnost Trigema Real, jejímž hlavním úkolem byl prodej developerských projektů firmy Trigema. Vedle toho se Trigema Real zabývala i běžnou realitní činností. Koncem roku 2005 se Trigema s.r.o. stala sto procentním vlastníkem Trigemy Real, která se tím změnila na dceřinou společnost. V současné době funguje Trigema Real jako plnohodnotná realitní kancelář provádějící kromě vlastních zakázek Trigemy kompletní realitní činnost, nákup a prodej nemovitostí, poskytuje služby v oblasti financování nemovitostí a investic.

Kromě prodeje developerských projektů a realitní činnosti se Trigema Real ve významné míře zabývá správou nemovitostí. Správa nemovitostí jako samostatná sekce vykonává úplný rozsah správy nemovitostí včetně facility managementu. Úkolem správy nemovitostí bylo v první fázi zajišťovat správu nemovitostí pro objekty postavené Trigemou. Postupem času se sekce stala natolik silnou, že stále větší podíl zaujímá správa cizích objektů. Trigema Real si díky vysokému standardu služeb v oblasti správy nemovitostí vybudovala pevnou pozici na trhu a specializuje se především na správu náročných objektů nad 100 bytů. Cílem společnosti je, aby se vysoký její standard stal vzorem pro konkurenční společnosti.

Také Trigema Real je držitelem certifikátu dle normy ISO 9001.





VÝKONNÝ ŘEŠITEL:

DEVELOPMENT ŘEŠITEL	PROJEKT MANAŽER
ÚČETNÍK	INŽENÝRSKÁ ČINNOST
PERSONALNÍ ŘÍZENÍ	ADMINISTRACE

Trigema Development s.r.o.

Pro realizaci developerských projektů byla v roce 2003 založena dočasná společnost Trigema Development s.r.o. Vznik této společnosti umožnil komplexnější proces řízení projektů v rámci skupiny Trigema.

Hlavní činností společnosti Trigema Development s.r.o. je příprava a realizace nových projektů bytové výstavby a dalších developerských projektů.

Hned její první projekt – obytný komplex Nová Kolonie v Praze 5 – Stodůlkách byl velmi úspěšný. Stavba tohoto souboru čtyř bytových domů byla zkolaudována v září roku 2005. Pokračování projektu v druhé etapě, ve které vzniknou další dva bytové domy, se očekává od léta 2006.

V současné době se dokončuje realizace dalšího mimořádného projektu – dostavby centrálního náměstí v Roztokách u Prahy.

Několik dalších projektů na území Prahy a jejího blízkého okolí je ve stadiu příprav.

Všechny tři firmy skupiny dnes sídlí v administrativní budově Prague Office Park v Praze 5. Pro prodej bytů má firma pronajaty reprezentativní prostory v Obecním domě v Praze 1.



EKONOMICKE UKAZATELE

Rozvaha (tis. Kč)	2000	2001	2002	2003	2004	2005 [*]
Roční obrát	88 072	91 880	171 428	218 100	244 472	459 020
Tržby	97 289	75 500	170 065	184 081	370 443	391 537
Hosp. výsledek po zdanění	598	1083	8 427	18 146	35 158	38 133
Přidaná hodnota	7556	10 723	19 435	39 339	68 505	113 980
Počet pracovníků	23	24	29	31	30	50
Přidaná hodnota na pracovníka	329	447	670	1269	2 286	2 280
Aktiva celkem	26 422	69 009	81 346	253 099	166 833	613 177
Vlastní kapitál	10 559	17 852	21 879	50 212	77 847	103 938
Základní kapitál	1 500	1 500	17 000	21 000	30 000	58 200

* konsolidované údaje společností Trigema s.r.o. a Trigema Development s.r.o., včetně připočtu výsledků Trigema Real s.r.o., která byla do skupiny zařazena účinně od 0.1.2006

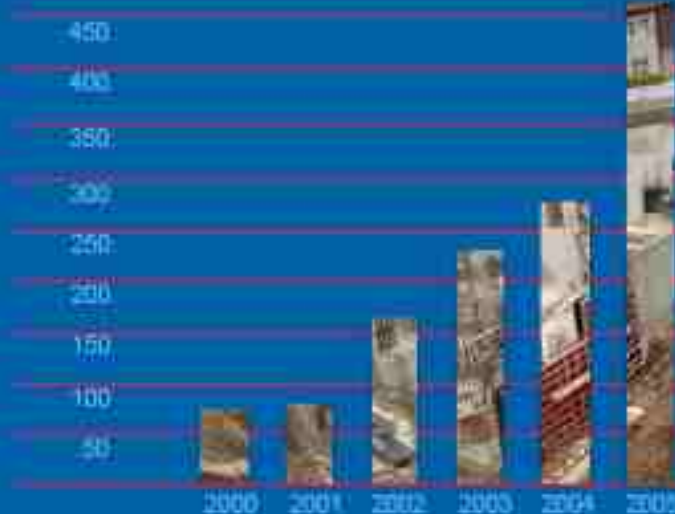
Struktura stavební výroby Trigema 2005

- 1 nová obytná sídla
- 2 optaštění hal a zateplování objektů
- 3 rekonstrukce

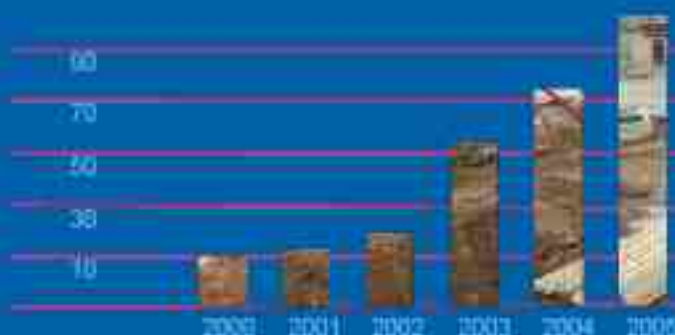




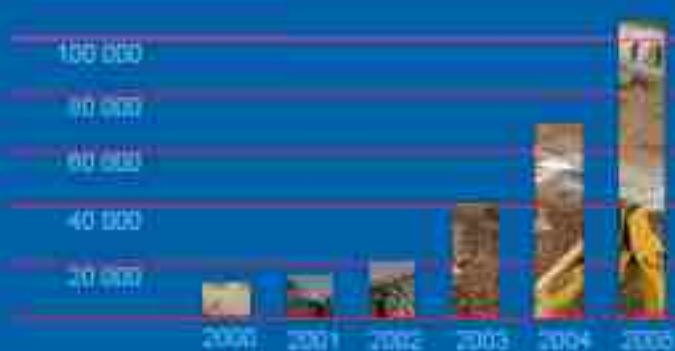
Vývoj obrátu společnosti (v tis. Kč)



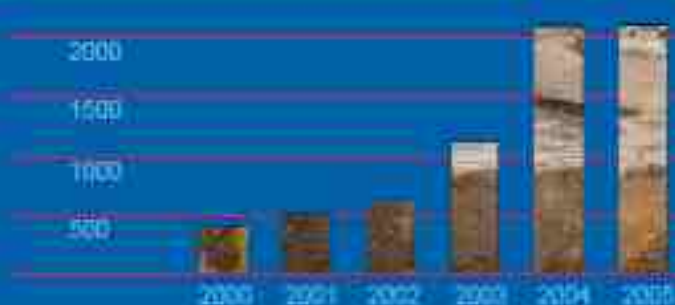
Vlastní kapitál společnosti (v tis. Kč)



Přidaná hodnota (v tis. Kč)



Přidaná hodnota na pracovníka (v tis. Kč)



www.trigema.cz

www.trigema.cz

www.trigema.cz

www.trigema.cz

www.trigema.cz

www.trigema.cz

www.trigema.cz

Parlament, vláda a samospráva č. 9/2005

Stavebnictví patří k nejdůležitějším průmyslovým odvětvím moderní společnosti. Rozvoj stavebnictví je jedním z nej-
 sledovaných ukazatelů hospodářské úrovně státu, u nás bývá dokonce nazýváno „žahocnem“ ekonomiky.
 Stavební trh je velmi široký, vedle gigantů, dnes už vesměs vlastněných zahraničním kapitálem, se na něm významnou
 měrou podílí i středně velké tuzemské firmy, které zabývají svou činností obvykle v devadesátých letech minulého
 století a dnes velmi dobře prosperují.
 Jednou z takových společností je skupina Trigema, jejíž mateřská firma se právě transformuje na akciovou společ-
 nost.

Byla založena jako ryze stavební firma v roce 1994. Jejím původním zaměřením byly rekonstrukce objektů. Od roku
 1996 se pak Trigema vydala také cestou vlastních developerských rezidenčních projektů, přičemž je nadále schopna
 zvládnout se jakýmkoli stavebním zakázkou. Trigema úspěšně provádí rekonstrukce bytových domů, úřadů, ambasad, škol i
 bank a také zateplování objektů (včetně panelových domů).
 Mezi spokojenými zákazníky Trigemy jsou i subjekty státní správy a samosprávy, zejména kupříkladu ministerstvo
 obrany. Diplomatičtí servisy ministerstva zahraničí, úřady městských částí Prahy – Radotín či Praha – Sedlec. S mla-
 dem Radotín má Trigema uzavřenou smlouvu o spolupráci na domě v centrálního náměstí.
 Partneři společnosti – národní zákazníci – jsou i některé mezinárodní organizace, kterým Trigema poskytuje různé – nej-
 častěji finanční – formy podpory. Řadí se mezi ně Svaz paraplegiků, ZOO Praha, Základní škola Roztoky, sportovní
 klub, divadelní soubory atd.
 „Základem úspěchu je kvalitní tým spolupracovníků“, tvrdí jednací společnost Ing. Marcel Soutal. „Jen člověk, který
 se s firmou identifikuje, může trvale odvádět bezchybnou a spolehlivou práci. Výsledkem potom je spokojený zákazník
 a to je pro nás nejdůležitější.“

Grand Reality č. 4/2005

Na okraji Centrálního parku, podél ulice K Zahradkám, se již týčí hrubá stavba čtyř bytových domů, které budou tvořit
 obytný soubor Nova Kolonie. Název komplexu je odvozen od místního pojmenování této lokality, která má pro bydlení řadu
 výhod – ve vzdálenosti několika minut chůze je stanice metra, obchodní domy Kaufland a Carrefour, základní a mateřské
 školy, gymnázium, kulturní středisko, zimní stadion nebo třeba i Úřad městské části Praha 13. Pro motoristy je zase vítaná
 blízkost městského okružní, pilsenské dálnice a nákupního centra Zlín.
 Společnost Trigema, která stavbu provádí, zůstává i zde věrna své filosofii kvalitního bydlení za příznivé ceny, to znamená,
 že nestaví lacíné byty nízké kvality, ale že za standardní ceny získají klienti nadstandardní bydlení. Samozřejmě jsou
 zděné příčky, sadrové omítky, dřevěná srovnávací a dvojité skleněné dveře, plovoucí laminátové podlahy v obytných místnostech,
 dřevěné obložkové zárubně a vnitřní dveře. U bytů v přízemí je v ceně bytu zabezpečovací zařízení. Ke každému bytu je
 možno přikoupit suterénní garážové stání.

Družstevní bydlení č. 3/2005

„Nejdůležitější částí naší vnější fasády objektu. Zde se provádělo přivádění kontaktních zateplovacích systémů. Kro-
 mí zlepšení tepelné technických vlastností obvodových stěn a s tím souvisejícího snížení tepelných ztrát se tak napří-
 klád namísto často se vyskytujícími problémy se zatékáním podlahy a přetékání spárkami mezi jednotlivými panely
 obvodového pláště.“
 „Zateplení fasády je možné provádět s tepelnou izolací jak z pěnového polystyrenu, tak z minerálních vln. V rámci
 nabídky pro investory uplatňujeme jako výpočet tloušťky tepelné izolace v závislosti na ČSN 73 0540, tak i odbornou
 pomoc při výběru vhodného systému zateplení a odtokových, při zajištění hromadného sání fasády a podobně.“ vysvě-
 tluje Ing. Lenka Hrudilová ze společnosti Trigema. Firma už několik let úspěšně provádí rekonstrukce všech typů domů.
 Na základě požadavků správních organizací nebo přímo majitelů objektů zajišťuje opravy a zateplování venkov-
 ních fasád, opravy lodžii a balkonů, výměny oken i vchodových dveří do objektu a v neposlední řadě také opravy střech.
 Firma Trigema je zároveň členem Čechů zateplování fasád, který nastavuje pravidla návrhů a provádění zateplovacích
 systémů v ČR.

03. - 06. 2. Trigema vystavovala své rezidenční projekty na veletrhu Pragointerier (obr. 1.)
09. - 11. 2. Účast na výstavě Coneco - zateplování a izolace
09. 2. Dokončení hrubé stavby bytového komplexu Nová Kolonie v Praze 5 - Stodůlkách (obr. 2.)
22. - 24. 2. Zimní teambuilding na Šumavě (obr. 3.)
7. 3. Zahájení výstavby dvou polyfunkčních domů v Roztokách na Tyršově náměstí
28. 3. Trigema se stala sponzorem chovu ledního medvěda v pražské ZOO
3. 5. Otevření vzorového bytu v Nové Kolonii (obr. 4.)
28. 5. Valná hromada navýšila základní kapitál Trigemy s.r.o. na 58 milionů Kč
29. 6. Účast na běhu pro Paraple (obr. 5.)
01. 8. Předání dvou kompletně zrekonstruovaných učeben jako sponzorský dar ZŠ v Roztokách
02. 8. Dokončení hrubé stavby polyfunkčních domů v Roztokách (obr. 6.)
10. 09. Bylo rozhodnuto o implementaci nového informačního systému SAP
12. 9. Společnost získala certifikát bezpečnosti práce a ochrany zdraví při práci OHSAS 18001: 1999
15. 9. Kolaudace bytových domů v Nové Kolonii (obr. 7.)
20. - 24. 9. Trigema vystavuje na veletrhu ForArch 2005
08. 9. Sponzorský dar ve výši 250 000 Kč pro Centrum Paraple (obr. 8.)
07. 11. Vyšlo první číslo interního časopisu OKO
08. 11. Firmě Trigema byla přidělena dotace z fondů EU na výstavbu Kongresového centra v Roztokách
10. 11. Prezentace projektu Roztoky pro V.I.P. v Obecním domě (obr. 9.)
21. 12. Trigema s.r.o. se stala vlastníkem dosavadní sesterské společnosti Trigema Real s.r.o.



STAVBY DOKONČENÉ V ROCE 2005



Bytový komplex Nová Kolonie, Praha 5



Rekonstrukce diplomatické
rezidence, Pelléova ul., Praha 6



Opláštění haly Klášterec nad Ohří



Opláštění haly Sadská



Opláštění haly Chomutov



Zateplení bytového domu Jablonořská ul., Praha 10



Zateplení bytového domu Slančova ul., Praha 8



Zateplení bytového domu Nučická ul., Praha 10



Zateplení bytového domu Vrátkovská ul., Praha 10



Zateplení bytového domu Plešharova ul., Praha 6

STAVBY ZAHÁJENÉ V ROCE 2005



Bytové domy R2 a R3 Roztoky



Rekonstrukce Galerie Holešovice



Rekonstrukce Dykova, Vinohrady





Na dobročinné akademii dne 28.9.2005 předal výkonný ředitel firmy Trigema Ing. Marcel Sural předsedovi správní rady Konta Paraple Zdeňku Svěrákovi jako každoročně sponzorský dar ve výši 250 000 Kč.



Během letních prázdnin provedla Trigema komplexní rekonstrukci dvou učeben v ZŠ Roztoky. Hodnota tohoto sponzorského daru dosáhla 1,25 mil. Kč.



V roce 2005 se firma Trigema stala adoptivním rodičem ledního medvěda v pražské zoologické zahradě.



V oblasti sportu podporuje Trigema sportovní klub SK Motorlet Praha. Její podpora směřuje především k mládežnickým celkům.



Trigema rovněž sponzorsky pomáhá basketbalovému týmu Stavební fakulty Praha.

CERTIFIKÁTY

Stavební firmy, které se v současné době ucházejí o významnější zakázky, potřebují u investorů prokázat svou kvalifikaci a reference. Jedním z nejuznávanějších podkladů o kvalifikaci jsou certifikáty které prokazují shodu procesů a činnosti firmy s požadavky norem ČSN EN ISO 9001:2001, ČSN EN ISO 14001:2005 a anglické normy OHSAS 18001:1999. Od certifikační společnosti Výzkumný ústav pozemních staveb obdržela v roce 2005 společnost Trigema zlatý certifikát, na kterém jsou uvedeny všechny tři certifikované systémy.



V roce 2005 také Trigema získala od Národního bezpečnostního úřadu potvrzení, které ji opravňuje pracovat s tajnými skutečnostmi do a včetně stupně utajení VYHRAZENÉ.



VYBRANÉ REFERENČNÍ STAVBY



Název stavby

Objednatel

Cena
mil. Kč

4 bytové domy Nová Kolonie, Praha 5

Trigema s.r.o.

232,00

3 bytové domy Jinonice, Praha 5

Trigema s.r.o.

110,00

2 polyfunkční domy, Tyršovo náměstí, Roztoky

Trigema s.r.o.

81,52

Novostavba bytového domu Nýřanská, Praha 5

Trigema s.r.o.

85,00

Rekonstrukce Galerie Holešovice I. a II. etapa

Miroms Trading s.r.o.

50,50

Rekonstrukce Diplomatické čtvrti Troja, Praha 8

Diplomatický servis MZV ČR

42,80

Novostavba bytového domu Tachovská, Praha 5

Trigema s.r.o.

32,00

Rekonstrukce diplomatické rezidence Pelléova, Praha 6

Diplomatický servis MZV ČR

29,67

Rekonstrukce pobočky ČSOB Pankrác, Praha 4

ČSOB Leasing, a.s.

26,48

Rekonstrukce Centra Paraple, Praha 10

Svaz paraplegiků

25,00

Rekonstrukce rezidence zastupitelství Ghany

Diplomatický servis MZV ČR

22,95

Rekonstrukce vzdělávacího centra GAS, Říčany

GAS s.r.o.

16,82

Dostavba vily Klánovice, Praha 9

soukromý investor

15,24

Zateplení BD Sedláčanská, Praha 4

BD Sedláčanská

14,81

Rekonstrukce činžovního domu, Jana Masaryka, Praha 2

MČ Praha 2

11,00

Rekonstrukce vily, Dobřichovice

Družstvo vlastníků Krapínova

10,41

Zateplení bytového domu, Sláncova ul.

BD Sláncova

10,30

Půdní vestavby, Kubelíkova, Praha 3

Družstvo nájemníků Výšinka

10,05

Zateplení BD Sřekovská, Praha 4

BD Sřekovská

9,80

Novostavba RD Sobín

soukromý investor

9,51

Novostavba RD Klánovice IV

soukromý investor

9,24

Rekonstrukce Riverside School po povodni

MČ Praha 6 - Suchbát

9,13

Novostavba RD Klánovice III

soukromý investor

8,34

Zateplení BD Jabloňová ul.

Družstvo Jabloňová

8,00

Zateplení BD Taussigova, Praha 8

BD Taussigova

7,30

Zateplení BD Lodžská, Praha 8

PKS a.s.

6,07





REFERENČNÍ STAVBY - BYTOVÉ DOMY



Nová Kolonie, Praha 5 - Stodůlky



Souběžná, Praha 5 - Jinonice



Týršovo náměstí, Roztoky (I. etapa)



www.trigema.cz www.trigema.cz www.trigema.cz www.trigema.cz www.trigema.cz



KONTAKTY



Centrála skupiny Trigema

- Trigema s.r.o.
- Trigema Development s.r.o.
- Trigema Real s.r.o.

Prague Office Park
K Hájem 1233/2
155 00 Praha 5 - Stodůlky

tel.: +420 233 355 242
+420 251 612 578
fax: +420 251 612 580
GSM brána: +420 737 283 300
e-mail: trigema@trigema.cz
www.trigema.cz

Prodej developerských projektů

Obecní dům
U Prašné brány 2
110 00 Praha 1

tel.: +420 222 002 463
fax: +420 222 002 463
e-mail: prodej@trigema.cz
www.trigema.cz

www.trigema.cz

www.trigema.cz

www.trigema.cz

www.trigema.cz

www.trigema.cz

www.trigema.cz

www.trigema.cz

Trigema s.r.o.

Prague Office Park
K Hájem 1233/2
Praha 5 - Stodůlky
155 00

www.trigema.cz

FINANČNÍ ČÁST

KČ

Trigema s.r.o.
Trigema Real s.r.o.
Trigema Development s.r.o.

www.trigema.cz www.trigema.cz www.trigema.cz www.trigema.cz www.trigema.cz www.trigema.cz www.trigema.cz www.trigema.cz

ZPRÁVA AUDITORA

o ověření řádné účetní závěrky sestavené k 31. 12. 2005

Účetní jednotka:

Trigema s.r.o.
Hošťálkova 62/603
169 00 Praha 6

IČ:

614 66 123

Společnost je zapsána v obchod. rejstříku
Měst. soudu v Praze, v odd. C, vl. 29343

Příjemce zprávy:

Ing. Marcel S o u r a l
jednatel společnosti
Ing. Jaroslav Z e m a n
jednatel společnosti

Účetní období:

1. 1. 2005 - 31. 12. 2005

Ověření provedl:

A & CE Auditoři a znalci Praha
společnost s ručením omezeným
Bělehradská 17, 140 00 Praha 4
osvědčení KA ČR číslo 157

IČ:

449 65 095

DÍČ:

CZ44965095

Společnost je zapsána v obchod. rejstříku
Měst. soudu v Praze, v odd.C, vložka 47335
zastoupená jednatelem společnosti
Ing. Rostislavem O t ř í s a l e m, CSc.



Obsah:



Úvod

Rozsah auditu

Výrok auditora

Auditované přílohy:

Rozvaha k 31. 12. 2005

Výkaz zisku a ztráty k 31. 12. 2005

Příloha k účetní závěrce k 31. 12. 2005

Přehled o peněžních tocích za účetní období

ZPRÁVA AUDITORA

o ověření řádné účetní závěrky k 31. 12. 2005

Ověřili jsme přiloženou účetní závěrku sestavenou k 31. 12. 2005 společností **Trigema s.r.o.**, se sídlem **Praha 6, Hošťálkova 62/603, IČ 614 66 123** identifikované v této účetní závěrce. Za sestavení této účetní závěrky je zodpovědný jednatel společnosti. Naším úkolem je vydat na základě provedeného auditu výrok k této účetní závěrce jako celku.

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, aby auditor naplánoval a provedl audit tak, aby získal přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti. Audit zahrnuje výběrovým způsobem provedené ověření úplnosti a průkaznosti částek a informací uvedených v účetní závěrce. Audit též zahrnuje posouzení použitých účetních metod a významných odhadů provedených vedením a dále zhodnocení vypovídací schopnosti účetní závěrky. Jsme přesvědčeni, že provedený audit poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku auditora.

VÝROK AUDITORA BEZ VÝHRAD

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka ve všech významných ohledech podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv a finanční situace společnosti k 31. 12. 2005 a nákladů, výnosů a výsledku hospodaření společnosti Trigema s.r.o., Praha 6, Hošťálkova 62/603 za rok 2005 v souladu s účetními předpisy platnými v České republice.

V Praze dne 26. května 2006



Ing. Rostislav Otřísal, CSc.
auditor
osvědčení KA ČR číslo 1301
odpovědný za předložení zprávy

A & CE Auditoři a znalci Praha
společnost s ručením omezeným
Bělehradská 17, 140 00 Praha 4
osvědčení KA ČR číslo 157
Ing. Rostislav Otřísal, CSc.,
jednatel společnosti

AKTIVA		2005	2004
Aktiva celkem		171 202	165 831
A	Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0
B	Dlouhodobý majetek	77 108	56 555
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	5 837	1 336
B.I.1.	Zřizovací výdaje	0	0
B.I.2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	0	0
B.I.3.	Software	1 214	1 213
B.I.4.	Ocenitelná práva	0	0
B.I.5.	Goodwill	0	0
B.I.6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
B.I.7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	4 623	123
B.I.8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	42 771	29 719
B.II.1.	Pozemky	18 480	7 347
B.II.2.	Stavby	18 976	19 261
B.II.3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	3 702	3 081
B.II.4.	Pěstitelské celky trvalých porostů	0	0
B.II.5.	Základní stádo a tažná zvířata	0	0
B.II.6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	0
B.II.7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	1 741	30
B.II.8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	1 617	0
B.II.9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	-1 745	0
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	28 500	25 500
B.III.1.	Podíly v ovládaných a řízených osobách	25 500	25 500
B.III.2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	0	0
B.III.3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	0	0
B.III.4.	Půjčky a úvěry-ovládající a řídicí osoba,podstatný vliv	0	0
B.III.5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	0	0
B.III.6.	Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	3 000	0
B.III.7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	0	0
C.	Oběžná aktiva	93 439	100 436
C.I.	Zásoby	8 082	12 923
C.I.1.	Materiál	377	353
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	0	0
C.I.3.	Výrobky	7 284	12 194
C.I.4.	Zvířata	0	0
C.I.5.	Zboží	421	376
C.I.6.	Poskytnuté zálohy na zásoby	0	0
C.II.	Dlouhodobé pohledávky	50 415	47 633
C.II.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	0	0
C.II.2.	Pohledávky - ovládající a řídicí osoba	50 300	47 518
C.II.3.	Pohledávky - podstatný vliv	0	0
C.II.4.	Pohledávky za společníky,členy družstva a za účastníky sdružení	0	0
C.II.5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	115	115
C.II.6.	Dohadné účty aktivní	0	0
C.II.7.	Jiné pohledávky	0	0
C.II.8.	Odložená daňová pohledávka	0	0
C.III.	Krátkodobé pohledávky	22 834	15 464
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	18 001	11 258
C.III.2.	Pohledávky - ovládající a řídicí osoba	0	0
C.III.3.	Pohledávky - podstatný vliv	0	0
C.III.4.	Pohledávky za společníky,členy družstva a za účastníky sdružení	0	0
C.III.5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	0	0
C.III.6.	Stát - daňové pohledávky	929	-22
C.III.7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	1 986	2 902
C.III.8.	Dohadné účty aktivní	-245	330
C.III.9.	Jiné pohledávky	2 163	996
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek	12 108	24 416
C.IV.1.	Peníze	1 148	304
C.IV.2.	Účty v bankách	10 960	24 112
C.IV.3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	0	0
C.IV.4.	Pořizovaný krátkodobý finanční majetek	0	0
D.I.	Časové rozlišení	655	8 840
D.I.1.	Náklady příštích období	385	637
D.I.2.	Komplexní náklady příštích období	0	0
D.I.3.	Příjmy příštích období	270	8 203

PASIVA		2005	2004
Pasiva celkem		171 202	165 831
A.	Vlastní kapitál	88 573	77 646
A.I.	Základní kapitál	58 000	30 000
A.I.1.	Základní kapitál	58 000	30 000
A.I.2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	0	0
A.I.3.	Změny základního kapitálu	0	0
A.II.	Kapitálové fondy	5 368	5 368
A.II.1.	Emisní ážio	0	0
A.II.2.	Ostatní kapitálové fondy	0	0
A.II.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	5 368	5 368
A.II.4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách	0	0
A.III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	5 800	3 000
A.III.1.	Zákonný rezervní fond/Nedělitelný fond	5 800	3 000
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	0	0
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	1 479	4 141
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	1 479	4 141
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let	0	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	17 926	35 137
B.	Cizí zdroje	82 172	76 166
B.I.	Rezervy	12 072	4 741
B.I.1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	9 483	4 741
B.I.2.	Rezerva na důchody a podobné závazky	0	0
B.I.3.	Rezerva na daň z příjmů	0	0
B.I.4.	Ostatní rezervy	2 589	0
B.II.	Dlouhodobé závazky	8 174	4 873
B.II.1.	Závazky z obchodních vztahů	0	0
B.II.2.	Závazky - ovládající a řídicí osoba	0	0
B.II.3.	Závazky - podstatný vliv	0	0
B.II.4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	0	0
B.II.5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	7 478	4 123
B.II.6.	Vydané dluhopisy	0	0
B.II.7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	0	0
B.II.8.	Dohadné účty pasivní	0	0
B.II.9.	Jiné závazky	0	0
B.II.10.	Odložený daňový závazek	696	750
B.III.	Krátkodobé závazky	51 926	61 352
B.III.1.	Závazky z obchodních vztahů	42 782	43 914
B.III.2.	Závazky - ovládající a řídicí osoba	0	0
B.III.3.	Závazky - podstatný vliv	0	0
B.III.4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	3 589	1 402
B.III.5.	Závazky k zaměstnancům	817	827
B.III.6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	589	828
B.III.7.	Stát - daňové závazky a dotace	-1 135	8 786
B.III.8.	Krátkodobé přijaté zálohy	2 202	5 512
B.III.9.	Vydané dluhopisy	0	0
B.III.10.	Dohadné účty pasivní	0	0
B.III.11.	Jiné závazky	3 082	83
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	10 000	5 200
B.IV.1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	0	0
B.IV.2.	Krátkodobé bankovní úvěry	10 000	5 200
B.IV.3.	Krátkodobé finanční výpomoci	0	0
C.I.	Časové rozlišení	457	12 019
C.I.1.	Výdaje příštích období	457	11 995
C.I.2.	Výnosy příštích období	0	24

Trigema s.r.o.

Výkaz zisku a ztrát (v tis. Kč)

Rok končící 31.12.2005

	2005	2004
I. Tržby za prodej zboží	1223	299
A. Náklady vynaložené na prodané zboží	816	238
+ Obchodní marže	407	61
II. Výkony	382 723	242 857
II.1. Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	374 172	370 144
II.2. Změna stavu zásob vlastní činnosti	7 322	-131 328
II.3. Aktivace	1 229	4 041
B. Výkonová spotřeba	322 344	174 354
B.1. Spotřeba materiálu a energie	55 854	28 600
B.2. Služby	266 490	145 754
+ Přidaná hodnota	60 786	68 564
C. Osobní náklady	20 805	14 653
C.1. Mzdové náklady	14 885	10 572
C.2. Odměny členům orgánů společnosti a družstva	0	0
C.3. Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	5 169	3 664
C.4. Sociální náklady	751	417
D. Daně a poplatky	521	652
E. Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	2 233	2 028
III. Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	1 036	12 663
III.1. Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	985	12 449
III.2. Tržby z prodeje materiálu	51	214
F. Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	666	10 766
F.1. Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	666	10 766
F.2. Prodaný materiál	0	0
G. Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	11 333	4 741
IV. Ostatní provozní výnosy	1 098	1 278
H. Ostatní provozní náklady	3 818	2 253
V. Převed provozních výnosů	0	0
I. Převed provozních nákladů	0	0
* Provozní výsledek hospodaření	23 544	47 412
VI. Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	0	0
J. Prodané cenné papíry a podíly	0	0
VII. Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	0	0
VII.1. Výnosy z podílů v ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	0	0
VII.2. Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	0	0
VII.3. Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	0	0
VIII. Výnosy z krátkodobého finančního majetku	0	38
K. Náklady z finančního majetku	0	0
IX. Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	0	0
L. Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	0	0
M. změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	0	0
X. Výnosové úroky	3 062	1 666
N. Nákladové úroky	377	341
XI. Ostatní finanční výnosy	96	0
O. Ostatní finanční náklady	242	190
XII. Převed finančních výnosů	0	0
P. Převed finančních nákladů	0	0
* Finanční výsledek hospodaření	2 539	1 173
Q. Daň z příjmů za běžnou činnost	8 315	13 428
Q.1. -splatná	8 370	13 047
Q.2. -odložená	-55	381
** Výsledek hospodaření za běžnou činnost	17 768	35 157
XIII. Mimořádné výnosy	328	-3
R. Mimořádné náklady	115	17
S. Daň z příjmů z mimořádné činnosti	55	0
S.1. -splatná	55	0
S.2. -odložená	0	0
* Mimořádný výsledek hospodaření	158	-20
T. Převed podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	0	0
*** Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	17 926	35 137
**** Výsledek hospodaření před zdaněním	26 296	48 565

Trigema s.r.o.

Cash flow (v tis. Kč)

		2005
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na zač. úč. obd.	24 416
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)		
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	26 083
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	10 110
A.1.1.	Odписы stálých aktiv(+) s výj.zůst.ceny por. stálých aktiv, a dále umořování opravné položky k nebytému majetku (+/-)	2 658
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	10 457
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+) vyúčt. Do výn.(-) do nákl.(+)	-320
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-)	0
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (+) s výjimkou kapitalizovaných úroků, a vyúčtované výnosové úroky (-)	-2 865
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	0
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami	36 193
A.2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-14 695
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů ostatních	-1 967
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-) pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	-16 188
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	3 460
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostředků a ekvivalentů	0
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami	21 498
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků (-)	-377
A.4.	Přijaté úroky (+)	3 062
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za minulí období (-)	-8 315
A.6.	Příjmy a výdaje spojené s mimořádnými účetními případy, které tvoří mimořádný výsledek hospod. uhrazené spl.daně z min. čin.	158
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)	0
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	16 026
Peněžní toky z investiční činnosti		
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-25 622
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	986
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	0
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-24 636
Peněžní toky z finanční činnosti		
C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků, popř. takových krátkodob.závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti (např.některé provozní úvěry)na peněžní prostředky a ekvivalenty	3 301
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peň.prostředky a peň.ekvivalenty	-6 999
C.2.1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z titulu zvýšení základního kapitálu,emisního ažia,event.rezervního fondu včetně složených záloh na toto zvýšení (+)	0
C.2.2.	Vyplácení podílů na vlastním kapitálu společníkům (-)	0
C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů (+)	0
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky (+)	0
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)	0
C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně vztahující se k těmto nárokům a včetně finančního vypořádání se společníky veřejné obchodní spol. a kom.spol.	-6 999
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-3 698
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	-12 308
G.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci obd.	12 108

Trigema s.r.o.

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2005
zpracovaná dle § 39 Vyhl. č. 500/2002 Sb.

1. Účetní jednotka

Obchodní firma: **Trigema s.r.o.**

Sídlo: **Hošťálkova 62/603, Praha 6;**

doručovací adresa K Hájům 2, 155 00 Praha 5

Právní forma: **s.r.o.**

IČO: **61466123**

Předmět podnikání: **provádění staveb**

Datum vzniku společnosti: **27.5.1994**

Řádná účetní závěrka byla sestavena za účetní období od 1.1. do 31.12.2005

Osoby podílející se na základním kapitálu společnosti (nad 20 %)

jméno a sídlo osoby	podíl na zákl.kapitálu v %	
	běžné období	min.období
Ing. Marcel Soural, Kubova 6, Praha 8	50	50
Ing. Jaroslav Zeman, Pod Lysinami 13, Praha 4	50	50

Změny a dodatky v obchodním rejstříku

V roce 2005 byl navýšen základní kapitál společnosti o 28 mil. Kč na celkem 58 mil. Kč.

Navýšení základního kapitálu bylo z vlastních zdrojů společnosti. Současně se zvýšením základního kapitálu byl navýšen i rezervní fond na celkem 5,8 mil. Kč tj. 10% základního kapitálu..

Organizační struktura

Společnost je členěna na 5 úseků:

- vedení společnosti
- ekonomický
- obchodní
- stavební výroba
- kontroling.

V rámci jednotlivých úseků jsou odborné divize, které prostřednictvím svých středisek zajišťují jednotlivé zakázky členěné na výrobní, výnosové a režijní.

Statutární a dozorčí orgány společnosti

Statutární orgán společnosti:

Jednatel Ing. Marcel Soural, Kubova 6, Praha 8

Jednatel Ing. Jaroslav Zeman, Pod Lysinami 13, Praha 4

Společnost zastupují jednatelé a to každý samostatně.

2. Majetková nebo smluvní účast v jiných společnostech

v tis. Kč

(nad 20 %)

obchodní firma a sídlo společnosti	% podíl ZK min.období	% podíl ZK běž. období	vlastní kapitál	výsledek hospod.
Trigema Development s.r.o, Hošťálkova 62, Praha 6	100	100	42 557	17 013

3. Zaměstnanci a osobní náklady

	celkem		z toho: řídicí orgán	
	minulé obd.	běžné obd.	minulé obd.	běžné obd.
počet zaměst.prům. přepočtený	29,87	38,84	4	5
osobní náklady celkem	14 653	20 805	1 846	2 519
z toho: odměny členům orgánů společnosti	0	0	0	0

4. Poskytnutá peněžní a jiná plnění

Společnost poskytuje zaměstnancům, kteří pro výkon své funkce používají služební motorové vozidlo možnost jeho využití i k soukromým účelům. Tuto možnost využívá 21 zaměstnanců.

Společnost poskytuje zaměstnancům i příspěvek na životní a důchodové pojištění. Výše těchto příspěvků činila v roce 2005 celkem 322 tis. Kč. Společnost poskytuje všem svým zaměstnancům i příspěvek na stravenky, jehož výše dosáhla v roce 2005 395 tis. Kč.

5. Obecné účetní zásady, účetní metody, způsoby oceňování a odpisování

a/ Předkládaná účetní závěrka společnosti byla zpracována na základě zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, vyhlášky č. 500/2002 Sb. a Českých účetních standardů pro podnikatele.

b/ Odchyly od stanovených metod podle § 7 odst. 5 ZÚ nebyly uplatněny.
Nedošlo ani k žádným změnám používaných účetních zásad a metod.

c/ Ocenění jednotlivých složek majetku a závazků se provádí způsoby stanovenými § 25 ZÚ.

d/ Účetní odpisování dlouhodobého majetku se provádí dle metodiky stanovené odpisovým plánem. Odpisová doba je stanovena dle doby použitelnosti dlouhodobého majetku takto:

nehmotný dlouhodobý majetek	2 – 4 roky
samostatné movité věci	4 - 8 let
stavby	30 - 100 let

Pro daňové odpisy je použito lineární i zrychlené odpisování.

e/ Opravné položky k majetkovým účtům se tvoří na základě informací získaných zejména při inventarizacích, a to v případech, kdy je třeba vyjádřit snížení jejich ocenění. Opravné položky k pohledávkám se tvoří a ruší dle interní směrnice, která konkretizuje i využití ustanovení zákona č. 593/1992 Sb., o rezervách pro zjištění základu daně z příjmů.

V roce 2005 byly vytvořeny opravné položky:

- k majetku ve výši 1.745 tis.Kč
- k zásobám vlastních výrobků ve výši 1.380 tis. Kč
- k pohledávkám ve výši 877 tis. Kč

a rezervy:

- na opravy dlouhodobého hmotného majetku ve výši 4.742 tis. Kč
- na záruční opravy ve výši 2.589 tis. Kč.

f/ Přepočet údajů v cizích měnách se provádí denním směnným kurzem devizového trhu vyhlášeného ČNB a k 31.12. je přepočten kurzem ČNB k tomuto datu. Rozdíl z ocenění je účtován na kurzové rozdíly.

g/ Ocenění reálnou hodnotou nebylo v tomto účetním období použito.

h/ Derivátem se rozumí finanční nástroj, jehož reálná hodnota se mění v závislosti na změně podkladového aktiva (pevné termínové operace, opce, deriváty k obchodování a zajišťovací). V účetním období roku 2005 se nevyskytly žádné operace s deriváty.

6. Doplňující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztráty

Významné položky rozvahy a výkazu zisku a ztráty

a/ Dlouhodobý majetek

	nehmotný majetek	hmotný majetek odpisovaný	hmotný majetek neodpisovaný	finanční majetek
pořizovací cena 1.1.	2 672	29 152	7 347	25 500
přírůstky	321	2 338	12 134	0
zařazení ned.inv.2004	-123	-30		
úbytky	107	935	1 001	0
nedokončený majetek	4 623	1 741	0	0
zaplacené zálohy	0	0	1617	3 000
pořizovací cena 31.12.	7 386	32 266	20 097	28 500

Ve skupině dlouhodobého nehmotného majetku bylo

pořízeno zejména: SW 321 tis.Kč

vyřazeno zejména: SW 107 tis.Kč

nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek je nedokonč. implementace SW SAP

Ve skupině dlouhodobého hmotného majetku bylo pořízeno zejména:

rozestavěná investice Kongresového centra

HW pro provoz SW SAP

zaplacení zálohy na pozemek Roztoky a nákup pozemku Roztoky

Ve skupině dlouhodobého finančního majetku došlo k odkupu obchodních podílů ve společnosti Trigema Real

b/ Doměrky splatné daně z příjmů

V roce 2005 nebyla společností doměřena splatná daň z příjmu.

c/ Odložená daň

Výpočet odložené daně je samostatnou přílohou účetní závěrky.

d/ Rezervy a opravné položky

Společnost v roce 2005 tvořila opravné položky

- k majetku ve výši 1.745 tis.Kč
- k zásobám vlastních výrobků ve výši 1.380 tis. Kč
- k pohledávkám ve výši 877 tis. Kč

a rezervy:

- na opravy dlouhodobého hmotného majetku ve výši 4.742 tis. Kč
- na záruční opravy ve výši 2.589 tis. Kč.

Rezervy	1.1. min.obd.	Tvorba min.obd.	Čerpání min.obd.	31.12. min.obd.	Tvorba běž.obd.	Čerpání běž.obd.	31.12. běž.obd.
Rezerva na opravy dl.maj.	0	0	0	4 741	4 742	0	9 483
Rezerva na daň z příjmů	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní rezervy	0	0	0	0	2 589	0	2 589

e/ Bankovní úvěry dlouhodobé

Dlouhodobé bankovní úvěry nebyly v roce 2005 čerpány.

f/ Dotace na investiční a provozní účely

V roce 2005 společnost obdržela příslib na dotaci výstavby investiční akce „Výstavba Kongresového centra
Dentale“

g/ Splatné závazky:

pojistného na soc.zab. a přísp. na státní politiku zaměstnanosti činí 418 tis.Kč.
veřejného zdravotního pojištění činí 171 tis.Kč

Společnost nemá nedoplatky daní u místního finančního orgánu.

7. Informace o majetku a závazcích

a/ Pohledávky

	běžné období		minulé období	
	z obchod.styku	ostatní	z obchod.styku	ostatní
po lhůtě 180 dnů	0	0	0	0
se splatností delší než 5 let	0	0	0	0
k podnikům v konsolid. celku	0	50 300	0	47 518

Pohledávka k podniku ve skupině je pohledávka z půjčky společnosti Trigema Development s.r.o. ve které má společnost 100% podíl. Pohledávka je splatná k 31.12.2006.

b/ Závazky

Společnost neeviduje závazky po lhůtě splatnosti

c/ Majetek pronajatý

Společnost v roce 2005 pronajímala garážová stání a obchodní plochy v bytových domech, které nebyly dosud prodány a byly převedeny do majetku společnosti. Roční výnosy z pronajatého majetku činí 2.457 tis. Kč.

d/ Majetek zatížený zástavním právem nebo věcným břemenem

zatížený majetek	ve prospěch
Byty č.1495/111 a 1495/112	ČSOB
Spoluvlastnický podíl na pozemcích p.č. 25/34, 25/35,25/36	ČSOB
Nebytová jednotka 1734/1 a 1734/4 spoluvlastnický podíl na pozemku p.č. 1254/2	ČSOB

e/ Majetek neuvedený v rozvaze

Majetek neuvedený v rozvaze je majetek pořízený na finanční leasing u kterého nedošlo k ukončení splátek a nebyla ukončena leasingová smlouva. Údaj v tabulce je v tis. Kč a jedná se o pořizovací cenu.

název majetku	běžné obd.	min.období
Dopravní prostředky	7 116	7 172
Výrobní stroje a zařízení	1 764	1 764

f/ Cizí majetek uvedený v rozvaze

Společnost nemá cizí majetek který by byl uveden v rozvaze účetní závěrky

g/ Dlouhodobý hmotný majetek pořízený formou finančního pronájmu

	Minulé období	Běžné období
součet splátek na dobu platnosti leasingové smlouvy	13 338	9 542
skutečně uhrazené splátky ke dni účetní závěrky	9 678	5 086
rozpis budoucích plateb: splatné do 1 roku	2 177	2 491

h/ Závazky neuvedené v rozvaze

povaha a forma závazku	příjemce závazku	hodnota závazku	
		běžné obd.	min.období
Ručení za včasné a řádné uspokojení pohledávek ČSOB za společností Trigema Development s.r.o.	ČSOB	51 000 tis.Kč	0

i/ Významné události po datu účetní závěrky

Po datu účetní závěrky došlo k zápisu společníka Trigema s.r.o. do společnosti Trigema Real s.r.o. a společnost jako jediný společník zde vlastní 100% obchodních podílů.

8. Vlastní kapitál

a/ Změny vlastního kapitálu

účet stav,změna	411	414	421	428 429	VH b.o.	celkem
1.1.2005	30 000	5 368	3 000	39 278		77 646
Navýšení základního kapitálu	28 000					28 000
Ocenění vkladu do říz.spol.						0
Příděl do rezervního fondu			2 800			2 800
Nerozdělení zisku				-37 799		-37 799
Výsledek hospodaření b.o.					17 926	17 926
stav 31.12.2005	58 000	5 368	5 800	1 479	17 926	88 573

b/ Základní kapitál

Základní kapitál společnosti činí 58 mil. Kč

9. Tržby z prodeje výrobků a služeb

činnost	minulé období			běžné období		
	celkem	tuzemsko	zahraničí	celkem	tuzemsko	zahraničí
prodej zboží	299	299	0	1223	1223	0
prodej výrobků	150469	150469	0	-463	-463	0
prodej služeb	217224	217224	0	372178	372178	0
pronájem	2451	2451	0	2457	2457	0
celkem	370443	370443	0	375395	375395	0

10. Přehled o peněžních tocích

Přehled o peněžních tocích je samostatnou přílohou účetní závěrky

ZPRÁVA AUDITORA

o ověření roční účetní závěrky sestavené k 31. 12. 2005

Účetní jednotka:

TRIGEMA REAL, s.r.o.
K Hájům 1233/2
155 00 Praha 5

IČ:

256 54 926

Společnost je zapsána v obchod. rejstříku
Měst. soudu v Praze, v odd. C, vl. 58481

Příjemce zprávy:

Ing. Marcel S o u r a l
jednatel společnosti
Ing. Jaroslav Z e m a n
jednatel společnosti

Účetní období:

1. 1. 2005 - 31. 12. 2005

Ověření provedl:

A & CE Auditoři a znalci Praha
společnost s ručením omezeným
Bělehradská 17, 140 00 Praha 4
osvědčení KA ČR číslo 157

IČ:

449 65 095

DIČ:

CZ44965095

Společnost je zapsána v obchod. rejstříku
Měst. soudu v Praze, v odd.C, vložka 47335
zastoupená jednatelem společnosti
Ing. Rostislavem O t ř í s a l e m, CSc.



Obsah:

Úvod
Rozsah auditu
Výrok auditora

Auditované přílohy:

Rozvaha k 31. 12. 2005
Výkaz zisku a ztráty k 31. 12. 2005
Příloha k účetní závěrce k 31. 12. 2005

ZPRÁVA AUDITORA

o ověření řádné účetní závěrky k 31. 12. 2005

Ověřili jsme přiloženou účetní závěrku sestavenou k 31. 12. 2005 společností **TRIGEMA REAL, s.r.o.**, se sídlem **Praha 5, K Hájům 1233/2, IČ 256 54 926** identifikované v této účetní závěrce. Za sestavení této účetní závěrky je zodpovědný jednatel společnosti. Naším úkolem je vydat na základě provedeného auditu výrok k této účetní závěrce jako celku.

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, aby auditor naplánoval a provedl audit tak, aby získal přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti. Audit zahrnuje výběrovým způsobem provedené ověření úplnosti a průkaznosti částek a informací uvedených v účetní závěrce. Audit též zahrnuje posouzení použitých účetních metod a významných odhadů provedených vedením a dále zhodnocení vypovídací schopnosti účetní závěrky. Jsme přesvědčeni, že provedený audit poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku auditora.

VÝROK AUDITORA BEZ VÝHRAD

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka ve všech významných ohledech podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv a finanční situace společnosti k 31. 12. 2005 a nákladů, výnosů a výsledku hospodaření společnosti **TRIGEMA REAL, s.r.o.**, Praha 5, K Hájům 1233/2 za rok 2005 v souladu s účetními předpisy platnými v České republice.

V Praze dne 31. března 2006



Ing. Rostislav Otřísal, CSc.
auditor
osvědčení KA ČR číslo 1301
odpovědný za předložení zprávy

A & CE Auditoři a znalci Praha
společnost s ručením omezeným
Bělehradská 17, 140 00 Praha 4
osvědčení KA ČR číslo 157
Ing. Rostislav Otřísal, CSc.,
jednatel společnosti

	AKTIVA	2005	2004
	Aktiva celkem	9 718	5 282
A	Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0
B	Dlouhodobý majetek	621	753
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	214	113
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	407	640
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	0	0
C.	Oběžná aktiva	9 040	4 193
C.I.	Zásoby	0	0
C.II.	Dlouhodobé pohledávky	16	39
C.III.	Krátkodobé pohledávky	4 678	2 503
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek	4 346	1 651
D.I.	Časové rozlišení	57	336

	PASIVA	2005	2004
	Pasiva celkem	9 718	5 282
A.	Vlastní kapitál	3 674	480
A.I.	Základní kapitál	200	200
A.II.	Kapitálové fondy	0	0
A.III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	20	20
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	260	237
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	3 194	23
B.	Cizí zdroje	5 987	4 747
B.I.	Rezervy	0	0
B.II.	Dlouhodobé závazky	118	0
B.III.	Krátkodobé závazky	5 869	4 747
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	0	0
C.I.	Časové rozlišení	57	55

	2005	2004
I. Tržby za prodej zboží	0	0
A. Náklady vynaložené na prodané zboží	0	0
+ Obchodní marže	0	0
II. Výkony	14 996	7 737
B. Výkonová spotřeba	4 866	3 491
+ Přidaná hodnota	10 130	4 246
C. Osobní náklady	5 265	4 205
D. Daně a poplatky	42	32
E. Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	143	109
III. Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	111	218
F. Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	134	0
G. Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	0	0
IV. Ostatní provozní výnosy	0	0
H. Ostatní provozní náklady	2	11
V. Převod provozních výnosů	0	0
I. Převod provozních nákladů	0	0
* Provozní výsledek hospodaření	4 655	107
VI. Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	0	0
J. Prodané cenné papíry a podíly	0	0
VII. Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	0	0
VIII. Výnosy z krátkodobého finančního majetku	0	0
K. Náklady z finančního majetku	0	0
IX. Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	0	0
L. Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	0	0
M. změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	0	0
X. Výnosové úroky	1	1
N. Nákladové úroky	0	0
XI. Ostatní finanční výnosy	0	0
O. Ostatní finanční náklady	124	71
XII. Převod finančních výnosů	0	0
P. Převod finančních nákladů	0	0
* Finanční výsledek hospodaření	-123	-70
Q. Daň z příjmů za běžnou činnost	1 150	14
** Výsledek hospodaření za běžnou činnost	3 382	23
XIII. Mimořádné výnosy	62	0
R. Mimořádné náklady	250	0
S. Daň z příjmů z mimořádné činnosti	0	0
* Mimořádný výsledek hospodaření	-188	0
T. Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	0	0
*** Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	3 194	23
**** Výsledek hospodaření před zdaněním	4 344	37

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2005

ve zjednodušeném rozsahu

Příloha je zpracována na základě zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v souladu s §39 vyhlášky číslo 500/2002 Sb. a podle Českých účetních standardů pro podnikatele.

Obsah přílohy:

I. Obecné informace

1. Popis účetní jednotky
2. Zaměstnanci společnosti, osobní náklady

II. Informace o používaných účetních metodách, obecných účetních zásadách a způsobech oceňování

1. Způsob ocenění majetku
 - 1.1. Zásoby
 - 1.2. Hmotný a nehmotný dlouhodobý majetek
 - 1.3. Cenné papíry a majetkové účasti
2. Změny oceňování, odpisování a postupů účtování
3. Opravné položky k majetku
4. Odpisování

III. Doplnující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztráty

1. Položky významné pro hodnocení majetkové a fin. situace podniku
2. Doplnující informace o dlouhodobém majetku
 - 2.1. Dlouhodobý majetek
 - 2.2. Majetek pořízovaný formou finančního leasingu
 - 2.3. Ostatní majetek
3. Pohledávky
4. Závazky

I. Obecné informace

1. Popis účetní jednotky

Název: TRIGEMA REAL, s.r.o.

Sídlo: Nýřanská 1495/12, Praha 5 – Radotín, PSČ 153 00

Právní forma: společnost s ručením omezeným

IČO: 25654926

zapsaná v OR u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 58481

Předmět podnikání:

- správa nemovitostí
- realitní činnost
- inženýrská činnost v oblasti stavebnictví
- úklidové práce
- činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence

Datum vzniku společnosti: 24.3.1998

Základní kapitál: 200 000 Kč

Řádná účetní závěrka byla sestavena za účetní období od 1.1. do 31.12.2005 dne 31.3.2006.

Změny a dodatky v obchodním rejstříku:

Valná hromada společnosti konaná dne 21.12.2005 schválila převod obchodních podílů ze společníků Ing. Marcela Sourala a Ing. Jaroslava Zemana na společnost: Trigema s.r.o. se sídlem Hošťálkova 62/603, 169 00 Praha 6, IČ 614 66 123. Tato změna byla zapsána do obchodního rejstříku dne 19.1.2006. K témuž dni byla zapsána změna sídla společnosti na adresu: K Hájm 1233/2, 155 00 Praha 5.

Osoby podílející se na základním kapitálu účetní jednotky více než 20% - stav k 31.12.2005:

jméno	podíl	vklad Kč	splaceno
Ing. Marcel Soural	50 %	100 000 Kč	100%
Ing. Jaroslav Zeman	50 %	100 000 Kč	100%

Osoby podílející se na základním kapitálu účetní jednotky více než 20% - stav od 1.1.2006:

název	podíl	vklad Kč	splaceno
Trigema s.r.o.	100 %	200 000 Kč	100%

Členové statutárních orgánů k 31.12.2005:

funkce	jméno
jednatel	Ing. Jaroslav Zeman
jednatel	Ing. Marcel Soural

Účetní jednotka nemá spoluúčast v jiných společnostech.

2. Zaměstnanci společnosti, osobní náklady

Průměrný roční přepočtený počet zaměstnanců: 10,25
z toho členů řídicích orgánů: 4,0

částky v tis. Kč

Položka	Celkové náklady		z toho: náklady členů řídicích orgánů	
	Běžné období	Minulé období	Běžné období	Minulé období
Mzdové náklady	3 849	3 062	1 741	1 692
Náklady na sociál. zabezpečení	1 334	1062	609	592
Sociální náklady	82	81	54	30
Osobní náklady celkem	5265	4205	2404	2314

II. Informace o použitých účetních metodách, obecných účetních zásadách a způsobech oceňování

Ve sledovaném účetním období nedošlo k žádným změnám používaných metod a účetních zásad.

1. Způsob ocenění majetku

- Dlouhodobým nehmotným majetkem je software s dobou použitelnosti delší než jeden rok a v ocenění jedné položky převyšující 60 000 Kč. Dobou použitelnosti delší než jeden rok se rozumí doba, po kterou je majetek využitelný pro současnou nebo uchovatelný pro další činnost.

Dlouhodobý nehmotný majetek s dobou použitelnosti delší než jeden rok a v ocenění jedné položky od 10 000 do 60 000 Kč včetně je účtován do nákladů společnosti na účet 518 – Ostatní služby. Zároveň se eviduje v operativní evidenci.

- Dlouhodobým hmotným majetkem jsou

- a) pozemky, stavby, byty a nebytové prostory, garážová stání atd. bez ohledu na jejich pořizovací hodnotu.
- b) movité věci v ocenění převyšující 40 000 Kč

Movité věci v ocenění od 10 000 do 40 000 Kč včetně jsou účtovány na účet 501 -Spotřeba materiálu a jsou vedeny pouze v operativní evidenci.

1.1. Zásoby

Účetní jednotka v roce 2005 neměla žádný pohyb na účtech zásob.

1.2. Hmotný a nehmotný dlouhodobý majetek

- Oceňování je prováděno v pořizovacích cenách zahrnujících:

- cenu pořízení
- vedlejší náklady spojené s pořízením (dopravné, montáž)

1.3. Cenné papíry a majetkové účasti

Ve sledovaném období firma nevlastnila cenné papíry ani majetkové účasti.

2. Změny oceňování, odpisování a postupů účtování

Nebyly změny oproti minulému účetnímu období.

3. Opravné položky k majetku.

Opravné položky nebyly vytvořeny.

4. Odpisování

Dlouhodobý hmotný majetek je odpisován podle plánu účetních odpisů.

Účetní jednotka používá účetní odpisy, které jsou shodné s daňovými odpisy.

III. Doplnující informace k rozvaze a k výkazu zisku a ztráty

1. Položky významné pro hodnocení majetkové a finanční situace společnosti

Účetní jednotka zřídila v roce 2005 další čtyři běžné účty u ČSOB a.s., na kterých jsou uloženy cizí finanční prostředky. Jedná se o zálohy skládané vlastníky jednotek, na základě příkazních smluv, na výdaje za služby spojené se správou bytových domů v Praze 5, Nová Kolonie A-D. Z těchto účtů se hradí výdaje spojené s užíváním a správou uvedených bytových domů. Zálohy složené na bankovní účty budou v následujícím účetním období s jednotlivými vlastníky vyúčtovány. Účetní evidence pro tyto účty je vedena v průběhu účetního období odděleně a v rámci uzávěrkových operací jsou načteny do účetnictví účetní jednotky koncové stavy jednotlivých účtů. Úroky z těchto běžných účtů zdaňuje účetní jednotka. Po založení Společenství vlastníků jednotek pro domy Nová Kolonie A – D, budou bankovní účty se všemi finančními prostředky převedeny formou postoupení práv a závazků z těchto účtů na jednotlivá Společenství.

Rozvaha řádek č.11:

krátkodobý finanční majetek celkem:	4 346 tis. Kč
z toho cizí prostředky:	582 tis. Kč

Dlouhodobé bankovní úvěry – nejsou

Přijaté dotace na investiční a provozní účely – nejsou

Účetní jednotka nevytvářela rezervy ani opravné položky.

2. Doplnující informace o hmotném a nehmotném majetku

2.1. Dlouhodobý majetek

částky v tis. Kč

	Nehmotný majetek	Hmotný majetek odpisovaný	Hmotný majetek neodpis.	Hmotný majetek nedokonč.	Finanční majetek
Poř. cena k 1.1.	0	859	39	0	0
Přírůstky	258	0	0	0	0
Úbytky	0	237	10	0	0
Poř. cena k 31.12.	258	622	29	0	0

Ve skupině dlouhodobého nehmotného majetku byly pořízeny dva nové softwary v částce 258 tis. Kč.

Ve skupině dlouhodobého hmotného majetku bylo prodáno jedno garážové stání včetně podílu na pozemku v částce 132 tis. Kč a byly vyřazeny počítače v pořizovací ceně 115 tis. Kč.

2.2. Majetek pořizovaný formou finančního pronájmu

v roce 2005 účetní jednotka ukončila pořizování formou finančního pronájmu dvou osobních automobilů. Automobily odkoupila za zůstatkovou cenu 1,1 tis. Kč. Osobní automobily vede v operativní evidenci.

Dále pokračuje v leasingu jednoho osobního automobilu montážního:

Součet splátek nájemného za celou dobu předpokládaného trvání leasingu: 562 tis. Kč

Skutečně uhrazené splátky nájemného ke konci rozvahového dne: 484 tis. Kč

Rozpis částky budoucích plateb - splatné do 1 roku: 78 tis. Kč

2.3. Ostatní majetek

Účetní jednotka nepronajímá žádný svůj majetek. Nemá žádný majetek zatížený zástavním právem nebo věcným břemenem.

Majetek neuvedený v rozvaze: V operativní evidenci je veden dlouhodobý hmotný majetek v celkové pořizovací ceně 518 tis. Kč a dlouhodobý nehmotný majetek - software v pořizovací ceně 35 tis. Kč.

Na podrozvahových účtech je veden osobní automobil pořizovaný formou finančního pronájmu v předávací ceně 387 tis. Kč a odepsaná pohledávka za firmou TELEGON, která byla v konkurzu, ve výši 3 tis. Kč.

3. Pohledávky

Souhrnná výše pohledávek po lhůtě splatnosti nad 30 dní: 5 tis. Kč
z toho

- do 90 dní: 5 tis. Kč

4. Závazky

Souhrnná výše závazků po lhůtě splatnosti nad 30 dní : 0 Kč

Závazky kryté podle zástavního práva - nejsou

Závazky nevyúčtované v účetnictví a neuvedené v rozvaze – nejsou

ZPRÁVA AUDITORA

o ověření řádné účetní závěrky sestavené k 31. 12. 2005

Účetní jednotka:

Trigema Development s.r.o.
Hošťálkova 62/603
169 00 Praha 6

IČ:

270 79 694

Společnost je zapsána v obchod. rejstříku
Měst. soudu v Praze, v odd. C, vl. 94719

Příjemce zprávy:

Ing. Marcel S o u r a l
jednatel společnosti
Ing. Jaroslav Z e m a n
jednatel společnosti

Účetní období:

1. 1. 2005 - 31. 12. 2005

Ověření provedl:

A & CE Auditoři a znalci Praha
společnost s ručením omezeným
Bělehradská 17, 140 00 Praha 4
osvědčení KA ČR číslo 157

IČ:

449 65 095

DIČ:

CZ44965095

Společnost je zapsána v obchod. rejstříku
Měst. soudu v Praze, v odd. C, vložka 47335
zastoupená jednatelem společnosti
Ing. Rostislavem O t ř í s a l e m, CSc.

Obsah:



Rostislav Otřísal
.....

Úvod
Rozsah auditu
Výrok auditora

Auditované přílohy:

Rozvaha k 31. 12. 2005
Výkaz zisku a ztráty k 31. 12. 2005
Příloha k účetní závěrce k 31. 12. 2005
Přehled o peněžních tocích za účetní období

ZPRÁVA AUDITORA

o ověření řádné účetní závěrky k 31. 12. 2005

Ověřili jsme přiloženou účetní závěrku sestavenou k 31. 12. 2005 společností **Trigema Development s.r.o.**, se sídlem **Praha 6, Hošťálkova 62/603, IČ 270 79 694** identifikované v této účetní závěrce. Za sestavení této účetní závěrky je zodpovědný jednatel společnosti. Naším úkolem je vydat na základě provedeného auditu výrok k této účetní závěrce jako celku.

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, aby auditor naplánoval a provedl audit tak, aby získal přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti. Audit zahrnuje výběrovým způsobem provedené ověření úplnosti a průkaznosti částek a informací uvedených v účetní závěrce. Audit též zahrnuje posouzení použitých účetních metod a významných odhadů provedených vedením a dále zhodnocení vypovídací schopnosti účetní závěrky. Jsme přesvědčeni, že provedený audit poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku auditora.

VÝROK AUDITORA BEZ VÝHRAD

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka ve všech významných ohledech podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv a finanční situace společnosti k 31. 12. 2005 a nákladů, výnosů a výsledku hospodaření společnosti **Trigema Development s.r.o.**, Praha 6, Hošťálkova 62/603 za rok 2005 v souladu s účetními předpisy platnými v České republice.

V Praze dne 26. května 2006



Ing. Rostislav O t ř í s a l, CSc.
auditor
osvědčení KA ČR číslo 1301
odpovědný za předložení zprávy

A & CE Auditoři a znalci Praha
společnost s ručením omezeným
Bělehradská 17, 140 00 Praha 4
osvědčení KA ČR číslo 157
Ing. Rostislav Otřísal, CSc.,
jednatel společnosti

	AKTIVA	2005	2004
	Aktiva celkem	727 236	190 552
A	Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0
B	Dlouhodobý majetek	50 140	49 871
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	57	89
B.I.1.	Zřizovací výdaje	0	0
B.I.2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	0	0
B.I.3.	Software	57	89
B.I.4.	Ocenitelná práva	0	0
B.I.5.	Goodwill	0	0
B.I.6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
B.I.7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
B.I.8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	50 083	49 782
B.II.1.	Pozemky	49 900	49 550
B.II.2.	Stavby	64	67
B.II.3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	119	165
B.II.4.	Pěstitelské celky trvalých porostů	0	0
B.II.5.	Základní stádo a tažná zvířata	0	0
B.II.6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	0
B.II.7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	30
B.II.8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	0
B.II.9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	0	0
B.III.1.	Podíly v ovládaných a řízených osobách	0	0
B.III.2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	0	0
B.III.3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	0	0
B.III.4.	Půjčky a úvěry-ovládající a řídicí osoba,podstatný vliv	0	0
B.III.5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	0	0
B.III.6.	Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	0	0
B.III.7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	0	0
C.	Oběžná aktiva	418 431	140 217
C.I.	Zásoby	356 484	120 413
C.I.1.	Materiál	0	0
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	103 013	120 386
C.I.3.	Výrobky	253 434	0
C.I.4.	Zvířata	0	0
C.I.5.	Zboží	37	27
C.I.6.	Poskytnuté zálohy na zásoby	0	0
C.II.	Dlouhodobé pohledávky	2 792	49
C.II.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	0	0
C.II.2.	Pohledávky - ovládající a řídicí osoba	0	0
C.II.3.	Pohledávky - podstatný vliv	0	0
C.II.4.	Pohledávky za společníky,členy družstva a za účastníky sdružení	0	0
C.II.5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	49	49
C.II.6.	Dohadné účty aktivní	0	0
C.II.7.	Jiné pohledávky	2 743	0
C.II.8.	Odložená daňová pohledávka	0	0
C.III.	Krátkodobé pohledávky	6 694	1 966
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	8 128	0
C.III.2.	Pohledávky - ovládající a řídicí osoba	0	0
C.III.3.	Pohledávky - podstatný vliv	0	0
C.III.4.	Pohledávky za společníky,členy družstva a za účastníky sdružení	0	0
C.III.5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	0	0
C.III.6.	Stát - daňové pohledávky	-1 815	1 668
C.III.7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	231	298
C.III.8.	Dohadné účty aktivní	0	0
C.III.9.	Jiné pohledávky	150	0
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek	52 461	17 789
C.IV.1.	Peníze	3	308
C.IV.2.	Účty v bankách	52 458	17 481
C.IV.3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	0	0
C.IV.4.	Pořizovaný krátkodobý finanční majetek	0	0
D.I.	Časové rozlišení	258 665	464
D.I.1.	Náklady příštích období	346	464
D.I.2.	Komplexní náklady příštích období	0	0
D.I.3.	Příjmy příštích období	258 319	0

Trigema Development s.r.o.

Rozvaha (v tis. Kč)

Rok končící 31.12.2005

	PASIVA	2005	2004
	Pasiva celkem	727 236	190 552
A.	Vlastní kapitál	42 557	25 544
A.I.	Základní kapitál	25 500	25 500
A.I.1.	Základní kapitál	25 500	25 500
A.I.2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	0	0
A.I.3.	Změny základního kapitálu	0	0
A.II.	Kapitálové fondy	0	0
A.II.1.	Emisní ážio	0	0
A.II.2.	Ostatní kapitálové fondy	0	0
A.II.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	0	0
A.II.4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách	0	0
A.III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	44	0
A.III.1.	Zákonný rezervní fond/Nedělitelný fond	44	0
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	0	0
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	0	1
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	0	0
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let	0	-1
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	17 013	45
B.	Cizí zdroje	474 358	165 008
B.I.	Rezervy	0	0
B.I.1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	0	0
B.I.2.	Rezerva na důchody a podobné závazky	0	0
B.I.3.	Rezerva na daň z příjmů	0	0
B.I.4.	Ostatní rezervy	0	0
B.II.	Dlouhodobé závazky	426 388	130 586
B.II.1.	Závazky z obchodních vztahů	0	0
B.II.2.	Závazky - ovládající a řídicí osoba	50 300	47 519
B.II.3.	Závazky - podstatný vliv	0	0
B.II.4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	0	0
B.II.5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	376 091	83 061
B.II.6.	Vydané dluhopisy	0	0
B.II.7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	0	0
B.II.8.	Dohadné účty pasivní	0	0
B.II.9.	Jiné závazky	0	0
B.II.10.	Odložený daňový závazek	-3	6
B.III.	Krátkodobé závazky	2 111	1 304
B.III.1.	Závazky z obchodních vztahů	2 714	4 520
B.III.2.	Závazky - ovládající a řídicí osoba	0	0
B.III.3.	Závazky - podstatný vliv	0	0
B.III.4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	30	0
B.III.5.	Závazky k zaměstnancům	43	32
B.III.6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	28	33
B.III.7.	Stát - daňové závazky a dotace	9 661	17
B.III.8.	Krátkodobé přijaté zálohy	-17 935	-3 383
B.III.9.	Vydané dluhopisy	0	0
B.III.10.	Dohadné účty pasivní	0	1
B.III.11.	Jiné závazky	7 570	84
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	45 859	33 118
B.IV.1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	45 859	33 118
B.IV.2.	Krátkodobé bankovní úvěry	0	0
B.IV.3.	Krátkodobé finanční výpomoci	0	0
C.I.	Časové rozlišení	210 321	0
C.I.1.	Výdaje příštích období	210 321	0
C.I.2.	Výnosy příštích období	0	0

	2005	2004
I. Tržby za prodej zboží	8	0
A. Náklady vynaložené na prodané zboží	8	0
+ Obchodní marže	0	0
II. Výkony	287 118	120 128
II.1. Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	227 296	0
II.2. Změna stavu zásob vlastní činnosti	59 822	120 128
II.3. Aktivace	0	0
B. Výkonová spotřeba	244 054	117 473
B.1. Spotřeba materiálu a energie	40	284
B.2. Služby	244 014	117 189
+ Přidaná hodnota	43 064	2 655
C. Osobní náklady	877	969
C.1. Mzdové náklady	630	701
C.2. Odměny členům orgánů společnosti a družstva	0	0
C.3. Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	221	256
C.4. Sociální náklady	26	12
D. Daně a poplatky	104	18
E. Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	82	55
III. Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	23 622	0
III.1. Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	23 622	0
III.2. Tržby z prodeje materiálu	0	0
F. Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	23 622	0
F.1. Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23 622	10 766
F.2. Prodaný materiál	0	0
G. Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	10 460	0
IV. Ostatní provozní výnosy	1	100
H. Ostatní provozní náklady	307	379
V. Převod provozních výnosů	0	0
I. Převod provozních nákladů	0	0
* Provozní výsledek hospodaření	31 235	1 334
VI. Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	0	0
J. Prodané cenné papíry a podíly	0	0
VII. Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	0	0
VII.1. Výnosy z podílů v ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	0	0
VII.2. Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	0	0
VII.3. Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	0	0
VIII. Výnosy z krátkodobého finančního majetku	0	38
K. Náklady z finančního majetku	0	0
IX. Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	0	0
L. Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	0	0
M. změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	0	0
X. Výnosové úroky	558	175
N. Nákladové úroky	4 733	1 686
XI. Ostatní finanční výnosy	0	0
O. Ostatní finanční náklady	386	71
XII. Převod finančních výnosů	0	0
P. Převod finančních nákladů	0	0
* Finanční výsledek hospodaření	4 561	1 582
Q. Daň z příjmů za běžnou činnost	9 650	70
Q.1. -splatná	9 659	-76
Q.2. -odložená	-9	6
** Výsledek hospodaření za běžnou činnost	17 024	178
XIII. Mimořádné výnosy	0	0
R. Mimořádné náklady	15	-303
S. Daň z příjmů z mimořádné činnosti	-4	80
S.1. -splatná	-4	80
S.2. -odložená	0	0
* Mimořádný výsledek hospodaření	11	223
T. Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	0	0
*** Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	17 013	45
**** Výsledek hospodaření před zdaněním	26 659	55

		2005
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na zač. úč. obd.	17 789
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)		
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	26 674
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	4 256
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv(+) s vij.půst.ceny prod. stálých aktiv, a dále umořování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	81
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	0
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+) vyúčt. Do výn.(-) do nákl.(+)	0
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-)	0
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (+) s výjimkou kapitalizovaných úroků, a vyúčtované výnosové úroky (-)	4 175
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	0
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami	30 930
A.2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-290 615
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů ostatních	-265 672
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-) pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	211 128
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	-236 071
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostředků a ekvivalentů	0
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami	-259 685
A.3.	Vypáčené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků (-)	-4 733
A.4.	Přijaté úroky (+)	558
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za minulá období (-)	-9 650
A.6.	Příjmy a výdaje spojené s mimořádnými účetními případy, které tvoří mimořádný výsledek hospod. uhrazené spl.daně z min. čin.	-11
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)	0
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-273 521
Peněžní toky z investiční činnosti		
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-350
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	0
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	0
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-350
Peněžní toky z finanční činnosti		
Dopady změn dlouhodobých závazků, popř. takových krátkodob.závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti (např. některé provozní úvěry) na peněžní prostředky a ekvivalenty		
C.1.		308 543
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peň.prostředky a peň.ekvivalenty	0
Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z titulu zvýšení základního kapitálu, emisního ažia, event.rezervního fondu včetně složených záloh na toto zvýšení		
C.2.1.	(+)	0
C.2.2.	Vyplácení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)	0
C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů (+)	0
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky (+)	0
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)	0
Vypáčené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně vztahující se k těmto nárokům a včetně finančního vypořádání se společníky veřejné obchodní spol. a kom.spol.		
C.2.6.		0
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	308 543
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	34 672
G.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci obd.	52 461

Trigema Development s.r.o.

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2005 **sestavená dle § 39 Vyhl. č.500/2002 Sb.**

1. Účetní jednotka

Obchodní firma: **Trigema Development s.r.o.**

Sídlo: **Hošťálkova 62/603, Praha 6; kontaktní adresa: K Hájbům 2, 155 00 Praha 5**

Právní forma: **s.r.o.**

IČO: **27079694**

Předmět podnikání: **inženýrská činnost ve výstavbě a realitní činnost**

Datum vzniku společnosti: 17.9.2003

Řádná účetní závěrka byla sestavena za účetní období od 1.1. do 31.12.2005 dne

Osoby podílející se na základním kapitálu společnosti

(nad 20 %)

jméno a sídlo osoby	podíl na zákl.kapitálu v %	
	běžné období	min.období
Trigema s.r.o., Hošťálkova 62/603, Praha 6	100	100

Změny a dodatky v obchodním rejstříku

V roce 2005 nedošlo ke změnám v zápisu v obchodním rejstříku.

Organizační struktura

Společnost prostřednictvím realitních kanceláří a za pomoci mandátních smluv pořizuje stavební pozemky na kterých realizuje prostřednictvím vyšších dodavatelů výstavbu objektů pro bydlení a tyto prodává zájemcům o bydlení do jejich vlastnictví.

Statutární a dozorčí orgány společnosti:

jednatel: **Ing. Marcel Soural, Praha 8, Kubova 505/6**

jednatel: **Ing. Jaroslav Zeman, Praha 4, Pod Lysinami 468/13**

Každý jednatel je oprávněn jednat jménem společnosti samostatně.

2. Majetková nebo smluvní účast v jiných společnostech

Společnost v roce 2005 neměla žádnou majetkovou nebo smluvní účast v jiných společnostech

3. Zaměstnanci a osobní náklady

	celkem		z toho: řídicí orgán	
	minulé obd.	běžné obd.	minulé obd.	běžné obd.
počet zaměstnanců průměrný přepočtený	1,79	1,20	1	1
osobní náklady celkem	969	877	100	120
z toho: odměny členům orgánů společnosti	0	0	0	0

Zaměstnanci společnosti zajišťují vedení účetnictví společnosti, fakturaci a evidenci smluv o smlouvách budoucích kupních, zajišťují styk s katastrálními úřady a vyřizují administrativu společnosti. Zpracovávají mandátní smlouvy a smlouvy na vyšší dodávky stavebních prací.

4. Poskytnutá peněžní a jiná plnění

Ve společnosti v roce 2005 nebyla poskytnuta peněžní a jiná plnění.

5. Obecné účetní zásady, účetní metody, způsoby oceňování a odpisování

a/ Předkládaná účetní závěrka společnosti byla zpracována na základě zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, vyhlášky č. 500/2002 Sb. a Českých účetních standardů pro podnikatele.

b/ Odchyly od stanovených metod podle § 7 odst. 5 ZÚ nebyly uplatněny.
Nedošlo k žádným změnám používaných účetních zásad a metod.

c/ Ocenění jednotlivých složek majetku a závazků se provádí způsoby stanovenými § 25 ZÚ.

d/ Účetní odpisování dlouhodobého majetku se provádí dle metodiky stanovené odpisovým plánem. Odpisová doba je stanovena dle předpokládané doby použitelnosti dlouhodobého majetku takto:

nehmotný dlouhodobý majetek	2 - 4 roky
samostatné movité věci	2 - 8 let
stavby	30 - 100 let

Daňové odpisy jsou jak lineární, tak i zrychlené.

e/ Opravné položky k majetkovým účtům byly v roce 2005 tvořeny ve výši 10.460 tis.Kč a to pouze u zásob výrobků vlastní výroby u položek vybudovaných sítí BD, které ze zákona budou předány provozovatelům těchto sítí.

f/ Přepočet údajů v cizích měnách se provádí pevným kurzem devizového trhu vyhlášeného ČNB vždy k 1. dni kalendářního roku a ke konci účetního období se provede přepočet aktuálním kurzem vyhlášeným ČNB pro datum 31.12.

V roce 2005 nebyly zaznamenány žádné operace v cizích měnách.

g/ Ocenění reálnou hodnotou nebylo v tomto účetním období použito.

h/ Derivátem se rozumí finanční nástroj, jehož reálná hodnota se mění v závislosti na změně podkladového aktiva (pevné termínové operace, opce, deriváty k obchodování a zajišťovací). V běžném účetním období se nevyskytly žádné případy operací s deriváty.

6. Doplnující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztráty

Významné položky rozvahy a výkazu zisku a ztráty

a/ Dlouhodobý majetek

	nehmotný majetek	hmotný majetek odpisovaný	hmotný majetek neodpisovaný	finanční majetek
pořizovací cena 1.1.	130	255	49550	0
přírůstky	0	0	350	0
úbytky	0	0	0	0
pořizovací cena 31.12.	130	255	49900	0

Ve skupině dlouhodobého nehmotného majetku nedošlo v roce 2005 k žádnému pořízení majetku.

Ve skupině dlouhodobého hmotného majetku byl proveden nákup pozemků, které dle skutečného zaměření rozestavěné stavby byly ve vlastnictví Trigema s.r.o.

K vyřazení dlouhodobého majetku v roce 2005 nedošlo. Bylo pouze účtováno o vyřazení pozemků, které je podmíněno zápisem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Dojde-li k povolení vkladu, účetní zápisy se k tomuto datu nemění. Nebude-li vklad povolen bude nutno účetní zápisy zpětně opravit.

Dlouhodobý finanční majetek společnost nevlastní.

b/ Doměrky splatné daně z příjmů

v roce 2005 nebyla společností doměřena splatná daň z příjmu.

c/ Odložená daň

Odložená daň v roce 2005 byla vypočtena z vytvořených opravných položek k zásobám vlastní výroby a z rozdílů účetní zůstatkové ceny dlouhodobého majetku a daňové zůstatkové ceny dlouhodobého majetku a sazby daně platné pro rok 2006. Vzhledem k tomu, že zůstatková cena účetní je vyšší než zůstatková cena daňová, vzniká společnosti odložený daňový závazek.

U daňových pohledávek z principu opatrnosti společnost neuplatňuje všechny položky. Výpočet odložené daně je samostatnou přílohou účetní závěrky.

d/ Rezervy a opravné položky

Společnost v roce 2005 netvořila žádné rezervy.

Opravná položka byla vytvořena na zásoby výrobků vlastní výroby a to pouze u položek vybudovaných sítí k

e/ Bankovní úvěry dlouhodobé

věřitel	měna	Výše (tis.)	% úrok	zajištění
ČSOB Praha 1	CZK	45859	4,4	Zástavním právem a ručením

f/ Dotace na investiční a provozní účely

Společnost v roce 2005 nečerpala dotace na investiční a provozní účely

g/ Splatné závazky:

- pojistného na soc.zab. a přísp. na státní politiku zaměstnanosti činí 19.975Kč.
- veřejného zdravotního pojištění činí 7.933.Kč

Společnost nemá nedoplatky daní u místního finančního orgánu.

7. Informace o majetku a závazcícha/ Pohledávky

	běžné období		minulé období	
	z obchod.styku	ostatní	z obchod.styku	ostatní
po lhůtě 180 dnů	0	0	0	0
se splatností delší než 5 let	0	0	0	0
k podnikům v konsolid. celku	0	0	0	0

b/ Závazky

	běžné období		minulé období	
	z obchod.styku	ostatní	z obchod.styku	ostatní
po lhůtě 180 dnů	0	0	0	0
se splatností delší než 5 let	0	0	0	0
k podnikům v konsolid. celku	0	50 300	0	47 519
penzijní závazky	0	0	0	0

Závazek k podniku ve skupině je závazek z půjčky od společníka Trigema s.r.o. na základě smlouvy a půjčky splatné k 31.12.2006.

c/ Majetek pronajatý

Společnost v roce 2005 nepronajímala žádný majetek .

d/ Majetek zatížený zástavním právem nebo věcným břemenem

zatížený majetek	ve prospěch
Pozemek 2010/112, 2010/150, 2072/29, 2108/1	ČSOB
Pozemek 2119, 2120, 2121, 2123/1	ČSOB

e/ Majetek neuvedený v rozvaze

V operativní evidenci společnost eviduje majetek v celkové hodnotě 7 tis. Kč.

f/ Cizí majetek uvedený v rozvaze

Společnost nemá cizí majetek uvedený v rozvaze.

g/ Dlouhodobý hmotný majetek pořízený formou finančního pronájmu

Společnost nemá dlouhodobý hmotný majetek pořizovaný formou finančního leasingu.

h/ Závazky neuvedené v rozvaze

Společnost nemá žádné závazky neuvedené v rozvaze.

i/ Významné události po datu účetní závěrky

Ve společnosti nenastaly žádné významné události po datu účetní závěrky..

8. Vlastní kapitál

a/ Změny vlastního kapitálu

účet stav,změna	411	419	VH b.o.	celkem
1.1.2005	25500	0	44	25544
Vklad spol. na založení společnosti	0	0	0	0
Zápis do obch.rejstříku	0	0	0	0
Výsledek hospodaření běžného úč.období	0	0	17013	17013
Navýšení zákl.kapitálu vkladem společníka	0	0	0	0
Zápis navýšení zákl.kapitálu do obch rejstříku	0	0	0	0
stav 31.12.2005	25500	0	17057	42557

b/ Základní kapitál

Základní kapitál společnosti k 31. 12. 2005 činí 25.500 tis. Kč.

9. Tržby z prodeje výrobků a služeb

Společnost v roce 2005 vykazuje tržby z prodeje zboží ve výši 8 tis. Kč a tržby z prodeje výrobků vlastní výroby (bytové a nebytové jednotky v bytových domech) ve výši 227.296 tis. Kč. Jedná se o účtování výnosů a nákladů provedené ke dni uskutečnění účetního případu, kterým je den doručení návrhu na vklad vlastnického práva katastrálnímu úřadu a které je podmíněno provedením zápisu vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Dojde-li k povolení vkladu, účetní zápisy se k tomuto datu nezmění. Nebude-li vklad povolen, musí se účetní zápisy zpětně opravit.

10. Přehled o peněžních tocích

Přehled o peněžních tocích je samostatnou přílohou účetní závěrky za rok 2005.

Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou dle § 66a Obchodního zákoníku

Statutární orgán ovládané osoby je povinen zpracovat písemnou zprávu o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou v případě, že není uzavřena ovládací smlouva.

Ovládající osobou v případě společnosti Trigema Development s.r.o. je společnost Trigema s.r.o., která je jediným společníkem se 100% hlasovacích práv. Mezi společnostmi Trigema Development s.r.o. (ovládaná osoba) a Trigema s.r.o. (ovládající osoba) nebyla uzavřena ovládací smlouva. Trigema s.r.o. neovládala k 31.12.2005 žádné jiné osoby.

S ovládající osobou byly v účetním období 2005 uzavřeny nebo plněny následující smlouvy:

- a) byla realizována mandátní smlouva č.242/2004, na základě které bylo fakturováno a proplaceno plnění ve výši 7,917.009,93 Kč;
- b) byla uzavřena smlouva o půjčce č. 337/2005, na základě které byly ovládané osobě převedeny finanční prostředky na výstavbu BD Roztoky ve výši 15,037.549,- Kč se splatností do 31.12.2006;
- c) byla uzavřena smlouva o půjčce č. 353/2005, na základě které byly ovládané osobě převedeny finanční prostředky na výstavbu BD Roztoky ve výši 9,800.000,- Kč se splatností do 31.12.2006;
- d) byly fakturovány úroky ve výši 2,957.219,73 z půjčky poskytnuté ovládající osobou ovládané osobě na výstavbu BD Stodůlky a BD Roztoky v celkovém objemu 75,850.000,- Kč
- e) byla realizována nájemní smlouva na podnájem kancelářských prostor uzavřená dne 1.2.2004 v celkovém objemu roku 880.144,06 Kč pro rok 2005;
- f) byla uzavřena a realizována smlouva na prodej pozemku ovládající osobě p.č.1523/3 v celkové výši 1,617.000,- Kč;
- g) byla uzavřena a realizována smlouva na prodej pozemků ovládající osobě p.č.1523/6 a 1523/7 v celkové výši 46.060,- Kč;
- h) ovládající osobou byly pro ovládanou osobu realizovány stavební práce na výstavbě BD Stodůlky a BD Roztoky dle SOD č.252040210 a č.263050110 ve znění dodatku č.1 smlouvy v celkové výši 222,516.169,24 Kč;
- i) byla uzavřena a realizována změna smlouvy o výstavbě bloku A v BD Stodůlky na základě které byla provedena změna zápisu vlastnického práva k rozestavěné stavbě BD Stodůlky mezi ovládající a ovládanou osobou;
- j) byla uzavřena a realizována změna smlouvy o výstavbě bloku B v BD Stodůlky na základě které byla provedena změna zápisu vlastnického práva k rozestavěné stavbě BD Stodůlky mezi ovládající a ovládanou osobou;
- k) byla uzavřena a realizována změna smlouvy o výstavbě bloku C v BD Stodůlky na základě které byla provedena změna zápisu vlastnického práva k rozestavěné stavbě BD Stodůlky mezi ovládající a ovládanou osobou;
- l) byla uzavřena a realizována změna smlouvy o výstavbě bloku D v BD Stodůlky na základě které byla provedena změna zápisu vlastnického práva k rozestavěné stavbě BD Stodůlky mezi ovládající a ovládanou osobou;
- m) ve výši 231.851,74 Kč byla provedena předfaktura podílu nákladů fakturovaných ovládající osobě externími dodavateli za režijní služby využívané ovládanou osobou na základě nájemní smlouvy uzavřené dne 1.2.2004.

V průběhu posledního účetního období nebyly ze strany ovládané osoby učiněny žádné právní úkony ani jiná opatření v zájmu ovládající osoby.

V posledním účetním období nabyla ze strany ovládané osoby poskytnuta žádná jiná plnění ovládající osobě než ta která jsou uvedena v bodech a) až m) této zprávy.

Všechny obchodní vztahy mezi ovládanou a ovládající osobou probíhaly v posledním účetním období v rámci běžného obchodního styku a ovládané osobě nevznikla v souvislosti s těmito obchodními vztahy žádná majetková újma.

Ovládající osoba Trigema s.r.o. neovládala k 31.12.2005 žádné další společnosti a nebyly tedy žádné vztahy mezi ovládanou osobou a propojenými osobami.

V Praze dne 26. května 2006



Ing. Marcel Soural
jednatel společnosti Trigema Development s.r.o.

Ovládající osoba byla seznámena s textem této zprávy a s jejím obsahem se ztotožňuje.



Ing. Marcel Soural
jednatel společnosti Trigema s.r.o.

Tato zpráva se stává součástí výroční zprávy za rok 2005.

ZPRÁVA AUDITORA

o auditu výroční zprávy za rok 2005

Ověřili jsme soulad výroční zprávy společnosti **Trigema s.r.o., Hošťálkova 62/603, Praha 6, IČ 614 66 123** s účetní závěrkou, která je obsažena v této výroční zprávě. Za správnost výroční zprávy je odpovědný statutární orgán společnosti. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření výrok o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

Ověření jsme provedli v souladu s Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, aby auditor naplánoval a provedl ověření tak, aby získal přiměřenou jistotu, že informace obsažené ve výroční zprávě, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných ohledech v souladu s příslušnou účetní závěrkou. Jsme přesvědčeni, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku auditora.

Výrok auditora bez výhrad

Ověřili jsme soulad informací o auditované společnosti za uplynulé období, uvedených v této výroční zprávě, s ověřovanou účetní závěrkou. Podle našeho názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě ve všech významných ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

V Praze dne 12. června 2006


.....
Ing. Rostislav Otřísal, CSc.
auditor
osvědčení KA ČR číslo 1301
odpovědný za předložení zprávy



A & CE Auditoři a znalci Praha, spol. s r.o.
Bělehradská 17, Praha 4
osvědčení KA ČR číslo 157
Ing. Rostislav Otřísal, CSc.
auditor a ředitel společnosti

ZPRÁVA AUDITORA

o auditu výroční zprávy za rok 2005

Ověřili jsme soulad výroční zprávy společnosti **TRIGEMA REAL, s.r.o., K Hájům 1233/2, Praha 5, IČ 256 54 926** s účetní závěrkou, která je obsažena v této výroční zprávě. Za správnost výroční zprávy je odpovědný statutární orgán společnosti. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření výrok o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

Ověření jsme provedli v souladu s Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, aby auditor naplánoval a provedl ověření tak, aby získal přiměřenou jistotu, že informace obsažené ve výroční zprávě, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných ohledech v souladu s příslušnou účetní závěrkou. Jsme přesvědčeni, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku auditora.

Výrok auditora bez výhrad

Ověřili jsme soulad informací o auditované společnosti za uplynulé období, uvedených v této výroční zprávě, s ověřovanou účetní závěrkou. Podle našeho názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě ve všech významných ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

V Praze dne 12. června 2006




Ing. Rostislav Otřísal, CSc.
auditor
osvědčení KA ČR číslo 1301
odpovědný za předložení zprávy

A & CE Auditoři a znalci Praha, spol. s r.o.
Bělehradská 17, Praha 4
osvědčení KA ČR číslo 157
Ing. Rostislav Otřísal, CSc.
auditor a ředitel společnosti

ZPRÁVA AUDITORA

o auditu výroční zprávy za rok 2005

Ověřili jsme soulad výroční zprávy společnosti **Trigema Development s.r.o., Praha 6, Hošťálkova 62/603, IČ 270 79 694** s účetní závěrkou, která je obsažena v této výroční zprávě. Za správnost výroční zprávy je odpovědné vedení společnosti. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření výrok o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

Ověření jsme provedli v souladu s Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, aby auditor naplánoval a provedl ověření tak, aby získal přiměřenou jistotu, že informace obsažené ve výroční zprávě, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných ohledech v souladu s příslušnou účetní závěrkou. Jsme přesvědčeni, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku auditora.

Výrok auditora bez výhrad

Podle našeho názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě ve všech významných ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

Prověřili jsme též věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti **Trigema Development s.r.o.** k 31. 12. 2005. Za sestavení zprávy je zodpovědné vedení této společnosti. Naším úkolem je vydat na základě provedené prověrky stanovisko k této zprávě o vztazích.

Prověrku jsme provedli v souladu s Mezinárodními auditorskými standardy vztahujícími se k prověrce a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, abychom plánovali a provedli prověrku s cílem získat střední míru jistoty, že zpráva o vztazích neobsahuje významné nesprávnosti. Prověrka je omezena především na dotazování pracovníků společnosti a na analytické postupy a výběrovým způsobem provedené prověření věcné správnosti údajů. Proto prověrka poskytuje nižší stupeň jistoty než audit.

Na základě naší prověrky jsme nezjistili žádné významné věcné nesprávnosti údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti Trigema Development s.r.o. k 31. 12. 2005.

V Praze dne 12. června 2006


.....
Ing. Rostislav Otřísal, CSc.
auditor
osvědčení KA ČR číslo 1301
odpovědný za předložení zprávy


A & CE Audit a znalci Praha, spol. s r.o.
Bělehradská 17, Praha 4
osvědčení KA ČR číslo 157
Ing. Rostislav Otřísal, CSc.
auditor a ředitel společnosti

member of K. Kreslen International

A&CE Audit a znalci Praha, spol. s r.o.

Ing. Rostislav Otřísal, CSc. - auditor a ředitel společnosti

