

Trigema a.s.

**Konsolidovaná účetní závěrka
a zpráva auditora
za rok 2023**

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
Trigema a.s.
Bucharova 2641/14 158 00 Praha 5
614 66 123
Akciová společnost
31. prosinec 2023
28. červen 2024

KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA

k 31. prosinci 2023

		31. prosince 2023	31. prosince 2022
	AKTIVA	7 320 547	6 126 522
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0
B.	Dlouhodobý majetek	3 322 009	2 917 641
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	74 294	37 886
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	3 061 918	2 669 445
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	0	0
B.IV.	Kladný konsolidační rozdíl	185 797	210 310
B.V.	Záporný konsolidační rozdíl	0	0
B.V.	Cenné papíry a podíly v ekvivalenci	0	0
C.	Oběžná aktiva	3 528 513	3 083 142
C.I.	Zásoby	2 912 670	2 178 721
C.II.	Pohledávky	237 293	329 623
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	47 303	62 475
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	189 990	267 148
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	0	199 544
C.IV.	Peněžní prostředky	378 550	375 254
D.	Časové rozlišení	470 025	125 739
	PASIVA	7 320 547	6 126 522
A.	Vlastní kapitál	1 864 700	1 668 554
A.I.	Základní kapitál	600 000	600 000
A.II.	Kapitálové fondy	2 269	6 745
A.III.	Fondy ze zisku	0	0
A.IV.	Konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let	1 034 093	620 754
A.IV.1.	Konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let	1 061 306	727 910
A.IV.2.	Jiný konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let	-27 213	-107 156
A.V.	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období	228 338	441 055
A.V.1.	Konsolidovaný výsledek hospodaření za úč. období bez menšin. podílů	228 338	441 055
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	5 390 257	4 421 730
B.	Rezervy	84 446	97 287
C.	Závazky	5 305 811	4 324 443
C.I.	Dlouhodobé závazky	4 077 670	2 319 590
C.II.	Krátkodobé závazky	1 228 141	2 004 853
D.	Časové rozlišení	49 756	21 144
E.	Menšinový vlastní kapitál	15 834	15 094
E.I.	Menšinový základní kapitál	10 790	10 790
E.II.	Menšinové kapitálové fondy	9 900	9 902
E.III.	Menšinové fondy ze zisku včetně nerozděleného zisku a neuhrazené ztráty minulých let	-5 598	-3 136
E.IV.	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	742	-2 462

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
Trigema a.s.
Bucharova 2641/14 158 00 Praha 5
614 66 123
Akciová společnost
31. prosinec 2023
28. červen 2024

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za období 1.1.2023 - 31.12.2023

		1.1.2023-31.12.2023	1.1.2022-31.12.2022
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1 571 231	2 051 008
II.	Tržby za prodej zboží	902	772
A.	Výkonová spotřeba	1 516 824	1 343 218
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	-731 623	97 550
C.	Aktivace (-)	-90 790	-298 527
D.	Osobní náklady	248 934	216 925
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	68 290	39 809
III.	Ostatní provozní výnosy	13 780	102 375
F.	Ostatní provozní náklady	20 027	80 391
	Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu	0	0
	Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu	24 513	10 672
*	Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření	529 738	664 117
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	40 212	19 872
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	226 701	157 202
VII.	Ostatní finanční výnosy	20 471	10 881
K.	Ostatní finanční náklady	51 115	4 508
*	Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření	-217 133	-130 957
**	Konsolidovaný výsledek hospodaření před zdaněním	312 605	533 160
L.	Daň z příjmů za běžnou činnost	83 525	94 567
L.1.	- splatná	85 602	101 347
L.2.	- odložená	-2 077	-6 780
**	Konsolidovaný výsledek hospodaření po zdanění	229 080	438 593
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		
***	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období bez podílu ekvivalence	229 080	438 593
	z toho: Kons. výsledek hospodaření za účetní období bez menšinových podílů	228 338	441 055
	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	742	-2 462
	Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci		
****	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	228 338	441 055
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	1 646 596	2 184 908

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2023 (v tis. Kč)

Trigema a.s.

PŘÍLOHA

v konsolidované účetní závěrce
za rok končící 31. prosince 2023

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

A. Obecné údaje a konsolidační pravidla

1. Údaje o konsolidující společnosti

Založení a charakteristika společnosti

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

Rozhodujícím předmětem podnikání konsolidující společnosti jsou následující činnosti:

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

Další předměty podnikání konsolidující společnosti jsou následující činnosti:

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

1.1. Vlastníci konsolidující společnosti

Jediným akcionářem společnosti k 31. prosinci 2023 je Ing. Marcel Soural.

Sídlo společnosti:

Bucharova 2641/14

158 00 Praha 5 – Stodůlky

Česká republika

Identifikační číslo:

614 66 123

1.2. Organizační struktura konsolidující společnosti

Společnost je rozdělena do následujících oddělení:

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

1.3. Orgány konsolidující společnosti k 31. prosinci 2023

Členové představenstva

Ing. Marcel Soural (předseda)

Ing. Karel Branda (místopředseda)

Ing. Radim Šponar

Michal Netolický

Ing. Jakub Korf

Ing. Rudolf Kraina

Členové dozorčí rady

Jitka Weissová (předseda)

Ing. Michal Tota

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

Změny v obchodním rejstříku

V roce 2023 byly do obchodního rejstříku (dále jen „OR“) zapsány níže uvedené změny:

K 1. dubnu 2023 byl do funkce člena představenstva zapsán Ing. Jakub Korf. Tato změna byla do OR zapsána dne 1. dubna 2023. K 4. srpnu 2023 byl z funkce odvolán Ing. Michal Tota. Tato změna byla v OR vymazána dne 21. srpna 2023. K 4. srpnu 2023 byl do funkce člena představenstva zapsán Ing. Rudolf Kraina. Tato změna byla do OR zapsaná 21. srpna 2023. K 4. srpnu 2023 byla Jitka Weissová jmenována předsedou dozorčí rady. K 4. srpnu 2023 byl Ing. Michal Tota jmenován členem dozorčí rady. Tyto změny byly zapsány do OR dne 21. srpna 2023.

2. Činnost společností skupiny

Rozhodujícím předmětem činnosti skupiny je:

- Development
- Projektová činnost ve výstavbě
- Provádění staveb – zateplení, rekonstrukce, výstavba průmyslových, administrativních a bytových objektů
- Správa nemovitostí

- Facility management
- Provozování hotelu a kongresového centra
- Provozování sportovních středisek
- Provozování vědeckotechnických parků
- Realitní činnost
- Pronájem nemovitostí

3. Konsolidační pravidla, systém konsolidace

Konsolidovaná účetní závěrka skupiny společností Trigema a.s. (dále „skupina“) za rok 2023 je sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví („Vyhláška MF“) a Českými účetními standardy.

Rozsah konsolidace

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

Poprvé byla konsolidovaná účetní závěrka za uvedený konsolidační celek sestavena za účetní období roku 2007.

Společnosti konsolidované

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

Tyto společnosti jsou konsolidovány metodou plné konsolidace.

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

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 2023, kromě společnosti Rokytnice a.s., jejíž hospodářský rok skončil 30. září 2023.

Vylučované stavy všech společností zahrnutých do konsolidačního celku jsou za období od 1. ledna 2023 až 31. prosince 2023 s výjimkou společností založených nebo pořízených v roce 2023, tyto jsou za období od data založení/pořízení do 31. prosince 2023.

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 2023 ani k 31. prosinci 2022 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 konsolidujícími společnostmi 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

Vymezení konsolidačního celku k 31. prosinci 2023

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

Ovládané společnosti zahrnuté do konsolidačního celku:

Ovládané společnosti	IČO	Sídlo společnosti	Podíl na ZK	Bezprostřední vlastník
Butovice centrum s.r.o.	140 98 741	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	70%	Trigema Real Estate a.s.
Dataligence s.r.o.	241 60 130	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	51%	Trigema Startup a.s.
FLAT ZONE s.r.o.	066 82 634	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Startup a.s.
Gemarest s.r.o.	068 07 429	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Leisure a.s.
Lihovar Property s.r.o.	042 23 217	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Monínec Property s.r.o.	061 65 834	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Investment a.s.
MONÍNEC s.r.o.	257 70 659	Monínec 7, 257 91 Sedlec - Prčice	86 323/95 915	Trigema Leisure a.s.
Paprsek Property s.r.o.	174 18 151	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Projekt Rokycanská s.r.o.	069 64 940	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Servis bytových domů s.r.o.
PV Roztoky s.r.o.	241 45 505	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
Resorts Jetřichovice s.r.o.	281 92 354	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Leisure a.s.
Rokytnice a.s.	274 95 884	Horní Rokytnice 702, 512 45 Rokytnice nad Jizerou	100%	Trigema Leisure a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2023 (v tis. Kč)

		Bucharova 2641/14, 158 00		
Rokytnice Property s.r.o.	174 18 178	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Leisure a.s.
		Bucharova 2641/14, 158 00		
Samoty s.r.o.	241 20 341	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Leisure a.s.
		Bucharova 2641/14, 158 00		
Servis bytových domů s.r.o.	289 78 188	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
		Bucharova 2641/14, 158 00		
Trigema Building a.s.	276 53 579	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
		Bucharova 2641/14, 158 00		
Trigema Development s.r.o.	270 79 694	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
		Bucharova 2641/14, 158 00		
Trigema Energy a.s.	083 07 245	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
		Bucharova 2641/14, 158 00		
Trigema Facility s.r.o.	256 54 926	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Service a.s.
		Bucharova 2641/14, 158 00		
Trigema Investment a.s.	045 34 344	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
		Bucharova 2641/14, 158 00		
Trigema Investment Finance a.s.	087 15 343	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Investment a.s.
		Bucharova 2641/14, 158 00		
Trigema Leisure a.s.	019 48 261	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
		Bucharova 2641/14, 158 00		
Trigema Projekt Beta a.s.	247 94 686	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
		Bucharova 2641/14, 158 00		
Trigema Projekt Braník a.s.	278 75 750	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
		Bucharova 2641/14, 158 00		
Trigema Projekt Fragment s.r.o.	042 93 959	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
		Bucharova 2641/14, 158 00		
Trigema Projekt JRM s.r.o.	042 99 485	Praha 5 - Stodůlky	100%	Servis bytových domů s.r.o.
		Bucharova 2641/14, 158 00		
Trigema Projekt Kappa s.r.o.	029 21 529	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
		Bucharova 2641/14, 158 00		
Trigema Projekt Nusle s.r.o.	080 05 745	Praha 5 - Stodůlky	100%	Servis bytových domů s.r.o.
		Bucharova 2641/14, 158 00		
Trigema Projekt Omega s.r.o.	053 83 137	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
		Bucharova 2641/14, 158 00		
Trigema Projekt Řeporyje s.r.o.	241 20 081	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2023 (v tis. Kč)

Trigema Projekt s.r.o.	276 18 269	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.	058 90 659	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	017 85 451	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Real Estate a.s.	289 79 141	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
Trigema Real Estate Finance a.s.	064 49 468	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Rental a.s.	090 43 799	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Service a.s.
Trigema Service a.s.	030 96 114	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
Trigema Smart byty s.r.o.	241 76 648	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Servis bytových domů s.r.o.
Trigema Smart s.r.o.	063 00 049	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Investment a.s.
Trigema Startup a.s.	019 95 821	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
Trigema Stodůlky a.s.	043 39 142	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o.	06 007 791	Sokolovská 671, 698 01 Veselí nad Moravou	14/15	Trigema Leisure a.s.
VTP ROZTOKY a.s.	274 43 396	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Investment a.s.
Zámek Jetřichovice s.r.o.	057 93 611	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Leisure a.s.

Vymezení konsolidačního celku k 31. prosinci 2022

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

Ovládané společnosti zahrnuté do konsolidačního celku:

Ovládané společnosti	IČO	Sídlo společnosti	Podíl na ZK	Bezprostřední vlastník
Butovice centrum s.r.o.	140 98 741	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	70%	Trigema Real Estate a.s.
Dataligence s.r.o.	241 60 130	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	51%	Trigema Startup a.s.
FLAT ZONE s.r.o.	066 82 634	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Startup a.s.
Gemarest s.r.o.	068 07 429	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Leisure a.s.
Lihovar Property s.r.o.	042 23 217	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Investment a.s.
Monínek Property s.r.o.	061 65 834	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Investment a.s.
MONÍNEC s.r.o.	257 70 659	Monínek 7, 257 91 Sedlec - Prčice	86 323/95 915	Trigema Leisure a.s.
Paprsek Property s.r.o. (dříve Trigema Projekt Skvrňany II s.r.o.)	174 18 151	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Projekt Rokycanská s.r.o.	069 64 940	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Servis bytových domů s.r.o.
PV Roztoky s.r.o.	241 45 505	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
Resorts Jetřichovice s.r.o.	281 92 354	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Leisure a.s.
Rokytnice Property s.r.o.	174 18 178	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Leisure a.s.
Samoty s.r.o.	241 20 341	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Leisure a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2023 (v tis. Kč)

Servis bytových domů s.r.o.	289 78 188	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
Trigema Building a.s.	276 53 579	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
Trigema Development s.r.o.	270 79 694	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Energy a.s.	083 07 245	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
Trigema Facility s.r.o.	256 54 926	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Service a.s.
Trigema Investment a.s.	045 34 344	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
Trigema Investment Finance a.s.	087 15 343	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Investment a.s.
Trigema Leisure a.s.	019 48 261	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
Trigema Projekt Beta a.s.	247 94 686	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt BLV s.r.o.	284 35 591	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Servis bytových domů s.r.o.
Trigema Projekt Braník a.s.	278 75 750	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt Fragment s.r.o.	042 93 959	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt JRM s.r.o.	042 99 485	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Servis bytových domů s.r.o.
Trigema Projekt Kappa s.r.o.	029 21 529	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt NMN s.r.o.	057 93 599	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Servis bytových domů s.r.o.
Trigema Projekt Nusle s.r.o.	080 05 745	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Servis bytových domů s.r.o.
Trigema Projekt Omega s.r.o.	053 83 137	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt Plzeň s.r.o.	291 12 524	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Servis bytových domů s.r.o.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2023 (v tis. Kč)

Trigema Projekt Řeporyje s.r.o. (dříve Trigema Projekt Žalov s.r.o.)	241 20 081	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt s.r.o.	276 18 269	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.	058 90 659	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	017 85 451	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Real Estate a.s.	289 79 141	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
Trigema Real Estate Finance a.s.	064 49 468	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Rental a.s.	090 43 799	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Service a.s.
Trigema Service a.s.	030 96 114	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
Trigema Smart byty s.r.o.	241 76 648	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Servis bytových domů s.r.o.
Trigema Smart s.r.o.	063 00 049	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Investment a.s.
Trigema Startup a.s.	019 95 821	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
Trigema Stodůlky a.s.	043 39 142	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o.	06 007 791	Sokolovská 671, 698 01 Veselí nad Moravou	14/15	Trigema Leisure a.s.
VTP ROZTOKY a.s.	274 43 396	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Investment a.s.
Zámek Jetřichovice s.r.o.	057 93 611	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Leisure a.s.

4.1. Změny v konsolidačním celku v průběhu roku 2023

Nakoupené obchodní podíly

V září 2023 společnost Trigema Leisure a.s. koupila 100% obchodní podíl ve společnosti Rokytnice a.s.

Přeměny společností

V červenci 2023 došlo k fúzi společností Trigema Projekt BLV s.r.o., Trigema Projekt Plzeň s.r.o., Trigema Projekt NMN s.r.o. a Servis bytových domů s.r.o. sloučením s nástupnickou společností Servis bytových domů s.r.o. s rozhodným dnem fúze 1.1.2023.

Změny u konsolidovaných společností bez dopadu na strukturu konsolidačního celku

V únoru 2023 došlo k přejmenování společnosti Trigema Projekt Žalov s.r.o. na Trigema Projekt Řeporyje s.r.o.

Trigema Investment a.s. v dubnu 2023 prodala 100% obchodní podíl společnosti Lihovar Property s.r.o. v rámci konsolidačního celku Trigema do společnosti Trigema Real Estate a.s.

V dubnu 2023 došlo k přejmenování společnosti Trigema Projekt Skvrňany II s.r.o. na Paprsek Property s.r.o.

4.2. Změny v konsolidačním celku v průběhu roku 2022

Nově založené společnosti

V srpnu 2022 byla založena společnost Rokytnice Property s.r.o. se sídlem Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 Stodůlky se 100% podílem společnosti Trigema Leisure a.s. a společnost Trigema Projekt Skvrňany II s.r.o. (přejmenována na Paprsek Property s.r.o.) se sídlem Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 Stodůlky se 100% podílem společnosti Trigema Real Estate a.s.

Nakoupené obchodní podíly

V červenci 2022 společnost Trigema Startup a.s. koupila 51% obchodní podíl ve společnosti Společnost pro Cenové mapy ČR s.r.o., společnost byla následně přejmenována na Dataligence s.r.o.

Přeměny společností

V září 2022 došlo k fúzi společností Trigema Projekt CSV s.r.o., Trigema Projekt KLR s.r.o. a Servis bytových domů s.r.o. sloučením s nástupnickou společností Servis bytových domů s.r.o. s rozhodným dnem fúze 1.1.2022.

Prodané společnosti

V prosinci 2022 prodala společnost Trigema Real Estate a.s. svůj 100% podíl ve společnosti Nájemní byty Plzeň, s.r.o. mimo konsolidační celek.

Změny u konsolidovaných společností bez dopadu na strukturu konsolidačního celku

Trigema Real Estate a.s. v květnu 2022 prodala 100% obchodní podíl společnosti Lihovar Property s.r.o. (dříve VTP Buštěhrad s.r.o.) v rámci konsolidačního celku Trigema do společnosti Trigema Investment a.s.

V červenci 2022 došlo k přejmenování společnosti Trigema Travel a.s. na Trigema Leisure a.s.

V září 2022 prodala společnost Trigema Real Estate a.s. 100% obchodní podíl společností Projekt Rokycanská s.r.o. a Trigema Projekt Nusle s.r.o. v rámci konsolidačního celku Trigema do společnosti Servis bytových domů s.r.o.

4.3. Údaje účetních závěrek společností konsolidačního celku a konsolidační pravidla

Údaje účetních závěrek všech společností zahrnutých a nezahrnutých do konsolidačního celku jsou uloženy k dispozici v sídle konsolidující společnosti.

Konsolidační pravidla obsahující informace o způsobu transformace údajů individuálních účetních závěrek společností (zahrnutých do konsolidačního celku) do položek konsolidované účetní závěrky jsou uloženy k nahlédnutí v sídle konsolidující společnosti.

5 Účetní a oceňovací postupy

5.1. Dlouhodobý nehmotný majetek

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

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

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

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

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

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

5.2. Dlouhodobý hmotný majetek

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

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

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

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

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

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

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

Dlouhodobý nehmotný majetek ocenění vyšší než 60 tis. Kč.

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

Dlouhodobý hmotný majetek ocenění vyšší než 80 tis. Kč.

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

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

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

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

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

Dlouhodobý majetek	Metoda	Doba odepisování	
		Daňová	Účetní
Software	lineární	36 měsíců	36 měsíců
Stroje a zařízení odp. sk. 1	lineární	3 roky	5 let
Stroje a zařízení odp. sk. 2	lineární	5 let	5 a 10 let
Stroje a zařízení odp. sk. 3	lineární	10 let	20 a 30 let
Budovy a stavby odp. sk. 4	lineární	20 let	30 a 50 let
Budovy a stavby odp. sk. 5	lineární	30 let	50 let
Budovy a stavby odp. sk. 6	lineární	50 let	50 let
Dopravní prostředky a motorová vozidla	lineární	5 let	6 let
Inventář odp. sk. 2	lineární	5 let	10 let
Dlouhodobý drobný majetek (10 tis. až 80 tis. Kč)	lineární	2 roky	2 roky

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

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

5.3. Dlouhodobý finanční majetek

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

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

Společnost vykazuje dlouhodobé poskytnuté půjčky jako součást dlouhodobého finančního majetku.

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

5.4. Peněžní prostředky

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

5.5. Deriváty

Deriváty

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

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

Zajišťovací účetnictví

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

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

5.6. Zásoby

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

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

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

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

V pozici nedokončená výroba společnost vykazuje pozemky, které jsou určeny k prodeji společně s 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.

5.7. Pohledávky

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

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

5.8. Najatý majetek

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

5.9. Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

Společnosti používají pro přepočet transakcí v cizí měně týdenní stanovený kurz ČNB, stanovený dle pátečního kurzu ČNB, který je pravidelně aktualizován v pondělí v 00.00 hod. K přecenění majetku a závazků k 31. prosinci 2023 použily společnosti kurz ČNB platný k tomuto datu.

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

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

5.10. Účtování nákladů a výnosů

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

Tržby jsou zaúčtovány k datu doručení zboží nebo výrobků a jejich akceptace zákazníkem nebo k datu uskutečnění služeb a jsou vykázány po odečtení slev a daně z přidané hodnoty. Tržby jsou vykazovány v konsolidovaném výkazu zisku a ztráty jako „Tržby za prodej zboží“ nebo „Tržby z prodeje výrobků a služeb“. „Tržby za prodej zboží“ představují prodej nakoupeného zboží třetím stranám. „Tržby z prodeje výrobků a služeb“ zahrnují přímý prodej vlastních výrobků a služeb společností konsolidačního celku třetím stranám.

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.

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

5.11. Úvěry

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

5.12. Daň z příjmů

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

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

5.13. Rezervy

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

5.14. Významné odhady a předpoklady při sestavení konsolidované účetní závěrky

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

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

5.15. Dotace

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

5.16. Emitované dluhopisy

Emitované dluhopisy jsou klasifikovány jako dluhové cenné papíry a při prvotním vykázaní 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.

5.17. Následné události

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

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

B. Doplnující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztráty

1 Dlouhodobý majetek

1.1. Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek konsolidačního celku má následující strukturu:

2023	Software	Nedokončený dlouh. nehmotný majetek	Celkem
Pořizovací cena			
Zůstatek k 1.1.2023	80 202	5 594	85 796
Přírůstky	16 297	28 204	44 501
Úbytky	-	-	-
Přeúčtování	2 868	-	2 868
Zůstatek k 31.12.2023	99 367	33 798	133 165
Oprávky			
Zůstatek k 1.1.2023	47 910	-	47 910
Odpisy	10 961	-	10 961
Oprávky k úbytkům	-	-	-
Přeúčtování	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2023	58 871	-	58 871
Zůstatková hodnota k 1.1.2023	32 292	5 594	37 886
Zůstatková hodnota k 31.12.2023	40 496	33 798	74 294

Nárůst dlouhodobého nehmotného majetku v roce 2023 souvisel zejména se zařazením softwaru B2B Platforma a SW Zajišťování dat ve společnosti FLAT ZONE s.r.o. v hodnotě 13 008 tis. Kč.

Přírůstek nedokončeného dlouhodobého nehmotného majetku byl evidován zejména ve společnosti Dataligence s.r.o. ve výši 27 796 tis. Kč.

2022	Software	Nedokončený dlouh. nehmotný majetek	Celkem
Pořizovací cena			
Zůstatek k 1.1.2022	31 770	679	32 449
Přirůstky	48 432	4 915	53 347
Úbytky	-	-	-
Přeúčtování	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2022	80 202	5 594	85 796
Oprávký			
Zůstatek k 1.1.2022	29 051	-	29 051
Odpisy	18 859	-	18 859
Oprávký k úbytkům	-	-	-
Přeúčtování	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2022	47 910	-	47 910
Zůstatková hodnota k 1.1.2022	2 719	679	3 398
Zůstatková hodnota k 31.12.2022	32 292	5 594	37 886

Nárůst dlouhodobého nehmotného majetku v roce 2022 souvisel zejména s nákupem společnosti Dataligence s.r.o., ve které je zařazena aplikace Cenová mapa transakčních cen v hodnotě 32 857 tis. Kč. Dále došlo k zařazení softwaru B2B Platforma ve společnosti FLAT ZONE s.r.o. v hodnotě 11 907 tis. Kč.

1.2. Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek konsolidačního celku má následující strukturu:

2023	Pozemky	Stavby	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	Nedokončený dl. hmotný majetek	Poskyt. zálohy na dlouh. hmotný majetek	Pěstitel -ské celky	Celkem
Pořizovací cena							
Zůstatek k 1.1.2023	518 851	883 698	153 790	1 372 548	1 115	934	2 930 936
Přírůstky	-	164 218	94 425	81 158	-	-	339 801
Přírůstky z akvizice	58 049	244 050	156 498	-	-	-	458 597
Úbytky	-5	-	-668	-112	-	-	-785
Přeúčtování	17 298	1 058 409	118	-1 076 963	-595	-	-1 733
Zůstatek k 31.12.2023	594 193	2 350 375	404 163	376 631	520	934	3 726 816
Oprávky							
Zůstatek k 1.1.2023	-	183 383	78 108	-	-	-	261 491
Odpisy	-	31 092	14 337	-	-	-	45 429
Oprávky z akvizice	-	92 924	127 090	-	-	-	220 014
Oprávky k úbytkům	-	-	-583	-	-	-	-583
Přeúčtování	-	-	-	-	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2023	-	307 399	218 952	-	-	-	526 351
Tvorba opravných položek	33 710	87 759	17 078	-	-	-	138 547
Zůstatková hodnota k							
1.1.2023	518 851	700 315	75 682	1 372 548	1 115	934	2 669 445
Zůstatková hodnota k							
31.12.2023	560 483	1 955 217	168 133	376 631	520	934	3 061 918

Zvýšení aktiv v položce Stavby bylo způsobeno zejména zařazením majetku ve společnosti Trigema Projekt Fragment s.r.o. ve výši 1 182 406 tis. Kč, z toho 1 024 217 tis. Kč bylo přeúčtováno z nedokončeného dlouhodobého hmotného majetku. Dalším významným přírůstkem byl majetek nakoupené společnosti Rokytnice a.s. ve výši 244 050 tis. Kč.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2023 (v tis. Kč)

Přírůstek samostatných movitých věcí a souborů movitých věcí byl způsoben zejména nákupem společnosti Rokytnice a.s., která eviduje položky v hodnotě 156 498 tis. Kč. Ve společnosti Trigema Projekt Fragment s.r.o. došlo k zařazení majetku ve výši 90 776 tis. Kč.

Přírůstek u nedokončeného dlouhodobého majetku v roce 2023 představují především kapitalizované náklady spojené s výstavbou areálu ve společnosti Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o. ve výši 32 198 tis. Kč, ve společnosti Trigema Projekt Kappa s.r.o. ve výši 26 447 tis. Kč a Trigema Projekt Beta s.r.o. ve výši 15 511 tis. Kč.

Přírůstek pozemků ve výši 58 049 tis. Kč souvisí s nákupem společnosti Rokytnice a.s.

K dlouhodobému majetku v zůstatkové hodnotě ve výši 307 666 tis. Kč existuje předkupní právo nájemníky daného majetku.

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

2022	Pozemky	Stavby	Samostatné	Nedokon-	Poskyt.	Pěstitel	Celkem
			movité věci a soubory movitých věcí	čený dl. hmotný majetek	zálohy na dlouh. hmotný majetek		
Pořizovací cena							
Zůstatek k 1.1.2022	510 010	808 133	148 510	783 300	520	934	2 251 407
Přírůstky	9 889	70 034	11 175	683 181	595	-	774 874
Úbytky	-1 048	-7 753	-5 895	-80 649	-	-	-95 345
Přeúčtování	-	13 284	-	-13 284	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2022	518 851	883 698	153 790	1 372 548	1 115	934	2 930 936
Oprávký							
Zůstatek k 1.1.2022	-	160 503	75 051	-	-	-	235 554
Odpisy	-	24 047	8 950	-	-	-	32 997
Oprávký k úbytkům	-	-1 167	-5 893	-	-	-	-7 060
Přeúčtování	-	-	-	-	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2022	-	183 383	78 108	-	-	-	261 491

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2023 (v tis. Kč)

Zůstatková hodnota k							
1.1.2022	510 010	647 630	73 459	783 300	520	934	2 015 853
Zůstatková hodnota k							
31.12.2022	518 851	700 315	75 682	1 372 548	1 115	934	2 669 445

Přírůstek u nedokončeného dlouhodobého majetku v roce 2022 představují především kapitalizované náklady spojené s projektem FRAGMENT Karlín (Trigema Projekt Fragment s.r.o.) v celkové hodnotě 515 656 tis. Kč, výstavba areálu ve společnosti Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o. ve výši 64 187 tis. Kč, ve společnosti Zámek Jetřichovice s.r.o. ve výši 35 284 tis. Kč, Trigema Projekt Kappa s.r.o. ve výši 29 278 tis. Kč, MONÍNEC s.r.o. ve výši 16 099 tis. Kč, Trigema Projekt Beta s.r.o. ve výši 14 265 tis. Kč.

Přírůstek pozemků byl zejména ve společnosti Rokytnice Property s.r.o. ve výši 6 656 tis. Kč a ve společnosti Trigema Projekt Beta s.r.o. ve výši 2 333 tis. Kč.

Zvýšení aktiv v položce Stavby bylo způsobeno zejména zařazením majetku ve společnosti Trigema Projekt Smíchov s.r.o. ve výši 70 956 tis. Kč. Dále došlo k zařazení majetku ve společnosti Trigema a.s. ve výši 10 547 tis. Kč.

V souvislosti s prodejem obchodního podílu společnosti Nájemní byty Plzeň, s.r.o. došlo k úbytku nedokončeného dlouhodobého majetku ve výši 77 639 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

K 31. prosinci 2023 i 31. prosinci 2022 nebyl evidován žádný dlouhodobý finanční majetek.

2.2. Podíly v ovládaných společnostech nezahrnutých do konsolidačního celku k 31. prosinci 2023

Ke dni 31. prosinci 2023 a stejně tak k 31. prosinci 2022 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 1.1.2023	210 310
Přírůstek kladného konsolidačního rozdílu – lineární	-
Odpis kladného konsolidačního rozdílu – lineární	-11 939
Přírůstek kladného konsolidačního rozdílu – odložená daň	-
Odpis kladného konsolidačního rozdílu – odložená daň	-12 574
Konečný zůstatek k 31.12.2023	185 797

Nejvýznamnější zaúčtované konsolidační rozdíly souvisejí především s akvizicemi společností Zlatý lihovar a.s. (nyní Trigema Projekt Smíchov s.r.o.) v hodnotě 98 478 tis. Kč, společností Rezidence Lábkova s.r.o. (nyní Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.) v hodnotě 585 tis. Kč a dále společností Invalidovna centrum s.r.o. a IMMORENT Orion, s.r.o. v hodnotě 16 078 tis. Kč. Konsolidační rozdíly vznikly z důvodu odloženého daňového závazku nezohledněného v kupní ceně.

Odpis konsolidačního rozdílu z titulu odložené daně ve výši 9 944 tis. Kč souvisí s prodejem bytových a nebytových jednotek ve společnosti Trigema Projekt Smíchov s.r.o., zbývajících 2 630 tis. Kč vzniklo prodejem bytových jednotek ve společnosti Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.

Z titulu akvizice podílu ve společnosti Rokytnice a.s. nevznikl konsolidační rozdíl ve výkazech konsolidovaného celku.

K 31.12.2023 je zůstatek konsolidačního rozdílu z nákupu společnosti Dataligence s.r.o. ve výši 40 361 tis. Kč, MONÍNEC s.r.o. ve výši 20 584 tis. Kč, Trigema Stodůlky a.s. ve výši 8 498 tis. Kč, Resort Jetřichovice s.r.o. ve výši 897 tis. Kč a Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o. ve výši 316 tis. Kč.

3 Zásoby

	Zůstatek k 31.12.2023	Zůstatek k 31.12.2022
Materiál	4 660	1 347
Nedokončená výroba a polotovary	2 846 335	2 015 822
Výrobky	60 052	160 141
Zvířata	39	39
Zboží	1 584	1 372
Celkem	2 912 670	2 178 721

Opravné položky k zásobám společnost v roce 2023 ani v roce 2022 netvořila.

V souladu s účetními metodami vykazuje společnost k 31. prosinci 2023 v pozici Zásoby úpravu ocenění na reálnou hodnotu u aktiv – pozemků, na kterých probíhá výstavba současných projektů. 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 2023 probíhala realizace výstavby projektů: LIHOVAR Smíchov (společnost Trigema Projekt Smíchov s.r.o.), Bydlení Skvrňany (společnost Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.) a PAPRSEK Stodůlky (společnost Trigema Stodůlky a.s.).

V roce 2023 byl dokončen projekt Bydlení Skvrňany a zkolaudované jednotky jsou vykázány v pozici Výrobky. V roce 2022 byly na této pozici vykázány zkolaudované jednotky z částečně dokončeného projektu Bydlení Skvrňany.

4 Pohledávky

4.1. Pohledávky dlouhodobé

Struktura dlouhodobých pohledávek konsolidačního celku:

	Zůstatek k 31.12.2023	Zůstatek k 31.12.2022
Obchodní vztahy	2 492	16 262
Dlouhodobé poskytnuté zálohy	2 693	2 665
Jiné pohledávky	42 118	43 548
Odložená daňová pohledávka	-	-
Celkem dlouhodobé pohledávky	47 303	62 475

Jiné dlouhodobé pohledávky představují zejména poskytnuté půjčky třetím stranám. Ve společnosti Trigema Building a.s. se jedná o pohledávku ve výši 23 812 tis. Kč splatnou 31.8.2025 a úročenou sazbou 1R PRIBOR + 2% p.a. (k 31.12.2022: 23 812 tis. Kč), ve společnosti Trigema Leisure a.s. je pohledávka ve výši 11 175 tis. Kč splatná 31.12.2033 a úročená sazbou 3M PRIBOR + 3,3% p.a. (k 31.12.2022: 9 220 tis. Kč) a ve společnosti Trigema a.s. se jedná o pohledávky v celkové výši 6 378 tis. Kč, které jsou splatné v roce 2027 a úročené sazbou 1M PRIBOR + 2% p.a. (k 31.12.2022: 5 950 tis. Kč).

4.2. Pohledávky krátkodobé

Struktura krátkodobých pohledávek konsolidačního celku:

	Zůstatek k 31.12.2023	Zůstatek k 31.12.2022
Obchodní vztahy	99 007	150 737
Stát – daňové pohledávky	1 738	-
Poskytnuté zálohy	49 282	80 712
Dohadné účty aktivní	38 701	29 661
Jiné pohledávky	17 382	9 750
Opravné položky	- 16 120	- 3 712
Celkem krátkodobé pohledávky	189 990	267 148

Dohadné účty aktivní představují zejména nevyúčtované služby za rok 2023 vůči nájemcům.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2023 (v tis. Kč)

Poskytnuté zálohy představují zejména zálohy na služby a dodávky materiálu ve společnostech Trigema Building a.s. ve výši 21 796 tis. Kč (k 31.12.2022: 21 345 tis. Kč), MONÍNEC s.r.o. ve výši 10 553 tis. Kč (k 31.12.2022: 10 900 tis. Kč), Trigema a.s. ve výši 9 148 tis. Kč (k 31.12.2022: 6 265 tis. Kč) a Trigema Projekt Fragment s.r.o. ve výši 431 tis. Kč (k 31.12.2022: 31 205 tis. Kč).

Ke dni 31.12.2023 jsou pohledávky po splatnosti ve výši 34 909 tis. Kč, přičemž pohledávky ve výši 8 993 tis. Kč byly k datu sestavení účetní závěrky uhrazeny. Po splatnosti déle než 180 dnů se evidují pohledávky ve výši 18 073 tis. Kč (k 31.12.2022: pohledávky po splatnosti ve výši 29 818 tis. Kč, po splatnosti déle než 180 dnů 3 873 tis. Kč).

5 Krátkodobý finanční majetek

K 31. prosinci 2023 společnosti nevykazují žádný krátkodobý finanční majetek. K 31. prosinci 2022 byly v této pozici vykazovány směnky vůči bance v hodnotě 199 544 tis. Kč. Tyto směnky byly vyplaceny v roce 2023.

6 Peněžní prostředky

	Zůstatek k 31.12.2023	Zůstatek k 31.12.2022
Peněžní prostředky v hotovosti	3 277	1 938
Peněžní prostředky v bance	375 273	373 316
Celkem	378 550	375 254

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	2023	2022
Zůstatek k 1.1.	3 712	3 390
Přírůstky	14 207	1 736
Úbytky	-1 799	-1 414
Zůstatek k 31.12.	16 120	3 712

Opravné položky k zásobám společnost v roce 2023 ani v roce 2022 netvořila.

8 Vlastní kapitál

Vývoj vlastního kapitálu

2023	Základní kapitál	Oceňovací rozdíly z přecenění	Jiný výsledek hospodaření minulých let	Nerozdělený zisk minulých let	Výsledek hospodaření běžného účetního období	Celkem
Počáteční stav 1.1.2023	600 000	6 745	-107 156	727 910	441 055	1 668 554
Převod zisku	-	-	79 943	361 112	-441 055	-
Změna oceň. rozdílů z přecenění (deriváty)	-	- 5 455	-	-	-	-5 455
Dopad změny oceň. rozdílů z přecenění na odloženou daň	-	979	-	-	-	979
Výplata dividend	-	-	-	-20 000	-	-20 000
Výplata tantiém	-	-	-	-7 719	-	-7 719
Ostatní	-	-	-	3	-	3
Zisk za běžné období	-	-	-	-	228 338	228 338
Konečný stav 31.12.2023	600 000	2 269	-27 213	1 061 306	228 338	1 864 700

2022	Základní kapitál	Oceňovací rozdíly z přecenění	Jiný	Nerozdělený zisk minulých let	Výsledek hospodaření	Celkem
			výsledek hospodaření minulých let		běžného účetního období	
Počáteční stav 1.1.2022	600 000	4 122	-	599 127	161 601	1 364 850
Převod zisku	-	-	-	161 601	-161 601	-
Změna oceň. rozdílů z přecenění (deriváty)	-	3 237	-	-	-	3 237
Dopad změny oceň. rozdílů z přecenění na odloženou daň	-	-615	-	-	-	-615
Výplata dividend	-	-	-	-20 000	-	-20 000
Výplata tantiém	-	-	-	-5 628	-	-5 628

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2023 (v tis. Kč)

Dopad změny účetní politiky*	-	-	-107 156	-	-	-107 156
Ostatní	-	1	-	-7 190	-	-7 189
Zisk za běžné období	-	-	-	-	441 055	441 055
Konečný stav 31.12.2022	600 000	6 745	-107 156	727 910	441 055	1 668 554

*Skupina změnila k 1. lednu 2022 účetní politiku vyloučení výnosů a nákladů týkajících se development činnosti a poskytování realitních služeb mezi společnostmi v rámci Skupiny. Skupina do 31. prosince 2021 o vyloučení souvisejících vnitroskupinových výnosů, nákladů a marží neúčtovala z důvodu nevýznamnosti. Od 1. ledna 2022 Skupina změnila účetní politiku a provedla úplnou eliminaci vnitroskupinových výnosů, nákladů a marží týkajících se development činnosti a poskytování realitních služeb mezi společnostmi ve Skupině. Skupina přistoupila ke změně z důvodu nárustu objemu takto poskytované developerské a realitní činnosti, která by významným způsobem ovlivňovala konsolidovanou účetní závěrku. Vliv této změny týkající se minulých období ve výši 107 156 tis. Kč byl zaúčtován jako změna metody do Jiného výsledku hospodaření minulých let.

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.

2023	Základní kapitál	Kapitálové fondy, Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	Neuhrazená ztráta minulých let	Výsledek hospodaření běžného účetního období	Celkem
Počáteční stav 1.1.2023	10 790	9 902	-3 136	-2 462	15 094
Převod ztráty	-	-	-2 462	2 462	-
Menšinový podíl MONÍNEC s.r.o.	-	-2	-	372	370
Menšinový podíl Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o.	-	-	-	-127	-127
Menšinový podíl Butovice centrum s.r.o.	-	-	-	-2	-2
Dataligence s.r.o.	-	-	-	499	499
Konečný stav 31.12.2023	10 790	9 900	-5 598	742	15 834

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2023 (v tis. Kč)

2022	Kapitálové fondy,				Celkem
	Základní kapitál	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	Neuhrazená ztráta minulých let	Výsledek hospodaření běžného účetního období	
Počáteční stav 1.1.2022	10 692	26	-3 644	1 191	8 265
Převod zisku	-	-	1 191	-1 191	-
Menšinový podíl MONÍNEC s.r.o.	-	-24	-	-194	-218
Menšinový podíl Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o.	-	-	-	-213	-213
Menšinový podíl Butovice centrum s.r.o.	-	-	-	-1	-1
Dataligence s.r.o.	98	9 900	-683	-2 054	7 261
Konečný stav 31.12.2022	10 790	9 902	-3 136	-2 462	15 094

10 Rezervy

	Rezerva na garanční opravy	Rezerva na daň z příjmů	Ostatní rezervy	Celkem
Zůstatek k 1.1.2023	5 967	86 570	4 750	97 287
Tvorba	4 874	71 058	1 337	77 269
Čerpání	-3 447	-86 570	-93	-90 110
Zůstatek rezerv k 31.12.2023	7 394	71 058	5 994	84 446

V konsolidačním celku je tvořena rezerva na garanční opravy ve výši 7 394 tis. Kč (k 31.12.2022: 5 967 tis. Kč). Rezerva na garanční opravy je tvořena na základě analýzy historicky vynaložených nákladů na garanční opravy a s přihlédnutím ke skladbě záruk poskytnutých v běžném období.

Rezerva na daň z příjmů byla snížena o zaplacené zálohy na daň z příjmů ve výši 14 441 tis. Kč a výsledný závazek byl vykázán v položce Rezerva na daň z příjmů (2022 – rezerva na daň z příjmů byla snížena o zaplacené zálohy na daň z příjmů ve výši 14 763 tis. Kč a výsledný závazek byl vykázán v položce Rezerva na daň z příjmů. K 31.12.2023 je tvořena ostatní rezerva na DPH z darování komunikací ve výši 4 657 tis. Kč (k 31.12.2022: 4 750 tis. Kč) a rezerva na mzdové náklady ve výši 1 337 tis. Kč (k 31.12.2022: 0 tis. Kč).

Jiné rezervy podle zvláštních právních předpisů tvořeny nejsou.

11 Závazky

11.1. Dlouhodobé závazky

Struktura dlouhodobých závazků konsolidačního celku:

	Zůstatek k 31.12.2023	Zůstatek k 31.12.2022
Závazky z obchodních vztahů	116 117	98 133
Dlouhodobé přijaté zálohy	21 987	10 821
Jiné závazky	161 589	103 760
Emitované dluhopisy	1 200 000	700 000
Závazky k úvěrovým institucím	2 446 488	1 263 757
Odložený daňový závazek	131 489	143 119
Celkem	4 077 670	2 319 590

Specifikace závazků k úvěrovým institucím

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

Specifikace jiných závazků

Jiné závazky představují přijatou úročenou půjčku ve společnosti Trigema Investment a.s. od třetí osoby v hodnotě 106 260 tis. Kč (k 31.12.2022 - 103 760 tis. Kč). Půjčka je úročená sazbou 2,5 % p. a. a je splatná v roce 2026. Dále úročené půjčky ve společnosti Dataligence s.r.o. od třetí osoby v hodnotě 15 329 tis. Kč (k 31.12.2022 – 0 tis. Kč) úročené sazbou 3M PRIBOR + 3,3 % p. a., se splatností 31.12.2025.

Emitované dluhopisy

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. Ke konci roku 2023 byly upsány dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 500 000 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 16 803 tis. Kč.

Dluhopis Trigema REF VAR/25

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

pololetně zpětně k 27. červenci a 27. lednu. Dluhopisy jsou splatné 27. ledna 2025. Transakční náklady na emisi byly 9 939 tis. Kč.

Dluhopis TRIGEMA REF5, 10/25

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

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

Dluhopisy jsou zajištěné ručením poskytnutým společností Trigema Real Estate a.s. a finanční zárukou od společnosti Trigema Real Estate a.s. až do výše 1 400 000 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 2023 i k 31. prosinci 2023 splněny.

11.2. Krátkodobé závazky

Struktura krátkodobých závazků konsolidačního celku

	Zůstatek k 31.12.2023	Zůstatek k 31.12.2022
Emitované dluhopisy	-	500 000
Závazky z obchodních vztahů	353 915	435 974
Závazky ke společníkům	132 116	110 042
Závazky k zaměstnancům	21 019	11 148
Závazky ze sociálního a zdravotního zabezpečení	12 620	6 167
Stát - daňové závazky a dotace	-	542
Přijaté zálohy	264 861	475 124
Dohadné účty pasivní	209 422	156 220
Jiné závazky	133 470	141 204
Závazky k úvěrovým institucím	100 718	168 432
Celkem	1 228 141	2 004 853

Emitované dluhopisy*Dluhopis Trigema II. 5,10/2023*

Dluhopisy Trigema II. 5,10/2023 (ISIN CZ0003520603) byly emitovány 19. prosince 2018 v celkové nominální hodnotě 500 000 tis. Kč (nominální hodnota dluhopisu je 10 tis. Kč). Jedná se o dluhopisy s pevným úrokovým výnosem (5,10 % p.a.), splatným pololetně zpětně k 19. červnu a 19. prosinci. Dluhopisy byly splaceny dne 19. prosince 2023. Transakční náklady na emisi byly 11 541 tis. Kč.

Závazky ke společníkům představují nevyplacenou část dividend a půjčku poskytnutou od akcionáře společnosti Trigema a.s. Půjčka je úročená sazbou 9,1 % p. a. (k 31.12.2022: 8,6 % p. a.) a je splatná k 31.12.2024.

Přijaté zálohy představují především zálohy od zákazníků na bytové jednotky a garážová stání v rezidenčních projektech týkající se společností Trigema Projekt Smíchov s.r.o. a Trigema Stodůlky a.s. Dále pak zálohy na služby k nájmu ve společnostech Trigema Rental a.s., VTP ROZTOKY a.s., PV Roztoky s.r.o. a Trigema Smart s.r.o.

Dohadné účty pasivní představují dohady na předpokládané náklady roku 2023. Nejvýznamnější hodnotu tvoří dohadné účty pasivní ve společnosti Trigema Building a.s. v hodnotě 127 079 tis. Kč (k 31.12.2022: 53 304 tis. Kč), z čehož většina představuje dohadnou položku na nevyfakturované dodávky služeb. Dále dohadné účty pasivní tvoří dohadované úroky související s dluhopisy ve společnosti Trigema Real Estate Finance a.s. v hodnotě 53 964 tis. Kč (k 31.12.2022: 32 684 tis. Kč). Ve společnosti Trigema Projekt Fragment s.r.o. jsou tvořeny dohadné položky na nevyfakturované dodávky služeb ve výši 136 tis. Kč (k 31.12.2022: 40 326 tis. Kč).

Jiné závazky představují především přijatou úročenou půjčku od třetí osoby ve společnosti Trigema Investment a.s. v hodnotě 120 000 tis. Kč (2022 – 120 000 tis. Kč), úročenou sazbou 5,86 % p. a. (2022 – 2,5 % p. a.) a splatnou k 2.1.2024. V roce 2022 pak také závazek ve výši 20 000 tis. Kč z titulu doplatku kupní ceny za část obchodního podílu Dataligence s.r.o.

Společnosti v rámci skupiny 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.

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

11.3. Závazky nevykázané v rozvaze**2023**

	Leasingové splátky celkem	Zaplaceno k 31.12.2023	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let
Pick Up Box	1 533	495	272	766
Celkem	1 533	495	272	766

Leasingové splátky ostatního majetku jsou součástí vykázaných závazků.

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

2022

	Leasingové splátky celkem	Zaplaceno k 31.12.2022	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let
Pick Up Box	1 495	217	265	1 013
Celkem	1 495	217	265	1 013

V prosinci 2022 byl ukončen leasing reformu (leasingové splátky 2 259 tis. Kč) a reform byl na základě kupní smlouvy odkoupen. Leasingové splátky ostatního majetku jsou součástí vykázaných závazků. Dále byla v prosinci 2022 uzavřena smlouva na zpětný leasing 2 ks Pick Up Boxů, smlouva byla uzavřena v EUR.

Zástavní práva:

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

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

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

Zástavní právo k cenným papírům emitovaných společností Trigema Stodůlky a.s. 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 Československé obchodní banky a.s. k zajištění existujících, budoucích a podmíněných peněžitých dluhů dlužníka Trigema Projekt Smíchov s.r.o. k zajištění dluhů vyplývajících se smlouvy o úvěru až do výše 903 159 tis. Kč.

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 1 400 000 tis. Kč.

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.

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

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

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

Dohoda o ručení č. PR/0001/NCINV/02/06165834 ze dne 20. března 2018, kdy Trigema a.s. ručí za závazky dlužníka Monínek Property s.r.o. do výše dluhů specifikovaných ve smlouvě vůči věřiteli Raiffeisenbank a.s. s trváním do 30. června 2025.

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

Prohlášení o ručitelském závazku ze dne 29. března 2016, kdy Trigema a.s. ručí za závazky dlužníka MONÍNEC s.r.o. do výše 7 234 tis. Kč vůči věřiteli Raiffeisen – Leasing, s.r.o. s trváním do 25. března 2025.

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

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

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

Bankovní záruky poskytnuté třetím stranám:

Číslo záruky	Datum vystavení	Datum platnosti	Částka
PRAGGO0036090	25.7.2019	26.7.2024	1 597
PRAGGO0039231	13.2.2020	13.2.2025	1 675
PRAGGO0039744	25.3.2020	25.3.2025	1 000
PRAGGO0041423	25.6.2020	27.5.2025	2 617
PRAGGO0045618	30.3.2021	9.4.2026	10 000
PRAGGO0046174	3.5.2021	1.5.2026	2 752
PRAGGO0046840	9.6.2021	9.6.2026	198
PRAGGO0047979	1.9.2021	1.9.2026	5 901
PRAGGO0048958	4.11.2021	3.11.2026	268
PRAGGO0049699	17.12.2021	17.6.2027	3 110
PRAGGO0052463	10.5.2022	10.5.2027	1 908
PRAGGO0052465	14.6.2022	13.6.2027	5 533
PRAGGO0052504	26.3.2022	23.4.2027	3 189
PRAGGO0052508	21.6.2022	20.6.2027	7 776
PRAGGO0053135	18.8.2022	22.8.2024	5 322
PRAGGO0057257	1.6.2023	1.7.2027	10 075
PRAGGO0056766	19.6.2023	23.6.2028	7 716
PRAGGO0058129	12.7.2023	4.12.2024	2 200
PRAGGO0059279	29.9.2023	29.9.2028	1 029
PRAGGO0059276	29.9.2023	29.9.2028	908
PRAGGO0059621	25.10.2023	9.10.2028	200
PRAGGO0059834	7.11.2023	11.10.2026	5 732
PRAGGO0060010	22.11.2023	18.9.2028	5 649
PRAGGO0060399	15.9.2023	15.12.2024	4 000

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2023 (v tis. Kč)

PRAGGO0058153	13.7.2023	10.1.2024	1 000
PRAGGO0058467	4.8.2023	9.5.2024	1 700
PRAGGO0059329	2.10.2023	20.2.2024	3 000
PRAGGO0059331	2.10.2023	28.1.2024	10 000
PRAGGO0059529	15.10.2023	28.2.2024	140
PRAGGO0060285	6.12.2023	24.5.2024	1 000
PRAGGO0060473	15.12.2023	2.4.2024	2 000

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:

2023				2022			
Datum splatnosti	Měna	Nominální částka k 31.12.2023 (v tis. Kč)	Reálná hodnota (v tis. Kč)	Datum splatnosti	Měna	Nominální částka k 31.12.2022 (v tis. Kč)	Reálná hodnota (v tis. Kč)
29.12.2028	CZK	68 163	2 872	31.12.2028	CZK	74 463	7 917
29.09.2023	CZK	-	-	29.09.2023	CZK	19 179	377
30.06.2023	CZK	-	-	30.06.2023	CZK	2 829	32
Celkem	x	68 163	2 872	Celkem	x	96 471	8 326

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).

Odložený daňový závazek z derivátů ve výši 603 tis. Kč (k 31.12.2022: 1 582 tis. Kč) je vypočten součinem reálné hodnoty zajišťujícího instrumentu a daňové sazby ve výši 21 % (v roce 2022: 19 %) a proúčtována ve vlastním kapitálu a v roce 2022 i v menšinovém vlastním kapitálu – oceňovací rozdíl z přecenění majetku a závazků.

Vzniklá pohledávka z přecenění zajišťovacích derivátů je vykázána jako jiná pohledávka v rámci dlouhodobých pohledávek ve výši 753 tis. Kč (k 31.12.2022: 4 565 tis. Kč) a krátkodobých pohledávek ve výši 2 119 tis. Kč (k 31.12.2022: 3 761 tis. Kč).

13 Závazky k úvěrovým institucím

Struktura závazků konsolidačního celku k úvěrovým institucím

2023

Úvěr	Splatnost	Splátkový kalendář	Úrok. sazba	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v násled. letech	Celkem
VTP Roztoky a.s.	31.12.2028	k ultimu čtvrtletí dle smlouvy o úvěru	1M PRIBOR + 1,75 % p. a.	9 400	87 746	-	97 146
Trigema Smart s.r.o.	31.08.2027	čtvrtletní splátky	4,19 % p. a.	3 956	99 889	-	103 845
Monínec Property s.r.o.	30.06.2024	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,90 % p. a.	19 432	-	-	19 432
Trigema Projekt Fragment s.r.o.	30.11.2029	dílčí splátky	4,05 % p. a.	12 746	64 584	668 614	745 944
Trigema Projekt Fragment s.r.o.	30.11.2029	dílčí splátky	4,15 % p. a.	2 094	10 609	109 831	122 534
Monínec Property s.r.o.	30.09.2029	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,90 % p. a.	1 610	6 442	1 204	9 256
Trigema Stodůlky a.s.	30.09.2027	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,50 % p. a.	-	433 401	-	433 401
Trigema Projekt Omega s.r.o.	15.11.2024	dílčí splátky	1M PRIBOR + 2,00 % p. a.	45 000	-	-	45 000
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	04.01.2025	dílčí splátky	1M PRIBOR + 2,00 % p. a.	-	194 500	-	194 500
Monínec s.r.o.	30.09.2026	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,90 % p. a.	4 020	6 800	-	10 820
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	30.06.2026	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,50 % p. a.	-	730 122	-	730 122
Monínec s.r.o.	31.12.2032	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,90 % p. a.	1 000	4 000	3 858	8 858
Rokytnice a.s.	09.05.2025	dílčí splátky	-	960	908	-	1 868
Rokytnice a.s.	25.05.2031	dílčí splátky	1M PRIBOR + 2,85 % p. a.	500	14 500	9 480	24 480
Celkem				100 718	1 653 501	792 987	2 547 206

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2023 (v tis. Kč)

2022							
Úvěr	Splatnost	Splátkový kalendář	Úrok. sazba	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v násled. letech	Celkem
VTP Roztoky a.s.	31.12.2028	k ultimu čtvrtletí dle smlouvy o úvěru	1M PRIBOR + 1,75 % p. a.	9 000	32 500	64 875	106 375
Trigema Smart s.r.o.	31.08.2027	čtvrtletní splátky	4,19 % p. a.	3 858	101 283	-	105 141
PV Roztoky s.r.o.	30.09.2023	k ultimu čtvrtletí dle smlouvy o úvěru	3M PRIBOR + 1,80 % p. a.	17 833	-	-	17 833
Monínec Property s.r.o.	30.06.2024	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,90 % p. a.	1 904	19 432	-	21 336
Trigema Projekt Fragment s.r.o.	30.11.2029	dílčí splátky	4,05 % p. a.	7 544	30 591	402 517	440 652
Monínec Property s.r.o.	30.09.2029	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,90 % p. a.	1 610	6 442	2 814	10 866
Monínec s.r.o.	30.04.2023	417 tis. Kč měsíčně	1M PRIBOR + 3,00 % p. a.	834	-	-	834
Trigema Stodůlky a.s.	25.04.2023	jednorázově	1M PRIBOR + 2,00 % p. a.	119 000	-	-	119 000
Trigema Projekt Omega s.r.o.	15.11.2024	dílčí splátky	1M PRIBOR + 2,00 % p. a.	-	45 000	-	45 000
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	04.01.2025	dílčí splátky	1M PRIBOR + 2,00 % p. a.	-	194 500	-	194 500
Monínec s.r.o.	30.06.2023	305 tis. Kč měsíčně	1M PRIBOR + 2,10 % p. a.	1 829	-	-	1 829
Monínec s.r.o.	30.09.2026	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,90 % p. a.	4 020	10 820	-	14 840
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	30.06.2026	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,50 % p. a.	-	344 461	-	344 461
Monínec s.r.o.	31.12.2032	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,90 % p. a.	1 000	4 000	4 522	9 522
Celkem				168 432	789 029	474 728	1 432 189

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

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

Ručení je do výše bankovního úvěru uvedeného v tabulce.

Forma zajištění úvěrů k 31.12.2023 je následující:

Úvěr VTP Roztoky a.s.

Zástavní právo k nemovitostem a pozemkům

Zajištěn blankosměnkou

Zástava obchodního podílu

Zástavní právo k pohledávce z veškerých nájemních smluv

Smlouva o ručení

Úvěr Trigema Smart s.r.o.

Zástavní právo k nemovitostem

Zástavní právo k pohledávce z veškerých nájemních smluv

Zástavní právo k obchodnímu podílu

Úvěr Monínek Property s.r.o.

Zástavní právo k pozemkům

Zástavní právo k pohledávce z pronájmu nebytových prostor

Zástava obchodního podílu

Ručitelské prohlášení společnosti MONÍNEC s.r.o.

Úvěr Trigema Projekt Fragment s.r.o.

Zástavní právo k pozemkům

Zástavní právo k cenným papírům Trigema Rental a.s.

Zástavní právo k obchodnímu podílu

Zástavní právo k movitým věcem (na vyžádání)

Zástavní právo k pohledávkám z nájmu

Vinkulace pojistných plnění

Dohoda o uznání dluhu

Zástavní právo k pohledávkám z bankovních účtů

Úvěr Monínek Property s.r.o.

Zástavní právo k pozemkům

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2023 (v tis. Kč)

Zástavní právo k pohledávce z pronájmu nebytových prostor

Zástava obchodního podílu

Ručitelské prohlášení společnosti MONÍNEC s.r.o.

Úvěr Trigema Stodůlky a.s.

Zástavní právo k cenným papírům

Zástavní právo k pozemkům

Dohoda o ručení Trigema Real Estate a.s.

Úvěr Trigema Projekt Omega s.r.o.

Zástavní právo k pozemkům

Zástavní právo k obchodnímu podílu

Dohoda o ručení Trigema Real Estate a.s.

Úvěr Trigema Projekt Smíchov s.r.o.

Zástavní právo k pozemkům

Zástavní právo k obchodnímu podílu

Dohoda o ručení Trigema Real Estate a.s.

Investiční úvěr Monínec s.r.o.

Zástavní právo k nemovitostem a pozemkům

Zástavní právo k movitým věcem

Zástavní právo k pohledávkám

Ručitelská prohlášení

Blankosměnka

Dohoda o podřízení

Úvěr Trigema Projekt Smíchov s.r.o.

Zástavní právo k pozemkům

Zástavní právo k obchodnímu podílu

Dohoda o ručení Trigema Real Estate a.s.

Investiční úvěr Monínec s.r.o.

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2023 (v tis. Kč)

Zástavní právo k nemovitosti

Zástavní právo k pohledávkám

Blankosměnka

Vinkulace pojištění nemovitosti

Investiční úvěr Rokytnice a.s.

Zástavní právo k movitým věcem

Směnka

Investiční úvěr Rokytnice a.s.

Zástavní právo k nemovitostem

Zástavní právo k obchodnímu podílu

Zástavní právo k pohledávkám

Blankosměnka

Zajišťovací převod vlastnického práva k movitým věcem

Vinkulace pojištění nemovitosti

14 Účty časového rozlišení

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

	Zůstatek k 31.12.2023	Zůstatek k 31.12.2022
Časové rozlišení aktivní		
Příjmy příštích období	332 766	3 502
Náklady příštích období	137 259	122 237
Celkem	470 025	125 739
Časové rozlišení pasivní		
Výnosy příštích období	49 102	21 026
Výdaje příštích období	654	118
Celkem	49 756	21 144

Příjmy příštích období jsou zejména ve společnosti Trigema Projekt Smíchov s.r.o. a představují příjmy za 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 časové rozlišení transakčních nákladů souvisejících s emisí dluhopisů společnosti Trigema Real Estate Finance a.s., a to ve výši 21 410 tis. Kč (k 31.12.2022: 13 225 tis. Kč) a dále zejména časové rozlišení nákladů na marketing a zprostředkování prodeje, které souvisejí s projekty ve společnostech Trigema Stodůlky a.s., Trigema Projekt Skvrňany s.r.o. a Trigema Projekt Smíchov s.r.o.

Výnosy příštích období představují zejména dopředu fakturované nájemné.

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:

	2023	2022
Tržby z prodeje zboží	902	772
Tržby ze stavební činnosti	333 978	389 438
Tržby z hotelových služeb	79 618	76 859
Tržby z prodeje výrobků	963 077	1 493 509
Tržby z ostatních služeb	73 466	23 680
Tržby z nájmu	121 092	67 522
Celkem	1 572 133	2 051 780

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

Tržby z prodeje výrobků v roce 2023 představovaly tržby z prodeje bytových a nebytových jednotek z dokončených projektů Bydlení Skvrňany (Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.) a LIHOVAR Smíchov – 1. etapa (Trigema Projekt Smíchov s.r.o.). V roce 2022 byly tržby z prodeje výrobků tvořeny prodejem bytových jednotek z dokončeného projektu Bydlení Braník (Trigema Projekt Braník a.s.).

Tržby z ostatních služeb představují zejména služby k nájmu.

Růst tržeb z nájmu je způsoben zejména dokončením a pronajmutím budovy FRAGMENT ve společnosti Trigema Projekt Fragment s.r.o.

16 Členění nákladů souvisejících s výkonovou spotřebou

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

	2023	2022
Náklady vynaložené na prodané zboží	879	707
Spotřeba materiálu a energie	147 614	157 918
Služby	1 368 331	1 184 593
Celkem	1 516 824	1 343 218

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

17 Ostatní provozní náklady a výnosy

Ostatní provozní výnosy ve výši 13 780 tis. Kč (2022: 102 375 tis. Kč) jsou tvořeny především smluvními pokutami ve výši 10 769 tis. Kč (2022: výnosy z prodeje podílu ve společnosti Nájemní byty Plzeň, s.r.o. ve výši 76 896 tis. Kč a prodejem majetku ve výši 15 255 tis. Kč).

Ostatní provozní náklady jsou evidovány ve výši 20 027 tis. Kč (2022: 80 391 tis. Kč) a jsou tvořeny zejména pojištěním ve výši 6 200 tis. Kč a dary ve výši 3 632 tis. Kč (2022: pokutami ve výši 24 054 tis. Kč, příspěvkem na rozšíření Domu dětí a mládeže - Praha 13 ve výši 10 000 tis. Kč, zůstatkovou cenou prodaného majetku ve výši 7 621 tis. Kč, pojištěním ve výši 6 720 tis. Kč, dary ve výši 5 877 tis. Kč a čistými aktivy prodané společnosti Nájemní byty Plzeň, s.r.o. ve výši 15 268 tis. Kč).

18 Finanční náklady a výnosy

Výnosové úroky a podobné výnosy ve výši 40 212 tis. Kč (2022: 19 872 tis. Kč) tvoří zejména úroky z termínovaných vkladů ve výši 35 447 tis. Kč (2022: 13 436 tis. Kč).

Nákladové úroky a podobné náklady ve výši 226 701 tis. Kč (2022: 157 202 tis. Kč) jsou tvořeny úroky z emitovaných dluhopisů ve výši 99 378 tis. Kč (2022: 72 167 tis. Kč), úrokovými náklady z bankovních úvěrů ve výši 107 939 tis. Kč (2022: 66 578 tis. Kč) a dále úrokovými náklady z půjček od třetích stran ve výši 19 377 tis. Kč (2022: 18 457 tis. Kč).

Ostatní finanční výnosy a náklady představují zejména kurzové rozdíly.

19 Daň z příjmů**19.1. Splatná daň**

Splatná daň představuje odhad daně za zdaňovací období 2023 ve výši 85 602 tis. Kč (rok 2022: 101 347 tis. Kč).

19.2. Odložená daň

Odložená daň za zdaňovací období 2023 činí - 2 077 tis. Kč (rok 2022: - 6 780 tis. Kč) a v konsolidované rozvaze a v konsolidovaném výkazu zisku a ztrát je vykázána:

	Odložená daň. pohledávka (+) / závazek (-) k 31.12.2023	Odložená daň. pohledávka (+) / závazek (-) k 31.12.2022
Dlouhodobý nehmotný majetek	35	27
Dlouhodobý hmotný majetek	-52 733	-30 584
Opravné položky k dlouhodobému majetku	26 324	-
Opravné položky k pohledávkám	3 492	164
Zásoby – přecenění při akvizici	-109 490	-111 637
Rezervy	1 775	1 080
Pokuty	-289	-587
SWAPY	-603	-1 582
	-131 489	-143 119
Použitá sazba daně - tuzemsko	21 %	19 %

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

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

20 Analýza zaměstnanců a osobních nákladů

	Průměrný přepočtený počet		Mzdové náklady*	
	2023	2022	2023	2022
Zaměstnanci	252	209	227 713	198 471
Členové řídicích orgánů	12	9	21 221	18 454
Celkem	264	218	248 934	216 925

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

21 Informace o odměnách statutárním auditorům

	2023	2022
Odměny auditorům - povinný audit	2 300	2 000
Odměny auditorům - neauditorské služby	199	232
Celkem	2 499	2 232

C. Vztahy se spřízněnými osobami

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

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

	31.12.2023	31.12.2022
Dlouhodobý finanční majetek – půjčky ve skupině mimo konsolidační celek (půjčka členům statutárních orgánů)	-	-
Dlouhodobé pohledávky – jiné pohledávky (pohledávka vůči členům statutárních orgánů)	5 879	5 450
Krátkodobé pohledávky a ostatní aktiva	8 359	2 451
Dlouhodobé závazky – závazky ke společníkům	-	-
Krátkodobé závazky – závazky ke společníkům	132 193	110 042

D. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

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

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 309 mil. Kč, zejména z toho důvodu, že očekávané výnosy z prodeje zásob (bytů) časově neodpovídají splatnosti závazků. K 31. prosinci 2023 navíc skupina eviduje v dlouhodobých závazcích dluhopisy v objemu 700 mil. Kč, které jsou splatné v horizontu 12 měsíců od data vydání této účetní závěrky (27. ledna 2025).

Vedení identifikovalo výše uvedené skutečnosti jako události a podmínky, které mohou významně zpochybnit schopnost nepřetržitého trvání účetní jednotky.

Na konci roku 2023 začala Česká národní banka po více než roce a půl s postupným snižování referenční úrokové sazby o 0,25 %, na které budou dle aktuálních predikcí navazovat agresivnější a výraznější poklesy na dalších měnově-politických zasedáních, v závislosti na datech z ekonomiky, zejména meziroční míry inflace a proinflačních tlacích. Meziroční inflace v květnu 2024 činila 2,6 %, čímž se výrazně přiblížila inflačnímu cíli ČNB a lze důvodně očekávat, že do konce roku 2024 poklesne postupně referenční úroková sazba pod hranici 4 %. Snižováním sazeb jednak dojde ke snížení náporu na obsluhu dluhové služby společnosti, a zároveň se snižujícími se sazbami na hypotečních úvěrech dojde k oživení poptávky po vlastnickém bydlení v developerských projektech, které je patrné již v posledních měsících roku 2023. Oba tyto faktory se výrazně pozitivně promítnou do ekonomické kondice skupiny.

Vedení skupiny vzalo při posuzování schopnosti nepřetržitého trvání účetní jednotky v úvahu existující finanční podmínky a předpokládané plány pro peněžní toky. Závěr vedení, že skupina je v dohledné budoucnosti schopná nepřetržitě trvat, vychází z předpokladu, že dojde k nové emisi dluhopisů, které budou využity k refinancování dluhopisů se splatností na začátku roku 2025. Nová emise dluhopisů v hodnotě 500 mil. Kč, s možností navýšení až do výše 1 000 mil. Kč, je plánovaná na říjen 2024.

Ve svém posouzení schopnosti nepřetržitého trvání účetní jednotky vedení zvážilo několik alternativních scénářů pro případ, že by výsledkem výše uvedené emise dluhopisů bylo nižší upsání, než je plánováno. Tyto scénáře mimo jiné zahrnují kroky směřující k optimalizaci předpokládaných peněžních toků společnosti v roce 2024 včetně plného využití předjednaných úvěrových linek, zpomalení nebo odložení realizace vybraných projektů nebo jejich prodej mimo skupinu Trigema. Alternativní scénáře zahrnují také dodatečné peněžní toky z mezipodnikových půjček poskytnutých Společností skupinou Trigema.

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

- Skupina má silnou historii úspěšných emisí dluhopisů v minulosti (pět tranší v celkovém objemu 2 350 000 tis. Kč od roku 2017)

- Skupina generuje zisk – celkový zisk za účetní období činil 229 mil. Kč (2022 – 439 mil. Kč)
- Skupina plní a v minulosti vždy plnila podmínky vyplývající z emisních podmínek kovenantů

Tyto faktory dle názoru vedení podporují tvrzení, že skupina bude mít dostatek prostředků, aby mohla pokračovat ve své činnosti po dobu nejméně 12 měsíců od data účetní závěrky. Vedení dospělo k závěru, že v důsledku široké škály možných závěrů, jež byly posuzovány při vytváření tohoto úsudku, nevzniká významná nejistota v souvislosti s událostmi nebo okolnostmi, které by mohly zásadním způsobem zpochybnit schopnost nepřetržitého trvání účetní jednotky.

E. Další skutečnosti

Významné následné události

Dne 28. června 2024 došlo k navýšení základního kapitálu společnosti Trigema a.s. o 200 000 tis. Kč na hodnotu 800 000 tis. Kč.

Dne 24.1.2024 došlo k navýšení emise dluhopisů TRIGEMA REF8,75/28 (ISIN CZ0003550709) v nominální hodnotě 200 000 tis. Kč.

Společnost Trigema a.s. založila v lednu 2024 společnost Trigema Club s.r.o., v březnu založila Nadační fond Trigema. Společnost Trigema Real Estate a.s. založila v lednu 2024 společnost Trigema Textilka Rokytnice s.r.o., následně v březnu společnost Lihovar Property Střed s.r.o. a v červnu společnost Vinařství Property s.r.o. Společnost Trigema Service a.s. založila v únoru společnost Trigema Rental Lihovar s.r.o.

Dne 2.1.2024 došlo ke splacení krátkodobého závazku ve výši 120 000 tis. Kč ve společnosti Trigema Investment a.s.

Společnost Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o. uzavřela v únoru 2024 smlouvu o investičním úvěru.

Společnost Lihovar Property s.r.o. v květnu 2024 načerpala dlouhodobý investiční úvěr ve výši 264 768 tis. Kč, určený na pořízení nájemního bydlení v projektu Lihovar.

Po skončení účetního období do data účetní závěrky nenastaly žádné další události, které by ovlivnily konsolidovanou účetní závěrku k 31. prosinci 2023.

V Praze dne 28. června 2024



Ing. Marcel Soral

předseda představenstva

Trigema a.s.

Zpráva o vztazích za období roku 2023

Trigema a.s., IČO: 614 66 123

se sídlem Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky

(dále jen „**Společnost**“ nebo „*korporace*“)

V souladu s ustanovením § 82 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech zpracoval statutární orgán korporace tuto zprávu o vztazích mezi ovládající osobou a korporací a mezi korporací a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za uplynulé účetní období.

Oddíl I. Osoby tvořící podnikatelské seskupení – struktura vztahů propojených osob

1) Ovládaná osoba

Trigema a.s., IČO: 614 66 123, se sídlem: Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 – Stodůlky

2) Ovládající osoba

Ing. Marcel Soural, Vodárenská 26/5, Podolí, 147 00 Praha 4, jehož podíl představuje vlastnictví 100 % akcií.

3) Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Marve Alfa, s.r.o.	IČO	064 50 792
Marve Beta, s.r.o.	IČO	247 95 992
Marve Gama s.r.o.	IČO	061 65 842
Marve Delta, s.r.o.	IČO	066 82 855

se sídlem Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5.

4) Ovládaná osoba přímo ovládá následující dceřiné obchodní korporace

Trigema Real Estate a.s.	IČO	289 79 141
PV Roztoky s.r.o.	IČO	241 45 505
Servis bytových domů s.r.o.	IČO	289 78 188
Trigema Building a.s.	IČO	276 53 579
Trigema Energy a.s.	IČO	083 07 245
Trigema Investment a.s.	IČO	045 34 344
Trigema Leisure a.s.	IČO	019 48 261
Trigema Service a.s.	IČO	030 96 114
Trigema Startup a.s.	IČO	019 95 821

se sídlem Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5.

5) Ostatní propojené osoby:

Butovice centrum s.r.o.	IČO	140 98 741
-------------------------	-----	------------



Lihovar Property s.r.o.	IČO	042 23 217
Paprsek Property s.r.o.	IČO	174 18 151
Trigema Development s.r.o.	IČO	270 79 694
Trigema Projekt Beta a.s.	IČO	247 94 686
Trigema Projekt Braník a.s.	IČO	278 75 750
Trigema Projekt Fragment s.r.o.	IČO	042 93 959
Trigema Projekt Kappa s.r.o.	IČO	029 21 529
Trigema Projekt Omega s.r.o.	IČO	053 83 137
Trigema Projekt Řeporyje s.r.o.	IČO	241 20 081
Trigema Projekt s.r.o.	IČO	276 18 269
Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.	IČO	058 90 659
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	IČO	017 85 451
Trigema Real Estate Finance a.s.	IČO	064 49 468
Trigema Stodůlky a.s.	IČO	043 39 142
Dataligence s.r.o.	IČO	241 60 130
FLAT ZONE s.r.o.	IČO	066 82 634
Gemarest s.r.o.	IČO	068 07 429
Monínec Property s.r.o.	IČO	061 65 834
Projekt Rokycanská s.r.o.	IČO	069 64 940
Resorts Jetřichovice s.r.o.	IČO	281 92 354
Rokytnice Property s.r.o.	IČO	174 18 178
Samoty s.r.o.	IČO	241 20 341
Trigema Facility s.r.o.	IČO	256 54 926
Trigema Investment Finance a.s.	IČO	087 15 343
Trigema Projekt JRM s.r.o.	IČO	042 99 485
Trigema Projekt Nusle s.r.o.	IČO	080 05 745
Trigema Rental a.s.	IČO	090 43 799
Trigema Smart byty s.r.o.	IČO	241 76 648
Trigema Smart s.r.o.	IČO	063 00 049
VTP ROZTOKY a.s.	IČO	274 43 396
Zámek Jetřichovice s.r.o.	IČO	057 93 611

se sídlem Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky

MONÍNEC s.r.o.	IČO	257 70 659
----------------	-----	------------

se sídlem Monínec 7, 257 91 Sedlec – Prčice

Rokytnice a.s.	IČO	274 95 884
----------------	-----	------------

se sídlem Horní Rokytnice 702, 512 45 Rokytnice nad Jizerou



Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o.	IČO	060 07 791
-------------------------------------	-----	------------

se sídlem Sokolovská 671, 698 01 Veselí nad Moravou

Údaje o struktuře vztahů jsou uvedeny podle stavu k 31.12.2023.

Oddíl II. Úloha ovládané osoby, způsob a prostředky ovládání

Úlohou ovládané osoby je především řízení a kontrola podnikatelské činnosti v rámci skupiny TRIGEMA a poskytování služeb dceřiným společností s cílem vytvořit jim potřebné zázemí pro výkon vlastní podnikatelské činnosti.

Ovládání společnosti je vykonáváno prostřednictvím účasti ovládající osoby na valných hromadách a zasedání představenstva, kdy předsedou představenstva společnosti je ovládající osoba.

Oddíl III. Přehled jednání učiněných v roce 2023, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky

Společnosti nejsou známa žádná jednání, učiněná na popud nebo v zájmu ovládající osoby ani jimi ovládaných osob.

Oddíl IV. Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající nebo mezi osobami ovládanými

V roce 2023 bylo plněno z následujících smluv:

Smluvní strana	Druh smlouvy	Datum uzavření	Předmět plnění Společnosti	Protiplnění	Újma vzniklá Společnosti
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	Smlouva o zpracování osob. údajů	25.05.2018	zpracování	bez protiplnění	nevznikla
Marve Alfa s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	29.09.2017	režijní služby	smluvní odměna	nevznikla



Marve Delta s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	22.12.2017	režijní služby	smluvní odměna	nevznikla
Marve Gama s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	30.06.2017	režijní služby	smluvní odměna	nevznikla
Marve Beta s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	18.12.2013	režijní služby	smluvní odměna	nevznikla
MONÍNEC s.r.o.	Kupní smlouva	1.11.2023	automobil	peněžní prostředky	nevznikla
Ing. Marcel Soural	Smlouva o zápůjčce	12.06.2020	úrok	peněžní prostředky	nevznikla
Trigema Buidling a.s.	Smlouva o poskytnutí zápůjčky	16.2.2023	úroky	peněžní prostředky	nevznikla
FLAT ZONE s.r.o.	Smlouva o zpracování osob. údajů	25.05.2018	služby	bez protiplnění	nevznikla
FLAT ZONE s.r.o.	Smlouva o poskytnutí zápůjčky	14.2.2023	peněžní plnění	úroky	nevznikla
FLAT ZONE s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	22.12.2017	režijní služby	smluvní odměna	nevznikla
FLAT ZONE s.r.o.	Smlouva o nájmu prostor	1.9.2022	nájem prostor	smluvní nájemné	nevznikla
Gemarest s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	17.12.2020	režijní služby	smluvní odměna	nevznikla
Gemarest s.r.o.	Smlouva o zpracování osob. údajů	25.05.2018	zpracování	bez protiplnění	nevznikla



Monínek Property s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	30.06.2017	režijní služby	smluvní odměna	nevznikla
MONÍNEC s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	18.12.2013	režijní služby	smluvní odměna	nevznikla
Butovice centrum s.r.o.	Příkazní smlouva	21.12.2021	režijní služby	smluvní odměna	nevznikla
MONÍNEC s.r.o.	Smlouva o zpracování osob. údajů	25.05.2018	zpracování	bez protiplnění	nevznikla
MONÍNEC s.r.o.	Smlouva o zajišťování marketingových služeb	01.01.2022	marketingové služby	smluvní odměna	nevznikla
MONÍNEC s.r.o.	Smlouva o poskytnutí zápůjčky	20.6.2017	peněžní prostředky	úrok	nevznikla
PV Roztoky s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	18.12.2013	režijní služby	smluvní odměna	nevznikla
Dataligence s.r.o.	Smlouva o nájmu prostor	1.11.2022	nájem prostor	smluvní nájemné	nevznikla
PV Roztoky s.r.o.	Smlouva o zpracování osob. údajů	25.05.2018	zpracování údajů	bez protiplnění	nevznikla
Resorts Jetřichovice s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	30.08.2018	režijní služby	smluvní odměna	nevznikla
Samoty s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	18.12.2013	režijní služby	smluvní odměna	nevznikla
Servis bytových domů s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	18.12.2013	režijní služby	smluvní odměna	nevznikla
Trigema Building a.s.	Smlouva o dílo	16.5.2022	Smluvní odměna	Provedení stavby	nevznikla



Trigema Building a.s.	Smlouva o poskytování poradenských služeb	21.12.2020	Poradenské služby	smluvní odměna	nevznikla
Trigema Building a.s.	Smlouva o dílo	30.12.2022	Smluvní odměna	Provedení stavby	nevznikla
Trigema Building a.s.	Nájemní smlouva movité věci	01.08.2014	pronájem nákladních automobilů	nájemné	nevznikla
Trigema Building a.s.	Nájemní smlouva movité věci	17.12.2014	pronájem movité věci	nájemné	nevznikla
Trigema Building a.s.	Smlouva o podnájmu nebytových prostor	30.09.2016	podnájem sídla společnosti	nájemné	nevznikla
Trigema Building a.s.	Smlouva o poskytování služeb	18.12.2013	režijní služby	smluvní odměna	nevznikla
Trigema Building a.s.	Smlouva o zpracování osob. údajů	25.05.2018	zpracování	bez protiplnění	nevznikla
Trigema Development s.r.o.	Nájemní smlouva movité věci	16.12.2015	pronájem software	nájemné	nevznikla
Trigema Development s.r.o.	Smlouva o podnájmu nebytových prostor	01.03.2016	podnájem sídla společnosti	nájemné	nevznikla
Trigema Development s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	18.12.2013	režijní služby	smluvní odměna	nevznikla
Trigema Development s.r.o.	Smlouva o zpracování osob. údajů	25.05.2018	zpracování	bez protiplnění	nevznikla
Trigema Facility s.r.o.	Smlouva o facility managementu	26.06.2014	smluvní odměna	facility management	nevznikla



Trigema Facility s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	18.12.2013	režijní služby	smluvní odměna	nevznikla
Trigema Facility s.r.o.	Příkazní smlouva	01.01.2016	smluvní odměna	zajištění inženýrské činnosti	nevznikla
Trigema Facility s.r.o.	Smlouva o zpracování osob. údajů	25.05.2018	zpracování údajů	bez protiplnění	nevznikla
Trigema Facility s.r.o.	Smlouva o podnájmu nebytových prostor	20.12.2018	pronájem sídla společnosti	nájemné	nevznikla
Trigema Projekt Beta a.s.	Smlouva o poskytování služeb	18.12.2013	režijní služby	smluvní odměna	nevznikla
Trigema Projekt Beta s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	26.3.2018	peněžní prostředky	úrok	nevznikla
PV Rostoky s.r.o.	Smlouva o půjčce	12.10.2011	peněžní prostředky	úrok	nevznikla
Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	1.3.2021	služby manažera projektu	peněžní plnění	nevznikla
Trigema Projekt Braník a.s.	Smlouva o poskytování služeb	21.12.2021	režijní služby	smluvní odměna	nevznikla
Trigema Projekt Fragment s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	26.8.2015	režijní služby	smluvní odměna	nevznikla
Trigema Projekt Braník a.s.	Smlouva o půjčce	29.3.2023	úrok	peněžní prostředky	nevznikla
Trigema Investment a.s.	Smlouva o poskytování služeb	22.12.2017	režijní služby	smluvní odměna	nevznikla
Trigema Projekt JRM s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	13.10.2017	režijní služby	smluvní odměna	nevznikla
Trigema Projekt Kappa s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	22.5.2014	režijní služby	smluvní odměna	nevznikla



Trigema Projekt Nusle s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	07.12.2020	režijní služby	smluvní odměna	nevznikla
Trigema Projekt s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	18.12.2013	režijní služby	smluvní odměna	nevznikla
Trigema Projekt Omega s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	17.12.2019	režijní služby	smluvní odměna	nevznikla
Trigema Projekt Omega s.r.o.	Příkazní smlouva	30.6.2018	služby	smluvní odměna	nevzniká
Trigema Projekt Řeporyje s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	18.12.2013	režijní služby	smluvní odměna	nevznikla
Trigema Service a.s.	Smlouva o poskytování služeb	24.6.2014	režijní služby	smluvní odměna	nevznikla
Trigema Investment a.s.	Smlouva o zápůjčce	01.10.2020	úrok	peněžní prostředky	nevznikla
Trigema Smart s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	01.08.2017	režijní služby	smluvní odměna	nevznikla
Trigema Smart byty s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	26.5.2016	režijní služby	smluvní odměna	nevznikla
Trigema Real Estate a.s.	Smlouva o zápůjčce	30.7.2021	peněžní prostředky	úrok	nevznikla
Trigema Real Estate a.s.	Smlouva o zápůjčce	26.3.2019	peněžní prostředky	úrok	nevznikla
Trigema Startup a.s.	Smlouva o poskytování služeb	18.12.2013	režijní služby	smluvní odměna	nevznikla
Lihovar Property s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	26.1.2023	režijní služby	smluvní odměna	nevznikla
Paprsek property s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	26.1.2023	režijní služby	smluvní odměna	nevznikla
Dataligence s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	1.1.2023	režijní služby	smluvní odměna	nevznikla



Rokytnice property a.s.	Smlouva o poskytování služeb	1.1.2023	režijní služby	smluvní odměna	nevznikla
Trigema Leisure a.s.	Smlouva o poskytování služeb	18.12.2013	režijní služby	smluvní odměna	nevznikla
VTP ROZTOKY a.s.	Smlouva o poskytování služeb	18.12.2013	režijní služby	smluvní odměna	nevznikla
VTP ROZTOKY a.s.	Smlouva o zpracování osob. údajů	25.05.2018	zpracování údajů	bez protiplnění	nevznikla
VTP ROZTOKY a.s.	Smlouva o zápůjčce	12.10.2018	bezúročná	peněžní plnění	nevznikla
Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	20.04.2017	režijní služby	smluvní odměna	nevznikla
Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o.	Smlouva o zpracování osob. údajů	25.05.2018	zpracování údajů	bez protiplnění	nevznikla
Trigema Real Estate Finance a.s.	Smlouva o poskytování služeb	29.09.2017	režijní služby	smluvní odměna	nevznikla
Zámek Jetřichovice s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	01.03.2017	režijní služby	smluvní odměna	nevznikla
Trigema Investment a.s.	Smlouva o poskytnutí zápůjčky	29.7.2021	úrok	peněžní prostředky	nevznikla
Trigema Building a.s.	Smlouva o poskytnutí zápůjčky	8.2.2023	úroky	peněžní prostředky	nevznikla
PV Roztoky s.r.o.	Smlouva o poskytnutí zápůjčky	23.04.2021	bezúročná	peněžní prostředky	nevznikla
Trigema Energy a.s.	Smlouva o poskytování služeb	17.12.2019	režijní služby	smluvní odměna	nevznikla
Trigema Investment Finance a.s.	Smlouva o poskytování služeb	17.12.2019	režijní služby	smluvní odměna	nevznikla



Trigema Stodůlky a.s.	Příkazní smlouva	29.10.2021	režijní služby	smluvní odměna	nevznikla
Projekt Rokycanská s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	7.12.2020	režijní služby	smluvní odměna	nevznikla
Projekt Skvrňany s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	1.1.2023	režijní služby	smluvní odměna	nevznikla
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	Příkazní smlouva	1.1.2021	režijní služby	smluvní odměna	nevznikla
Trigema Rental a.s.	Smlouva o poskytování služeb	7.12.2020	režijní služby	smluvní odměna	nevznikla
Trigema Rental a.s.	Nájemní smlouva	30.6.2020	pronájem nemovitosti	nájemné	nevznikla
MONÍNEC s.r.o.	Nájemní smlouva	01.01.2019	pronájem vozidla	nájemné	nevznikla
Trigema Rental a.s.	Smlouva o podnájmu garážového stání	20.12.2021	nájemné	Pronájem prostor sloužících k podnikání	Nevznikla
MONÍNEC s.r.o.	Nájemní smlouva	1.1.2022	pronájem vozidla	nájemné	nevznikla
Trigema Building a.s.	Dohoda o započtení pohledávek	1.7.2023	započtení pohledávky	započtení pohledávky	nevznikla
Trigema Real Estate a.s.	Smlouva o poskytování služeb	18.12.2013	režijní služby	smluvní odměna	nevznikla

Uvedeny jsou smlouvy platné v průběhu účetního období 2023 i informace o smlouvách uzavřených v jeho průběhu.

Obsah ujednání, která tvoří uvedené smlouvy, pokládají jejich smluvní strany za předmět obchodního tajemství. Z toho důvodu je zpráva o vztazích neúplná.

Oddíl V. Újma

Na základě uplatnění vlivu ovládající osoby na Společnosti nedošlo k žádné újmě.

Oddíl VI. Zhodnocení dopadů vztahů



Obecně lze konstatovat, že žádná ze stran nebyla poškozena, všechny významné transakce byly realizovány za běžných tržních podmínek. Ze vztahů mezi propojenými osobami plynou zejména výhody.

Mezi tyto výhody lze zařadit:

- jednotlivým dceřiným společnostem může ovládaná osoba poskytovat služby v oblastech: finanční a mzdové účetnictví, controlling, finanční poradenství, správa majetku, marketing, IT služby, risk management, personalistika, všeobecná správa, poradenství v oblasti dotací a strategický management a dceřiné společnosti se pak mohou věnovat hlavním činnostem podnikání
- možnost sdílení a využívání know-how a „best practices“ mezi propojenými osobami;
- využívání synergií v rámci skupiny TRIGEMA.

Vztahy s ovládající osobou a ovládanou osobou nepřinášejí do budoucna žádná rizika.

Tato zpráva se stává součástí výroční zprávy za rok 2023.

V Praze 29. března 2024

Ing. Marcel Soural

předseda představenstva Trigema a.s.

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

Ing. Marcel Soural

100% akcionář Trigema 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 a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti Trigema a.s. („Společnost“) a jejích dceřiných společností (společně „Skupina“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z konsolidované rozvahy k 31. prosinci 2023, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosincem 2023 a přílohy v konsolidované účetní závěrce, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Skupině jsou uvedeny v bodě 1 přílohy v této konsolidované účetní závěrce.

Podle našeho názoru přiložená konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz konsolidovaných aktiv a pasiv Skupiny k 31. prosinci 2023 a konsolidovaných nákladů a výnosů a konsolidovaného výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. prosincem 2023 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.

Ostatní informace

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené v konsolidované výroční zprávě mimo konsolidovanou účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán Společnosti.

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s konsolidovanou účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních

informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v konsolidované účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s konsolidovanou účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Skupině, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

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.
- Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních informacích týkajících se účetních jednotek nebo podnikatelských činností v rámci Skupiny s cílem vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Odpovídáme za řízení, dohled a provedení skupinového auditu. Vyjádření výroku auditora zůstává naší výhradní odpovědností.

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

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Pavel Dolák je statutárním auditorem odpovědným za audit konsolidované účetní závěrky společnosti Trigema a.s. k 31. prosinci 2023, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze dne 1. července 2024

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

Ing. Pavel Dolák
Director
Evidenční číslo 2293