

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
 289 79 141
 Akciová společnost
 31. prosinec 2022
 30. červen 2023

KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA

k 31. prosinci 2022

		31. prosince 2022	31. prosince 2021
	AKTIVA	6 126 522	5 485 302
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	91
B.	Dlouhodobý majetek	2 917 641	2 198 519
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	37 886	3 398
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	2 669 445	2 015 853
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	0	0
B.IV.	Kladný konsolidační rozdíl	210 310	179 268
B.V.	Záporný konsolidační rozdíl	0	0
B.VI.	Cenné papíry a podíly v ekvivalenci	0	0
C.	Oběžná aktiva	3 083 142	3 177 664
C.I.	Zásoby	2 178 721	2 372 568
C.II.	Pohledávky	329 623	272 925
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	62 475	24 696
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	267 148	248 228
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	199 544	0
C.IV.	Peněžní prostředky	375 254	532 171
D.	Časové rozlišení	125 739	109 028
	PASIVA	6 126 522	5 485 302
A.	Vlastní kapitál	1 668 554	1 364 850
A.I.	Základní kapitál	600 000	600 000
A.II.	Kapitálové fondy	6 745	4 122
A.III.	Fondy ze zisku	0	0
A.IV.	Konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let	620 754	599 127
A.IV.1.	Konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let	727 910	599 127
A.IV.2.	Jiný konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let	-107 156	0
A.V.	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období	441 055	161 601
A.V.1.	Konsolidovaný výsledek hospodaření za úč. období bez menšin. podílů	441 055	161 601
A.V.2.	Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci	0	0
A.VI.	Konsolidační rezervní fond	0	0
A.VII.	Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku /-	0	0
B.+C.	Cizí zdroje	4 421 730	4 084 983
B.	Rezervy	97 287	36 386
C.	Závazky	4 324 443	4 048 597
C.I.	Dlouhodobé závazky	2 319 590	2 070 913
C.II.	Krátkodobé závazky	2 004 853	1 977 684
D.	Časové rozlišení	21 144	27 204
E.	Menšinový vlastní kapitál	15 094	8 265
E.I.	Menšinový základní kapitál	10 790	10 692
E.II.	Menšinové kapitálové fondy	9 902	26
E.III.	Menšinové fondy ze zisku včetně nerozděleného zisku a neuhrazené ztráty minulých let	-3 136	-3644
E.IV.	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	-2 462	1 191

Podpisový záznam statutárního orgánu konsolidující
 účetní jednotky:



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

TRIGEMA
 Trigema a.s.
 Bucharova 2641/14 158 00 Praha 5
 289 79 141
 Akciová společnost
 31. prosinec 2022
 30. červen 2023

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za období 1.1.2022 - 31.12.2022

		1.1.2022-31.12.2022	1.1.2021-31.12.2021
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	2 051 008	1 277 321
II.	Tržby za prodej zboží	772	468
A.	Výkonová spotřeba	1 343 218	1 373 577
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	97 550	-587 200
C.	Aktivace (-)	-298 527	-21 704
D.	Osobní náklady	216 925	194 311
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	39 809	35 102
III.	Ostatní provozní výnosy	102 375	30 032
F.	Ostatní provozní náklady	80 391	19 613
	Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu	0	0
	Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu	10 672	14 591
*	Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření	664 117	279 531
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	0	4 898
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	19 872	262
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	157 202	77 926
VII.	Ostatní finanční výnosy	10 881	1 907
K.	Ostatní finanční náklady	4 508	3 279
*	Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření	-130 957	-74 138
**	Konsolidovaný výsledek hospodaření před zdaněním	533 160	205 393
L.	Daň z příjmů za běžnou činnost	94 567	42 600
L.1.	- splatná	101 347	46 926
L.2.	- odložená	-6 780	-4 325
**	Konsolidovaný výsledek hospodaření po zdanění	438 593	162 792
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		
***	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období bez podílu ekvivalence	438 593	162 792
	z toho: Kons. výsledek hospodaření za účetní období bez menšinových podílů	441 055	161 601
	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	-2 462	1 191
	Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci		
****	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	441 055	161 601
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	2 184 908	1 314 888

Podpisový záznam statutárního orgánu konsolidující účetní jednotky:



Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2022 (v tis. Kč)

Trigema a.s.

PŘÍLOHA

v konsolidované účetní závěrce
za rok končící 31. prosince 2022

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 2022 je Ing. Marcel Soral.

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 2022

Členové představenstva

Ing. Marcel Soural (předseda)
Ing. Karel Branda (místopředseda)
Ing. Radim Šponar
Ing. Michal Tota
Michal Netolický

Členové dozorčí rady

Jitka Weissová

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

Změny v obchodním rejstříku

V roce 2022 byly do obchodního rejstříku zapsány níže uvedené změny:

K 31. srpnu 2022 byl z funkce člena představenstva odvolán Ing. Matěj Čížek. Tato změna byla do OR zapsána dne 12. září 2022. Dne 3. prosince 2022 byl znovu zvolen Ing. Marcel Soural předsedou představenstva. Zápis do OR proběhl 8. prosince 2022.

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 sportovního střediska
- Provozování vědeckotechnického parku

- Realitní činnost

3. Konsolidační pravidla, systém konsolidace

Konsolidovaná účetní závěrka skupiny společností Trigema a.s. (dále „skupina“) za rok 2022 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 řídicí 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 2022.

Vylučované stavy všech společností zahrnutých do konsolidačního celku jsou za období od 1. ledna 2022 až 31. prosince 2022 s výjimkou společností založených nebo pořízených v roce 2022, tyto jsou za období od data založení/pořízení do 31. prosince 2022.

Metody konsolidace

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

Přepoččet účetních závěrek v cizích měnách

K 31. prosinci 2022 ani k 31. prosinci 2021 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 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.

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2022 (v tis. Kč)

Samoty s.r.o.	241 20 341	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Leisure a.s.
Servis bytových domů s.r.o.	289 78 188	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
Trigema Building a.s.	276 53 579	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
Trigema 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 a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2022 (v tis. Kč)

Trigema Projekt Plzeň s.r.o.	291 12 524	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Servis bytových domů s.r.o.
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.

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2022 (v tis. Kč)

Vymezení konsolidačního celku k 31. prosinci 2021

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
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	017 85 451	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Flat Zone s.r.o.	066 82 634	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Startup a.s.
Gemarest s.r.o.	068 07 429	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Travel a.s.
MONÍNEC s.r.o.	257 70 659	Monínec 7, 257 91 Sedlec - Prčice	86 323/95 915	Trigema Travel a.s.
Monínec Property s.r.o.	061 65 834	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Investment a.s.
Nájemní byty Plzeň, s.r.o.	085 22 219	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
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 Travel a.s.
Samoty s.r.o.	241 20 341	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Travel a.s.
Servis bytových domů s.r.o.	289 78 188	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
VTP Buřtěhrad s.r.o.	042 23 217	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
VTP ROZTOKY a.s.	274 43 396	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Investment a.s.
Trigema Projekt Žalov s.r.o.	241 20 081	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2022 (v tis. Kč)

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 Projekt s.r.o.	276 18 269	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate 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 CSV s.r.o.	029 19 931	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Servis bytových domů s.r.o.
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 KLR s.r.o.	042 16 385	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Servis bytových domů s.r.o.
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%	Trigema Real Estate a.s.
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.

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2022 (v tis. Kč)

		Bucharova 2641/14, 158 00		
Projekt Rokycanská s.r.o.	069 64 940	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 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 Projekt Skvrňany s.r.o.	058 90 659	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Butovice Centrum s.r.o.	140 98 741	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	70%	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 s.r.o.	063 00 049	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Investment 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 Startup a.s.	019 95 821	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
Trigema Stodůlky a.s.	043 39 142	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Travel a.s.	019 48 261	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o.	06 007 791	Sokolovská 671, 698 01 Veselí nad Moravou	14/15	Trigema Travel a.s.
Zámek Jetřichovice s.r.o.	057 93 611	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Travel a.s.

4.1. 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.

4.2. Změny v konsolidačním celku v průběhu roku 2021

Nově založené společnosti

V prosinci 2021 byla založena společnost Butovice centrum s.r.o. se sídlem Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 Stodůlky se 70% podílem společnosti Trigema Real Estate a.s.

Nakoupené obchodní podíly a přeměny společností

V lednu 2021 společnost Trigema Projekt Smíchov s.r.o. koupila 100% obchodní podíl ve společnosti Zlatý Lihovar a.s. Po akvizici společnosti Zlatý Lihovar a.s. došlo ke zpětné fúzi se společností Trigema Projekt Smíchov s.r.o. k 1. lednu 2021. V únoru 2021 koupila společnost Trigema Real Estate a.s. 100% obchodní podíl ve společnosti Rezidence Lábkova s.r.o., později přejmenované na Trigema Projekt Skvrňany s.r.o. V červnu 2021 koupila společnost Trigema Projekt Kappa s.r.o. 100 % obchodní podíl ve společnostech Invalidovna centrum s.r.o. a IMMORANT Orion, s.r.o., později přejmenované na Trigema Orion s.r.o. Následně došlo ke zpětné fúzi společností Trigema Orion s.r.o. a Invalidovna centrum s.r.o. se společností Trigema Projekt Kappa s.r.o. k 1.1.2021.

V červnu 2021 došlo k fúzi společností BYTOVÉ DOMY LETŇANY a.s., Trigema Projekt Delta a.s., Bytový dům Chlebovická a.s. a Servis bytových domů s.r.o. sloučením s nástupnickou společností Servis bytových domů s.r.o.

V září 2021 došlo k navýšení podílu společnosti Trigema Travel a.s. ve společnosti Monínek s.r.o. o 4,53% na 85%.

Prodané společnosti

V červenci 2021 prodala společnost Trigema Service a.s. svůj 60% podíl ve společnosti Black'n'Arch, s.r.o. mimo konsolidační celek.

Změny u konsolidovaných společností bez dopadu na strukturu konsolidačního celku

V lednu 2021 koupila společnost Trigema Real Estate a.s. 100% obchodní podíl ve společnosti VTP Buštěhrad s.r.o. od mateřské společnosti Trigema a.s.

V červnu 2021 koupila společnost Trigema Real Estate a.s. 100% obchodní podíl společnosti Trigema Projekt Beta a.s. od společnosti Trigema Investment a.s.

Trigema Real Estate a.s. prodala v srpnu 2021 100 % obchodní podíl společností Trigema Projekt BLV s.r.o., Trigema Projekt KLR s.r.o., Trigema Projekt NMN s.r.o. a Trigema Projekt Plzeň 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. 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.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2022 (v tis. Kč)

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 proporcionalní 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 proporcionalní 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

Požizovací 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 2022 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 „Výkony“. „Tržby za prodej zboží“ představují prodej nakoupeného zboží třetím stranám. „Výkony“ 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 vyazuje 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, vyplývající ze současných smluvních nebo mimosmluvních závazků v důsledku minulých událostí a je pravděpodobné, že k vyrovnání těchto závazků budou vynaloženy prostředky společností, a přitom lze provést spolehlivý odhad částky závazků.

5.14. Významné odhady a předpoklady při sestavení konsolidované účetní závěrky

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

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

5.15. Dotace

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

5.16. Emitované dluhopisy

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

6 Změna účetních metod a postupů

Společnost změnila k 1. lednu 2022 účetní politiku vyloučení výnosů a nákladů týkajících se development činnosti a poskytování realitních služeb mezi společnostmi v rámci Skupiny. Společnost do 31. prosince 2021 o vyloučení souvisejících vnitroskupinových výnosů, nákladů a marží neúčtovala z důvodu nevýznamnosti. Od 1. ledna 2022 Společnost změnila účetní politiku a provedla úplnou eliminaci vnitroskupinových výnosů, nákladů a marží týkajících se development činnosti a poskytování realitních služeb mezi společnostmi ve Skupině. Společnost přistoupila ke změně z důvodu nárstu 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.

Společnost z důvodu nevýznamnosti neupravila o výše uvedenou změnu srovnatelné údaje za období končící 31. prosincem 2021.

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:

2022	Software	Nedokončený dlouh. nehmotný majetek	Celkem
Pořizovací cena			
Zůstatek k 1.1.2022	31 770	679	32 449
Přírůstky	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.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2022 (v tis. Kč)

2021	Software	Nedokončený dlouh. nehmotný majetek	Celkem
Požizovací cena			
Zůstatek k 1.1.2021	30 159	6	30 165
Přírůstky	1 611	2 313	3 924
Úbytky	-	-1 640	-1 640
Přeúčtování	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2021	31 770	679	32 449
Oprávký			
Zůstatek k 1.1.2021	27 209	-	27 209
Odpisy	1 842	-	1 842
Oprávký k úbytkům	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2021	29 051	-	29 051
Zůstatková hodnota k 1.1.2021	2 950	6	2 956
Zůstatková hodnota k 31.12.2021	2 719	679	3 398

1.2. Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek konsolidačního celku má následující strukturu:

2022	Pozemky	Stavby	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	Nedokon- čený dl. hmotný majetek	Poskyt. zálohy na dlouh. hmotný majetek	Pěstitel -ské celky	Celkem
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
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.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2022 (v 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 12.3. Závazky nevykázané v rozvaze a bodě 14 Závazky k úvěrovým institucím.

2021	Pozemky	Stavby	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	Nedokon -čený dl. hmotný majetek	Posytl. zálohy na dlouh. hmotný majetek	Pěstitel -ské celky	Celkem
Pořizovací cena							
Zůstatek k 1.1.2021	390 749	883 044	136 216	295 262	33	-	1 705 304
Přírůstky	165 086	79 246	12 519	499 998	520	934	758 303
Úbytky	-1 267	-	-225	-10 809	-33	-	-12 334
Přeúčtování	-44 558	-154 157	-	-1 150	-	-	-199 865
Zůstatek k 31.12.2021	510 010	808 133	148 510	783 300	520	934	2 251 407
Oprávký							
Zůstatek k 1.1.2021	-	126 218	68 386	-	-	-	194 604
Odpisy	-	34 285	6 881	-	-	-	41 166
Oprávký k úbytkům	-	-	-216	-	-	-	-216
Přeúčtování	-	-	-	-	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2021	-	160 503	75 051	-	-	-	235 554
Zůstatková hodnota k							
1.1.2021	390 749	756 826	67 830	295 262	33	-	1 510 700
Zůstatková hodnota k							
31.12.2021	510 010	647 630	73 459	783 300	520	934	2 015 853

Přírůstek u pozemků v hodnotě 162 706 tis. Kč a staveb v hodnotě 15 757 tis. Kč souvisí v roce 2021 s akvizicí společností Invalidovna centrum s.r.o. a Trigema Orion s.r.o. V souladu s účetními metodami

společnost provedla v roce 2021 úpravu ocenění na reálnou hodnotu pozemků souvisejících s akvizicemi společností Invalidovna centrum s.r.o. a Trigema Orion s.r.o. ve výši 82 301 tis. Kč. Reálná hodnota při akvizici byla stanovena na základě interního posouzení provedeného vedením skupiny.

Z důvodu změny obchodního záměru ve srovnání s minulým rokem přeúčtovala společnost dlouhodobý hmotný majetek projektů PAPRSEK Stodůlky (Trigema Stodůlky a.s.) a Kamýk (Trigema Projekt Omega s.r.o.) na nedokončenou výrobu ve výši 83 191 tis. Kč a 116 674 tis. Kč. Na obou projektech došlo v průběhu roku 2021 k zahájení developmentu výstavby bytů na prodej.

Přírůstek u nedokončeného dlouhodobého majetku v roce 2021 představuje především kapitalizované náklady spojené s projektem FRAGMENT (Trigema Projekt Fragment s.r.o.) v celkové hodnotě 327 400 tis. Kč. Obchodním záměrem společnosti Trigema Real Estate a.s. je v současné chvíli vést tento projekt jako investiční projekt, kde se počítá s budoucím výnosem z nájmu, nikoliv jako developerský projekt, kde by docházelo k postupnému odprodeji bytových jednotek a jiných komerčních prostor. Dále přírůstek v hodnotě 77 639 tis. Kč. představuje část kapitalizovaných nákladů spojených s projektem Bydlení Skvrňany (Nájemní byty Plzeň, s.r.o.).

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 12.3. Závazky nevykázané v rozvaze a bodě 14 Závazky k úvěrovým institucím.

2 Dlouhodobý finanční majetek

2.1. Celkový přehled dlouhodobého finančního majetku

K 31. prosinci 2022 i 31. prosinci 2021 nebyl evidován žádný dlouhodobý finanční majetek.

2.2. Podíly v ovládaných společnostech nezahrnutých do konsolidačního celku k 31. prosinci 2022

Ke dni 31. prosinci 2022 a stejně tak k 31. prosinci 2021 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 1.1.2022	179 268
Přírůstek kladného konsolidačního rozdílu – lineární	44 777
Odpis kladného konsolidačního rozdílu – lineární	-10 672
Přírůstek kladného konsolidačního rozdílu – odložená daň	-
Odpis kladného konsolidačního rozdílu – odložená daň	-3 063
Konečný zůstatek k 31.12.2022	210 310

Přírůstek kladného konsolidačního rozdílu v hodnotě 43 438 tis. Kč souvisí s odkupem části podílu ve společnosti Dataligence s.r.o. v červenci 2022.

Nejvýznamnější zaúčtované konsolidační rozdíly souvisejí především s akvizicemi společností Zlatý lihovar a.s. (nyní Trigema Projekt Smíchov s.r.o.) v hodnotě 108 423 tis. Kč, společností Rezidence Lábkova s.r.o. (nyní Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.) v hodnotě 3 215 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 3 063 tis. Kč souvisí s prodejem společnosti Nájemní byty Plzeň s.r.o. v jejichž aktivech byly pozemky, které byly v rámci akvizice společnosti Rezidence Lábkova s.r.o. (nyní Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.) přeceněny a část pozemků byla v roce 2021 prodána společnosti Nájemní byty Plzeň s.r.o.

K 31.12.2022 je zůstatek konsolidačního rozdílu z nákupu společnosti Dataligence s.r.o. ve výši 42 532 tis. Kč, MONÍNEC s.r.o. ve výši 21 772 tis. Kč, Trigema Stodůlky a.s. ve výši 16 996 tis. Kč, Resort Jetřichovice s.r.o. ve výši 959 tis. Kč a Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o. ve výši 335 tis. Kč.

4 Zásoby

	Zůstatek k 31.12.2022	Zůstatek k 31.12.2021
Materiál	1 347	1 083
Nedokončená výroba a polotovary	2 015 822	2 365 782
Výrobky	160 141	4 469
Zvířata	39	39
Zboží	1 372	1 195
Celkem	2 178 721	2 372 568

Opravné položky k zásobám jsou popsány v bodě 8.

V souladu s účetními metodami vykazuje společnost k 31. prosinci 2022 v pozici Zásoby úpravu ocenění na reálnou hodnotu u uvedených aktiv – pozemků, na kterých probíhá výstavba současných projektů.

V roce 2022 probíhala realizace výstavby projektů: LIHOVAR Smíchov (společnost Trigema Projekt Smíchov s.r.o.), Bydlení Skvrňany (společnost Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.) a PAPERSEK Stodůlky (společnost Trigema Stodůlky a.s.).

Úbytek v pozici Nedokončená výroba a polotovary souvisí s dokončením realizace výstavby projektu Bydlení Braník (Trigema Projekt Braník a.s.) ke konci roku 2021. Jednotky byly zkolaudovány na jaře 2022 a všechny jednotky byly majitelům předány do konce roku 2022.

V roce 2022 byl částečně dokončen projekt Bydlení Skvrňany a zkolaudované jednotky jsou vykázány v pozici Výrobky.

5 Pohledávky

5.1. Pohledávky dlouhodobé

Struktura dlouhodobých pohledávek konsolidačního celku:

	Zůstatek k 31.12.2022	Zůstatek k 31.12.2021
Obchodní vztahy	16 262	13 359
Dlouhodobé poskytnuté zálohy	2 665	2 654
Jiné pohledávky	43 548	5 112
Odložená daňová pohledávka	-	3 571
Celkem dlouhodobé pohledávky	62 475	24 696

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., ve společnosti Trigema Leisure a.s. je pohledávka ve výši 9 220 tis. Kč splatná 31.12.2033 a úročená sazbou 3M PRIBOR + 3,3% p.a. a ve společnosti Trigema a.s. se jedná o pohledávky v celkové výši 5 950 tis. Kč, které jsou splatné v roce 2027 a úročené sazbou 1M PRIBOR + 2% p.a..

5.2. Pohledávky krátkodobé

Struktura krátkodobých pohledávek konsolidačního celku:

	Zůstatek k 31.12.2022	Zůstatek k 31.12.2021
Obchodní vztahy	150 737	91 412
Stát – daňové pohledávky	-	14 327
Poskytnuté zálohy	80 712	30 286
Dohadné účty aktivní	29 661	105 579
Jiné pohledávky	9 750	10 014
Opravné položky	- 3 712	- 3 390
Celkem krátkodobé pohledávky	267 148	248 228

Dohadné účty aktivní představují zejména nevyúčtované služby za rok 2022 vůči nájemcům. Dále ve společnosti Trigema Building a.s. ve výši 2 492 tis. Kč (k 31.12.2021: 58 077 tis. Kč) představují dohadnou položku na nevyfakturované práce.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2022 (v tis. Kč)

Poskytnuté zálohy představují zejména zálohy na dodávky materiálu ve společnostech Trigema Projekt Fragment s.r.o. a Trigema Building a.s.

Ke dni 31.12.2022 jsou pohledávky po splatnosti ve výši 29 818 tis. Kč, přičemž pohledávky ve výši 24 966 tis. Kč byly k datu sestavení účetní závěrky uhrazeny. Po splatnosti déle než 180 dnů se evidují pohledávky ve výši 3 873 tis. Kč (k 31.12.2021: pohledávky po splatnosti ve výši 34 175 tis. Kč, po splatnosti déle než 180 dnů 3 930 tis. Kč).

6 Krátkodobý finanční majetek

Společnost k 31. prosinci 2022 evidovala směnky vůči bance s výplatou v lednu roku 2023 v hodnotě 199 544 tis. Kč (k 31.12.2021: 0 tis. Kč).

7 Peněžní prostředky

	Zůstatek k 31.12.2022	Zůstatek k 31.12.2021
Peněžní prostředky v hotovosti	1 938	2 806
Peněžní prostředky v bance	373 316	529 365
Celkem	375 254	532 171

Vedení společnosti při predikci vývoje a řízení cash flow na průběžné bázi vyhodnocuje ukládání peněžních prostředků na termínované vklady.

8 Opravné položky

Opravné položky ke krátkodobým pohledávkám	2022	2021
Zůstatek k 1.1.	3 390	3 457
Přírůstky	1 736	1 068
Úbytky	-1 414	-1 135
Zůstatek k 31.12.	3 712	3 390

Opravné položky k zásobám společnost v roce 2022 ani v roce 2021 netvořila.

9 Vlastní kapitál

Vývoj vlastního kapitálu

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
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

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

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2022 (v tis. Kč)

2021	Výsledek hospodaření				Celkem
	Základní kapitál	Oceňovací rozdíly z přecenění	Nerozdělený zisk minulých let	běžného účetního období	
Počáteční stav 1.1.2021	600 000	-6 479	433 623	188 596	1 215 740
Převod zisku	-	-	188 596	-188 596	-
Změna oceň. rozdílů z přecenění (deriváty)	-	12 960	-	-	12 960
Dopad změny oceň. rozdílů z přecenění na odloženou daň	-	-2 074	-	-	-2 074
Výplata dividend	-	-	-23 510	-	-23 510
Ostatní	-	-285	418	-	133
Zisk za běžné období	-	-	-	161 601	161 601
Konečný stav 31.12.2021	600 000	4 122	599 127	161 601	1 364 850

10 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.

2022	Základní kapitál	Kapitálové fondy, Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	Neuhrazená ztráta minulých let	Výsledek hospodaření běžného účetního období	Celkem
Počáteční stav 1.1.2022	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

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2022 (v tis. Kč)

2021	Základní kapitál	Kapitálové fondy, Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	Neuhrazená ztráta minulých let	Výsledek hospodaření běžného účetního období	Celkem
Počáteční stav 1.1.2021	14 936	26	-144	-3 501	11 317
Převod zisku	-	-	-3 501	3 501	-
Menšinový podíl MONÍNEC s.r.o.	-4 344	-	-	-407	-4 751
Menšinový podíl Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o.	-	-	-	-18	-18
Menšinový podíl Butovice centrum s.r.o.	300	-	-	-7	293
Menšinový podíl Black n' Arch, s.r.o.	-200	-	-	1 623	1 423
Konečný stav 31.12.2021	10 692	26	-3 644	1 191	8 265

11 Rezervy

	Rezerva na garanční opravy	Rezerva na daň z příjmů	Ostatní rezervy	Celkem
Zůstatek k 1.1.2022	6 892	29 494	-	36 386
Tvorba	3 447	86 570	4 750	94 767
Čerpání	-4 372	-29 494	-	-33 866
Zůstatek rezerv k 31.12.2022	5 967	86 570	4 750	97 287

V konsolidačním celku je tvořena rezerva na garanční opravy ve výši 5 967 tis. Kč (k 31.12.2021: 6 892 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 je vytvořena ve výši 86 570 tis. Kč (k 31.12.2021: 29 494 tis. Kč).

K 31.12.2022 je tvořena ostatní rezerva na DPH z darování komunikací ve výši 4 750 tis. Kč (k 31.12.2021: 0 tis. Kč).

Jiné rezervy podle zvláštních právních předpisů tvořeny nejsou.

12 Závazky

12.1. Dlouhodobé závazky

Struktura dlouhodobých závazků konsolidačního celku:

	Zůstatek k 31.12.2022	Zůstatek k 31.12.2021
Závazky z obchodních vztahů	98 133	72 756
Dlouhodobé přijaté zálohy	10 821	38 710
Jiné závazky	103 760	101 260
Emitované dluhopisy	700 000	800 000
Závazky k úvěrovým institucím	1 263 757	904 549
Odložený daňový závazek	143 119	153 638
Celkem	2 319 590	2 070 913

Specifikace závazků k úvěrovým institucím

Závazky k úvěrovým institucím jsou podrobně popsány v bodě 14 – Závazky k úvěrovým institucím.

Specifikace jiných závazků

Jiné závazky představují přijatou úročenou půjčku ve společnosti Trigema Investment a.s. od třetí osoby v hodnotě 103 760 tis. Kč (k 31.12.2021 - 101 260 tis. Kč). Půjčka je úročená sazbou 2,5 % p. a. a je splatná v roce 2026.

Emitované dluhopisy

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.

Dluhopis Trigema REF VAR/25

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

Transakční náklady jsou rozpouštěny rovnoměrně do nákladů po dobu splatnosti dluhopisů – viz bod 15 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 1 000 000 tis. Kč.

Vydané dluhopisy jsou předmětem kovenantů. Dle prospektu dluhopisů jsou ukazatele kovenantů počítány pravidelně k 30. červnu a 31. prosinci každého období na úrovni konsolidované účetní závěrky ručitele Trigema Real Estate a.s. Všechny ukazatele kovenantů byly k 31. prosinci 2022 splněny.

12.2. Krátkodobé závazky

Struktura krátkodobých závazků konsolidačního celku

	Zůstatek k 31.12.2022	Zůstatek k 31.12.2021
Emitované dluhopisy	500 000	-
Závazky z obchodních vztahů	435 974	388 847
Závazky ke společníkům	110 042	164 028
Závazky k zaměstnancům	11 148	8 848
Závazky ze sociálního a zdravotního zabezpečení	6 167	5 238
Stát - daňové závazky a dotace	542	14 019
Přijaté zálohy	475 124	1 111 825
Dohad. účty pasivní	156 220	116 964
Jiné závazky	141 204	121 721
Závazky k úvěrovým institucím	168 432	46 192
Celkem	2 004 853	1 977 684

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 jsou splatné 19. prosince 2023. Transakční náklady na emisi byly 11 541 tis. Kč.

Závazky ke společníkům představují zejména půjčku poskytnutou od akcionáře společnosti Trigema a.s. Půjčka je úročena sazbou 8,6 % p. a. (k 31.12.2021: 6,6 % p. a.) a je splatná k 31.12.2023.

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., Trigema Projekt Skvrňany s.r.o. a Trigema Stodůlky a.s.

Dohadné účty pasivní představují dohady na předpokládané náklady roku 2022. Nejvýznamnější hodnotu tvoří dohadné účty pasivní ve společnosti Trigema Building a.s. v hodnotě 53 304 tis. Kč (k 31.12.2021: 83 203 tis. Kč), z čehož většina představuje dohadnou položku na nevyfakturované dodávky služeb. Ve společnosti Trigema Projekt Fragment s.r.o. jsou tvořeny dohadné položky na nevyfakturované dodávky služeb ve výši 40 326 tis. Kč (k 31.12.2021: 3 808 tis. Kč). Dále dohadné účty pasivní tvoří dohadované úroky související s dluhopisy v hodnotě 32 684 tis. Kč (k 31.12.2021: 14 933 tis. Kč).

Jiné závazky představují především přijatou úročenou půjčku od třetí osoby ve společnosti Trigema Investment a.s. v hodnotě 120 000 tis. Kč (2021 – 120 000 tis. Kč), úročenou sazbou 5,86 % p. a. (2021 - 2,5 % p. a.) a splatnou k 31.12.2023. Dále závazek ve výši 20 000 tis. Kč z titulu doplatku kupní ceny za část obchodního podílu Dataligence s.r.o.

Všeobecně přijatým postupem společností je platit závazky ve lhůtě splatnosti, tudíž k datu účetní závěrky neexistují žádné závazky po splatnosti.

Závazky k úvěrovým institucím jsou podrobně popsány v bodě 14 – Závazky k úvěrovým institucím.

12.3. Závazky nevykázané v rozvaze

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.

2021				
	Leasingové splátky celkem	Zaplaceno k 31.12.2021	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let
Rolba	7 005	7 005	-	-
Ostatní	2 634	2 239	230	165
Celkem	9 639	9 244	230	165

Leasing rolby byl ukončen v březnu 2021 a rolba byla na základě kupní smlouvy odkoupena.

Zástavní práva:

Zástavní právo k obchodnímu podílu společníka Trigema a.s. ve společnosti PV Roztoky s.r.o. ve prospěch zástavního věřitele Komerční banky, a.s., k zajištění pohledávek za dlužníkem PV Roztoky s.r.o. dle Smlouvy o zástavě obchodního podílu uzavřené mezi Trigema a.s. a Komerční bankou, a.s. dne 27. září 2013.

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 zastavení podílu č. 2267/15/5662 společnosti Trigema Smart s.r.o. ve prospěch zástavního věřitele Československá obchodní banka, a. s., k zajištění pohledávek za dlužníkem Trigema Smart s.r.o. ze dne 1. srpna 2017.

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 12. května 2021.

Zástavní právo k obchodnímu podílu společníka Trigema Real Estate a.s. ve prospěch zástavního věřitele Československé obchodní banky a.s. k zajištění existujících, budoucích a podmíněných peněžitých dluhů dlužníka 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 1 000 000 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 Monínece 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 Monínece 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 90 000 tis. Kč.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2022 (v tis. Kč)

Bankovní záruky poskytnuté třetím stranám:

Číslo záruky	Datum vystavení	Datum platnosti	Částka	Beneficiet
PRAGGO0031797	24.10.2018	25.10.2023	461	ČVUT Praha
PRAGGO0032461	5.12.2018	5.12.2023	1 080	Městská část Praha 18
PRAGGO0036090	25.7.2019	26.7.2024	1 597	Městská část Praha 3
PRAGGO0039231	13.2.2020	13.2.2025	1 675	Obec Strančice
PRAGGO0039744	25.3.2020	25.3.2025	1 000	Městská část Praha 18
PRAGGO0041423	25.6.2020	27.5.2025	2 617	SOŠ a SOU dopravní Čáslav
PRAGGO0045618	30.3.2021	9.4.2026	10 000	Město Čáslav
PRAGGO0046174	3.5.2021	1.5.2026	2 752	Dvořákovo gym a SOŠE
PRAGGO0046840	9.6.2021	9.6.2026	198	Městská část Praha 18
PRAGGO0047979	1.9.2021	1.9.2026	5 901	ČR-SSHR
PRAGGO0048958	4.11.2021	3.11.2026	268	Město Horní Planá
PRAGGO0049699	17.12.2021	17.6.2027	3 110	Město Klášterec nad Ohří
PRAGGO0049891	12.1.2022	31.5.2023	2 000	Město Čelákovice
PRAGGO0052463	10.5.2022	10.5.2027	1 908	THERMAL-F, a.s.
PRAGGO0052465	14.6.2022	13.6.2027	5 533	THERMAL-F, a.s.
PRAGGO0052504	26.3.2022	23.4.2027	3 189	Arcibiskupství pražské
PRAGGO0052508	21.6.2022	20.6.2027	7 776	Středočeské muzeum v Rožtokách u Prahy
PRAGGO0053135	18.8.2022	22.8.2024	5 322	Město Čáslav

13 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:

2022				2021			
Datum splatnosti	Měna	Nominální částka k 31.12.2022 (v tis. Kč)	Reálná hodnota (v tis. Kč)	Datum splatnosti	Měna	Nominální částka k 31.12.2021 (v tis. Kč)	Reálná hodnota (v tis. Kč)
29.12.2028	CZK	74 463	7 917	31.12.2028	CZK	80 493	4 168
29.09.2023	CZK	19 179	377	29.09.2023	CZK	29 979	776
30.06.2023	CZK	2 829	32	30.06.2023	CZK	5 486	18
Celkem	x	96 471	8 326	Celkem	x	115 958	4 962

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 1 582 tis. Kč (k 31.12.2021: 942 tis. Kč) je vypočten součinem reálné hodnoty zajišťujícího instrumentu a daňové sazby ve výši 19 % a proúčtována ve vlastním kapitálu a 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 4 565 tis. Kč (k 31.12.2021: 3 182 tis. Kč) a krátkodobých pohledávek ve výši 3 761 tis. Kč (k 31.12.2021: 1 780 tis. Kč).

14 Závazky k úvěrovým institucím

Struktura závazků konsolidačního celku k úvěrovým institucím

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
Moníneck 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
Moníneck Property s.r.o.	30.09.2029	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,90 % p. a.	1 610	6 442	2 814	10 866
Moníneck 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
Moníneck s.r.o.	30.06.2023	305 tis. Kč měsíčně	1M PRIBOR + 2,10 % p. a.	1 829	-	-	1 829
Moníneck 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
Moníneck 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	444 568	819 189	1 432 189

2021

	Splatnost	Splátkový kalendář	Úrok. sazba	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v násled. letech	Celkem
VTP Roztoky a.s.	31.12.2028	k ultimu čtvrtletí dle smlouvy o úvěru	1M PRIBOR + 1,75 % p. a.	8 600	34 700	71 675	114 975
Trigema Smart s.r.o.	20.11.2035	dle sml., 20. den kal. měsíce a v den konečné splatnosti úvěru	1M PRIBOR + 1,60 % p. a.	5 400	22 800	56 400	84 600
PV Roztoky s.r.o.	30.09.2023	k ultimu čtvrtletí dle smlouvy o úvěru	3M PRIBOR + 1,80 % p. a.	18 500	17 833	-	36 333
Monínek Property s.r.o.	30.06.2024	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,9 % p. a.	1 904	21 336	-	23 240
Trigema Projekt Fragment s.r.o.	25.02.2031	dílčí splátky	1M PRIBOR + 2,45 % p. a.	-	-	126 466	126 466
Monínek Property s.r.o.	30.09.2029	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,9 % p. a.	1 610	8 052	2 814	12 476
Monínek s.r.o.	30.4.2023	417 tis. Kč měsíčně	1M PRIBOR + 3,00 % p. a.	2 500	834	-	3 334
Trigema Stodůlky a.s.	25.04.2023	dílčí splátky	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 Skvrňany s.r.o.	29.12.2023	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,50 % p. a.	-	38 470	-	38 470
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	04.01.2025	dílčí splátky	1M PRIBOR + 2,00 % p. a.	-	322 500	-	322 500
Monínek s.r.o.	30.06.2023	305 tis. Kč měsíčně	1M PRIBOR + 2,1 % p. a.	3 658	1 829	-	5 487
Monínek s.r.o.	30.09.2026	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,9 % p.a.	4 020	14 840	-	18 860
Celkem				46 192	647 194	257 355	950 741

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. Všechny ukazatele kovenantů byly k 31. prosinci 2022 splněny.

Ručení je do výše bankovního úvěru uvedeného v tabulce.

Forma zajištění úvěrů k 31.12.2022 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 PV Roztoky s.r.o.

Zástavní právo k pozemkům

Zajištěn blankosměnkou

Zástava obchodního podílu

Zástavní právo k pohledávce z veškerých nájemních smluv

Zástavní právo k souboru movitých věcí (technologie)

Smlouva o ručení

Úvěr Monínek Property s.r.o.

Zástavní právo k pozemkům

Zástavní právo k pohledávce z pronájmu nebytových prostor

Zástava obchodního podílu

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2022 (v tis. Kč)

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

Úvěr Monínece 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 Monínece s.r.o.

Záruka od Českomoravská záruční a rozvojová banka, a.s.

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

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2022 (v tis. Kč)

Dohoda o ručení Trigema Real Estate a.s.

Investiční úvěr Monínec s.r.o.

Zástavní právo k nemovitosti a pozemkům ve prospěch Banky

Zástavní právo k pohledávkám Ručitelské prohlášení

Blankosměnka

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 podřízenosti

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 nemovitosti

Zástavní právo k pohledávkám

Blankosměnka

Vinkulace pojištění nemovitosti

15 Účty časového rozlišení

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

	Zůstatek k 31.12.2022	Zůstatek k 31.12.2021
Časové rozlišení aktivní		
Příjmy příštích období	3 502	553
Náklady příštích období	122 237	108 475
Celkem	125 739	109 028
Časové rozlišení pasivní		
Výnosy příštích období	21 026	27 182
Výdaje příštích období	118	22
Celkem	21 144	27 204

Náklady příštích období zahrnují časové rozlišení transakčních nákladů souvisejících s emisí dluhopisů společnosti Trigema Real Estate Finance a.s., a to ve výši 13 225 tis. Kč (k 31.12.2021: 10 472 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.

16 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:

	2022	2021
Tržby z prodeje zboží	772	468
Tržby ze stavební činnosti	389 438	881 651
Tržby z hotelových služeb	76 859	37 293
Tržby z prodeje výrobků	1 493 509	181 042
Tržby z ostatních služeb	23 680	70 549
Tržby z nájmu	67 522	106 786
Celkem	2 051 780	1 277 789

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

Tržby z prodeje výrobků v roce 2022 představovaly zejména tržby z prodeje bytových jednotek z dokončeného projektu Bydlení Braník (Trigema Projekt Braník a.s.). V roce 2021 byly tržby z prodeje výrobků tvořeny doprodejem bytových jednotek z dokončených projektů v roce 2020, a to projekt Nová Nuselská (Trigema Projekt Nusle s.r.o.) a projekt V Zahrádkách (Projekt Rokycanská s.r.o.).

Tržby z ostatních služeb představují zejména služby k nájmu.

Pokles tržeb z nájmu je způsoben zejména demolicemi a výstavbou na projektech PAPERSEK Stodůlky (Trigema Stodůlky a.s.) a Kamýk (Trigema Projekt Omega s.r.o.), v jejichž důsledku došlo k ukončení nájemních smluv s dosavadními nájemci.

17 Členění nákladů souvisejících s výkonovou spotřebou

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

	2022	2021
Náklady vynaložené na prodané zboží	707	246
Spotřeba materiálu a energie	157 918	119 113
Služby	1 184 593	1 254 218
Změna stavu zásob vlastní činnosti	97 550	-587 200
Aktivace	-298 527	-21 704
Celkem	1 142 241	764 673

18 Ostatní provozní náklady a výnosy

Ostatní provozní výnosy ve výši 102 375 tis. Kč (2021: 30 032 tis. Kč) jsou tvořeny především 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 (2021: tržby z prodaného materiálu ve výši 3 052 tis. Kč a státní kompenzace v rámci covid opatření v hodnotě 15 784 tis. Kč).

Ostatní provozní náklady jsou evidovány ve výši 80 391 tis. Kč (2021: 19 613 tis. Kč) a jsou tvořeny zejména 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.

19 Finanční náklady a výnosy

Výnosové úroky a podobné výnosy ve výši 19 872 tis. Kč (2021: 262 tis. Kč) tvoří zejména úroky z termínovaných vkladů ve výši 13 436 tis. Kč (2021: 0 tis. Kč).

Nákladové úroky a podobné náklady ve výši 157 202 tis. Kč (2021: 77 926 tis. Kč) jsou tvořeny úroky z emitovaných dluhopisů ve výši 72 167 tis. Kč (2021: 39 653 tis. Kč), úrokovými náklady z bankovních úvěrů ve výši 66 578 tis. Kč (2021: 25 968 tis. Kč) a dále úrokovými náklady z půjček od třetích stran ve výši 18 457 tis. Kč (2021: 12 305 tis. Kč).

20 Daň z příjmů

20.1. Splatná daň

Splatná daň představuje odhad daně za zdaňovací období 2022 ve výši 101 347 tis. Kč (rok 2021: 46 926 tis. Kč).

20.2. Odložená daň

Odložená daň za zdaňovací období 2022 činí - 6 780 tis. Kč (rok 2021: - 4 325 tis. Kč) ve Výkazu o úplném výsledku a ve Výkazu o finanční pozici je vykázána:

	Zůstatek k 31.12.2022	Zůstatek k 31.12.2021
Odložené daňové pohledávky	-	3 571
Odložené daňové závazky	-143 119	- 153 638
	-143 119	-150 067
Použitá sazba daně - tuzemsko	19 %	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.

21 Analýza zaměstnanců a osobních nákladů

	Průměrný přepočtený počet		Mzdové náklady*	
	2022	2021	2022	2021
Zaměstnanci	209	187	198 471	176 671
Členové řídicích orgánů	9	4	18 454	17 640
Celkem	218	191	216 925	194 311

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

22 Informace o odměnách statutárním auditorům

	2022	2021
Odměny auditorům - povinný audit	2 000	1 790
Odměny auditorům - neauditorské služby	232	151
Celkem	2 232	1 941

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 řídicích 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.

	31.12.2022	31.12.2021
Dlouhodobý finanční majetek – půjčky ve skupině mimo konsolidační celek (půjčka členům statutárních orgánů)	-	-
Dlouhodobé pohledávky – jiné pohledávky (pohledávka vůči členům statutárních orgánů)	5 450	5 071
Krátkodobé pohledávky a ostatní aktiva	2 451	-
Dlouhodobé závazky – závazky ke společníkům	-	-
Krátkodobé závazky – závazky ke společníkům	110 042	164 028

D. Další skutečnosti

Významné následné události

Dne 7. února 2023 došlo k přejmenování společnosti Trigema Projekt Žalov s.r.o. na Trigema Projekt Řeporyje s.r.o. a následně 13. dubna 2023 byla přejmenována společnost Trigema Projekt Skvrňany II s.r.o. na Paprsek Property s.r.o.

V dubnu 2023 došlo k prodeji obchodního podílu společnosti Lihovar Property s.r.o. ze společnosti Trigema Investment a.s. do společnosti Trigema Real Estate a.s.

Dne 1. dubna 2023 byl jmenován do funkce člena představenstva Ing. Jakub Korf. Tato změna byla do OR zapsána dne 1. dubna 2023.

Dne 28. dubna 2023 došlo ke splacení úvěru ve společnosti MONÍNEC s.r.o.

V květnu došlo ke zkolaudování projektu FRAGMENT Karlín (Trigema Projekt Fragment s.r.o.).

Dne 20. června 2023 byly emitovány dluhopisy TRIGEMA REF8,75/28 (ISIN CZ0003550709) v celkové nominální hodnotě 400 000 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. Jedná se o dluhopisy s pevným úrokovým výnosem 8,75 % p.a., splatným ročně zpětně k 20. červnu. Dluhopisy jsou splatné 20. června 2028.

Trigema Real Estate a.s. navýšila v souvislosti s novou emisí dluhopisů finanční záruku až do výše 1 400 000 tis. Kč.

Po skončení účetního období do data účetní závěrky nenastaly žádné další události, které by ovlivnily konsolidovanou účetní závěrku k 31. prosinci 2022.

V Praze dne 30. června 2023



Ing. Marcel Soural

předseda představenstva

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 2022, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosincem 2022 a přílohy v konsolidované účetní závěrce, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. 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 2022 a konsolidovaných nákladů a výnosů a konsolidovaného výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. prosincem 2022 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 nejeví 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 použít 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 pravidel, 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 Skupiny 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 Kliment je statutárním auditorem odpovědným za audit konsolidované účetní závěrky společnosti Trigema a.s. k 31. prosinci 2022, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 30. června 2023

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


Ing. Pavel Kliment
Partner
Evidenční číslo 2145