

VÝROČNÍ ZPRÁVA 2004
ANNUAL REPORT 2004



2004



STAVEBNÍ A DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST





Profil společnosti

Úvodní slovo jednatele	03
10 let výročí firmy	04
Skupina Trigema- organizační schema	05
Skupina Trigema- organizační schema	06
Ekonomické ukazatele 2000-2004	07
Struktura stavební výroby	08
Kalendárium 2004	09
Kalendárium 2004	10
Akce dokončené v roce 2004	11
Akce dokončené v roce 2004	12
Akce dokončené v roce 2004	13
Akce zahájené v roce 2004	14
Certifikáty	15
Reference	16
Referenční stavby	17
Referenční stavby	18
Významné stavby	19
Významné stavby	20
Významné stavby	21
Finanční část	
Kontaktní údaje	22



Vážení obchodní partneři,
vážení spolupracovníci,

v souladu s naší politikou informační otevřenosti vůči svým spolupracovníkům a obchodním partnerům jsme se rozhodli vydat tento dokument, který je v souladu se standardními požadavky kladenými na výroční zprávu akciových společností, a to i přes to, že naše společnost má prozatím právní formu společnosti s ručením omezeným a povinnost publikovat výroční zprávu nemá.

Uplynulý rok 2004 byl v rámci skupiny Trigema rokem zásadních změn, které výrazně zvýšily její růstový potenciál. Společnosti Trigema a Trigema Development se přestěhovaly z Břevnova v šestém pražském obvodu do administrativního centra Prague Office Park v Praze 5 - Stodůlkách, kde mají k dispozici kancelářské prostory evropského standardu. Společnost Trigema Real se z Radotína v Praze 5 přemístila na prestižní adresu do prostor Obecního domu v Praze 1.

Trigema s.r.o. zvýšila svůj obrat na historicky nejvyšší hodnotu, a to včetně vysoké přidané hodnoty a čistého zisku firmy.

V průběhu roku 2004 bylo úspěšně dokončeno několik významných staveb. Naši pozornosti však nemůže uniknout ani celá řada zahájených projektů, které jsou příslibem dalšího navyšování obratu a přidané hodnoty firmy v následujícím období.

Současná stabilita firmy, její dynamický růst a kapitálová síla jsou především zásluhou perfektní týmové spolupráce lidí ve společnosti, kterým bych chtěl touto cestou poděkovat za kus dobře vykonané práce. Náš dík patří i našim dodavatelům, kteří jsou schopni pružně a kvalitně reagovat na stále se měnící požadavky trhu a našich klientů.

Naším cílem do roku 2005 je zvýšení obratu skupiny nad 400 miliónů Kč, získání certifikátu systému managementu bezpečnosti a transformace mateřské firmy Trigema s.r.o. na akciovou společnost. Věřím, že tyto cíle jsou pro naši skupinu reálné a že v příští výroční zprávě budeme schopni konstatovat jejich úspěšné splnění.

Ing. Marcel Soural
jednatel společnosti

Dear Sirs,

In accordance with our policy of providing those cooperating with us and our trading partners with access to information we have decided to issue this document which complies with standard requirements concerning annual reports of joint-stock companies, despite the fact that our company still has the form of a limited liability company and therefore is not obliged to publish the annual report. The year 2004 was a year of fundamental changes within the group Trigema, which considerably increased its growth potential. The companies Trigema and Trigema Development moved its offices from Břevnov in the sixth Prague district to the Prague Office Park in Prague 5 - Stodůlky where the companies have offices of a European standard. The company Trigema Real moved from Radotín in Prague 5 to prestigious spaces of Obecní dům (Municipal House) in Prague 1. Trigema s.r.o. increased its turnover to the historically highest value, incl. value added and net profit of the company.

In the course of the year 2004 several major constructions were completed with success. However it is also necessary to pay attention to a number of newly started projects which will result in increased turnover and value added of the company in the following period.

The current stability of the company, its dynamic growth and capital power are the result of a perfect cooperation of the team of people in the company to whom I would like to thank for work perfectly done. Our tanks also extend to our contractors that are able to respond flexibly and on a high standard to continuously changing demand of the market and our clients.

Our objective in 2005 is to increase turnover of the group to more than CZK 400 million, acquire the certificate of the safety management system and convert the parent company Trigema s.r.o. into a joint-stock company. I believe that they are realistic objectives for our group and that in the future annual report we will inform of their successful fulfilment.

Ing. Marcel Soural
company executive

V květnu roku 2004 tomu bylo právě deset let, kdy dva mladí stavební inženýři Marcel Soural a Jaroslav Zeman založili firmu Trigema s.r.o.

Od skromných začátků, kdy byly denním údělem firmy Trigema drobné stavební opravy garáží a plotů, se Trigema postupně propracovala k dnešnímu stavu, kdy její roční obrat přesáhl 300 miliónů korun.

Klíčem k rozmachu firmy se staly developerské projekty, kterým se Trigema věnuje od roku 1996. Nejprve to byly dva bytové domy v Radotíně, pak dosud pokračující unikátní projekt dostavby Tyršova náměstí v Roztokách u Prahy a tři bytové domy v Jinonicích. V roce 2004 byla zahájena výstavba čtyř bytových domů v Praze 5 Stodůlkách, v lokalitě s poetickým a výstižným názvem Nová kolonie.

Další významnou částí činnosti firmy Trigema jsou stavební rekonstrukce. Mezi nejdůležitější akce v historii společnosti se řadí rekonstrukce Centra Paraple pro Svaz paraplegiků, rekonstrukce několika zastupitelských úřadů a rezidencí a v neposlední řadě rekonstrukce pobočky ČSOB Leasing v Praze 4.

Trigema dále úspěšně provádí zateplování fasád, zejména u panelových domů na řadě pražských sídlišť. Stala se řádným členem Cechu pro zateplování budov ČR a její jednatel Ing. Soural se stal členem představenstva této stavovské organizace.

Trigema s.r.o. se rovněž věnuje některým specializovaným stavebním činnostem, jako je opláštění průmyslových hal, jádrové vrtání a požární ucpávky. Podílela se mimo jiné na jedné z neznámějších staveb na území České republiky - Sazka Aréně v Praze 9.

Společnost ve své historii obdržela také některá ocenění.

V roce 2002 získala Trigema nominaci na „Stavbu roku“, soutěž vyhlašovanou každoročně Nadací ABF, za realizaci stavby rodinné vily ve Vraném nad Vltavou.

V roce 2004 bylo firmě Trigema uděleno další ocenění 2. místo v soutěži „Fasáda roku“ za bytové domy v Jinonicích.

V současné době je Trigema držitelem certifikátu systému managementu pro provádění, opravy a rekonstrukce bytových, občanských a průmyslových staveb dle normy ISO 9001:2001 a certifikátu systému environmentálního managementu dle ČSN EN ISO 14001.

Jednou ze zásad firmy Trigema je snaha využít svého úspěchu ku prospěchu potřebných. Již několik let každoročně podporuje Centrum Paraple a nevyhýbá se ani sponzorování dalších charitativních, kulturních a sportovních neziskových společností.

Na valné hromadě v květnu roku 2004 zvýšili společníci základní kapitál firmy na 30 mil. Kč. Trigema s.r.o. je kapitálově zdravá společnost, schopná plnit svoje závazky jak vůči svým zákazníkům - investorům, tak vůči kooperujícím dodavatelům a partnerským bankovním institucím. Společnost, která má předpoklady úspěšně se rozvíjet i v druhém desetiletí své existence.



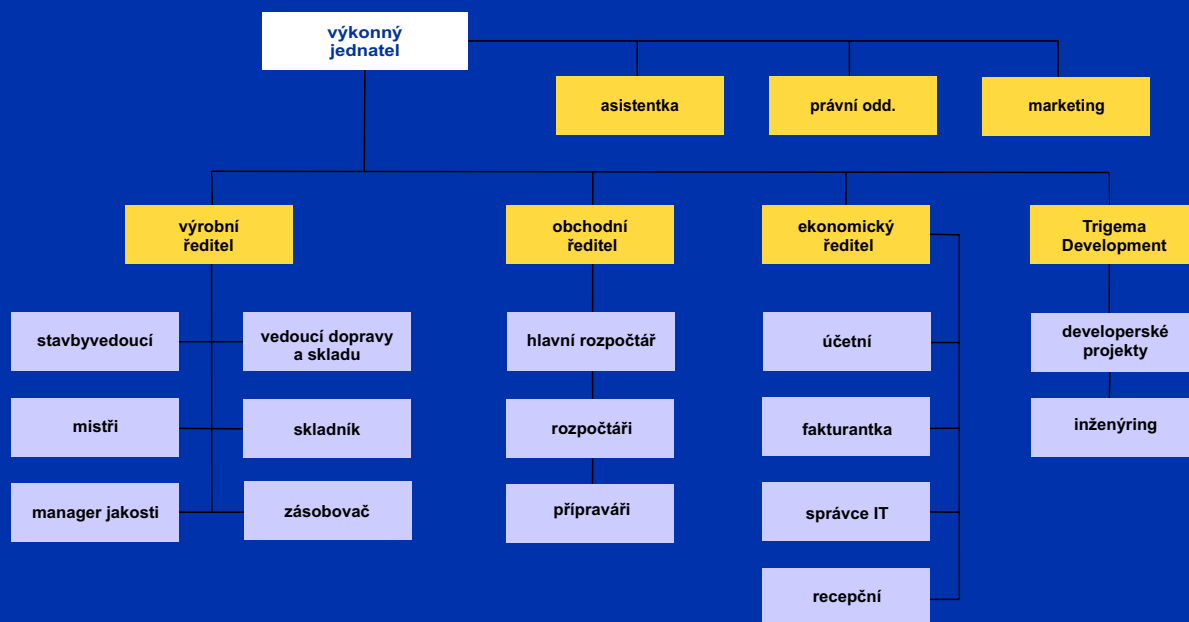
SKUPINA TRIGEMA - ORGANIZAČNÍ SCHEMA

Trigema s.r.o.
Realizace staveb

Trigema Development s.r.o.
Developerské projekty



Ing. Marcel Soural

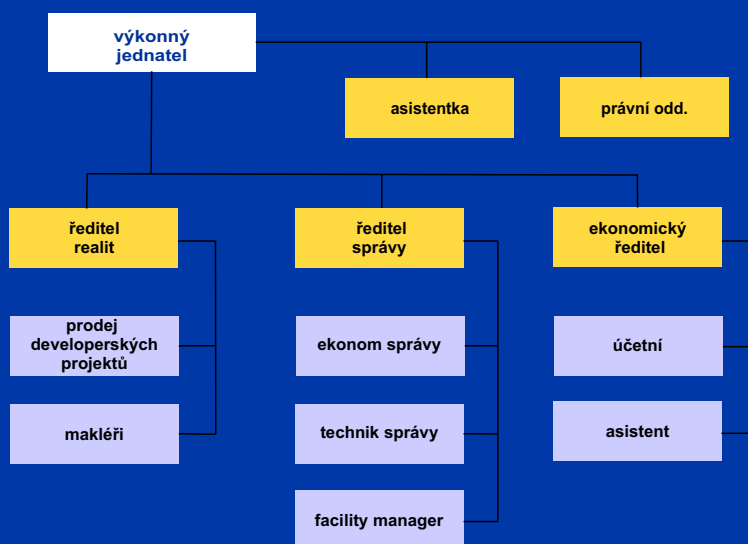




Trigema Real s.r.o.
Reality a správa nemovitostí



Ing. Jaroslav Zeman

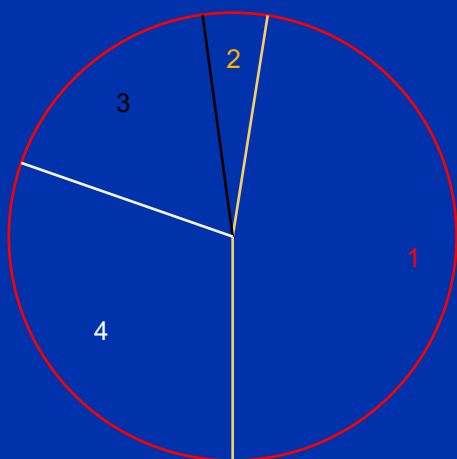


EKONOMICKÉ UKAZATELE 2000 - 2004

ROZVAHA (tis. Kč)	2000	2001	2002	2003	2004
Roční obrat	86 072	91 680	171 428	219 100	244 472
Tržby	97 269	75 500	170 065	184 081	370 443
Hosp. výsledek po zdanění	598	1 093	9 427	16 146	35 158
Přidaná hodnota	7 556	10 723	19 435	39 339	68 565
Počet pracovníků	23	24	29	31	30
Přidaná hodnota na pracovníka	329	447	670	1 269	2 286
Aktiva celkem	26 422	68 909	81 346	253 089	165 833
Vlastní kapitál	16 559	17 652	21 879	50 212	77 647
Základní kapitál	15 000	15 000	17 000	21 000	30 000

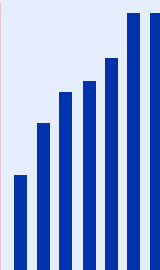
Pozn.: Dne 26. 5. 2005 rozhodla valná hromada společnosti Trigema s.r.o. o navýšení základního kapitálu společnosti na 58 mil. Kč.

Struktura stavební výroby Trigema 2004

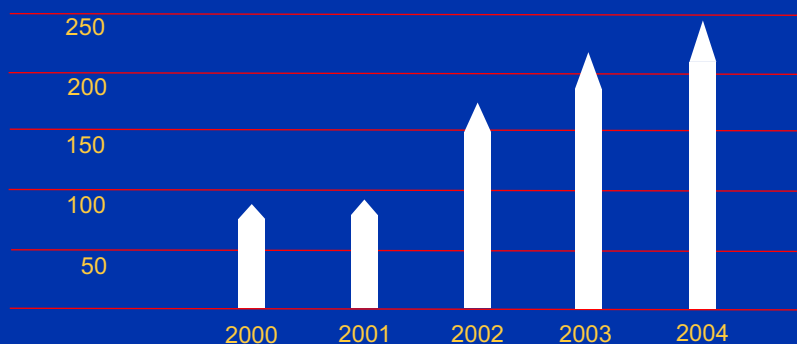


- 1 stavba bytových domů
- 2 opláštění průmyslových hal
- 3 zateplování objektů a požární ucpávky
- 4 rekonstrukce

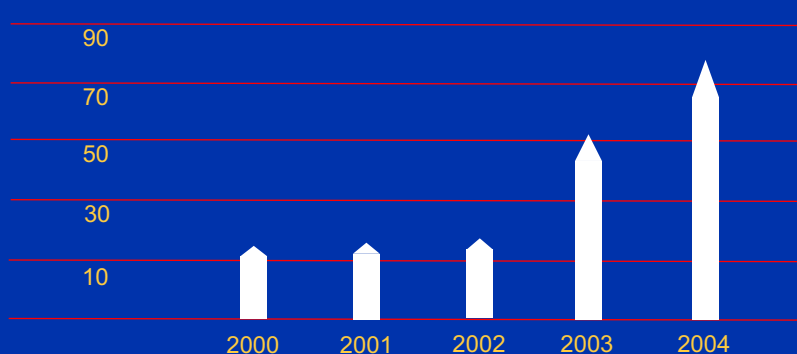
STRUKTURA STAVEBNÍ VÝROBY V ROCE 2004



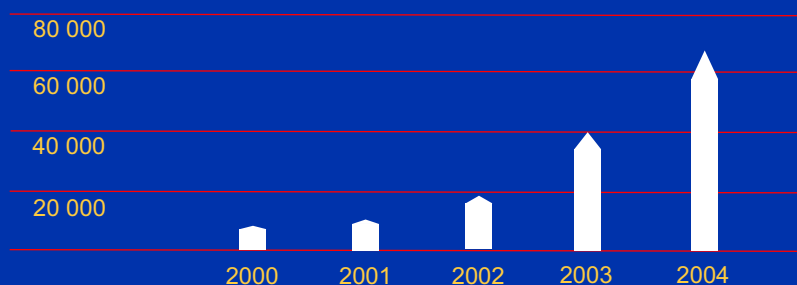
Vývoj obrátu společnosti (v tis.Kč)



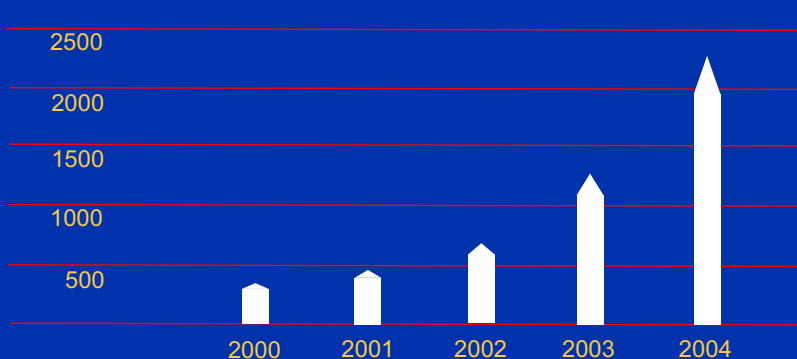
Vlastní kapitál společnosti (v tis.Kč)



Přidaná hodnota (v tis.Kč)



Přidaná hodnota na pracovníka (v tis.Kč)



www.trigema.cz

www.trigema.cz

www.trigema.cz

www.trigema.cz

www.trigema.cz

www.trigema.cz

www.trigema.cz



- 02.02. Centrála firmy zahájila svou činnost v novém sídle v budově Prague Office Park v ulici K Hájům 1233/2 v Praze 5 - Stodůlkách
- 12.02. Firma Trigema s.r.o. byla přijata za řádného člena Cechu pro zateplování budov Česká republika.
- 19.03. Firmě Trigema s.r.o byla udělena cena za 2.místo v soutěži Fasáda roku 2003 za stavbu bytových domů v Jinonicích.
- 26.05. U příležitosti desátého výročí založení firmy se uskutečnila za účasti obchodních partnerů a dalších významných osobností slavnostní plavba parníkem na Vltavě.
- 10.06. Trigema s.r.o. získala certifikát systému environmentálního managementu dle ČSN EN ISO 14001. Tento certifikát osvědčuje, že se naše firma při provádění pozemních staveb chová šetrně k životnímu prostředí, v souladu s českými a evropskými normami.
- 24. - 27.06. Zaměstnanci firmy absolvovali mimořádně náročné teambuildingové školení v krásném, leč drsném prostředí Českého ráje.
- 13.07. Navýšení základního kapitálu dceřině společnosti Trigema Development s.r.o. na částku 25.500.000 Kč.
- 02.08. Právní moci nabylo stavební povolení na výstavbu bytových domů ve Stodůlkách.
- 14. - 18.09. Trigema s.r.o.vystavovala poprvé své produkty na stavebním veletrhu For Arch 2004.
- 17.09. Navýšení základního kapitálu Trigema s.r.o. na částku 30.000.000 Kč
- 28.09. Během slavnostního večera "Dobročinná akademie" předal jednatel firmy Ing. Sural předsedovi správní rady Centra Paraple,panu Svěrákovi šek na 250 000 Kč.
- 07.10. Trigema s.r.o. získala Certifikát o kvalifikaci, který osvědčuje její kvalifikaci pro veřejné zakázky ve smyslu §30 odst. 4 zákona č. 40/2004 o veřejných zakázkách.
- 06.12. Stavební povolení na projekt Roztoky v sektoru B nabylo právní moci.





CSOB

CSOB

CSOB

CSOB

Winter



Rekonstrukce velvyslanectví Ghany



Rekonstrukce objektů Diplomatické čtvrti Trója



Zateplení BD Sedlčanská



Požární ucpávky Sazka Arena



Rekonstrukce ČSOB Pankrác



Demolice objektu Dalimilova

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

AKCE DOKONČENÉ V ROCE 2004



Opláštění haly GONDELA Říkov



Opláštění haly EFAFLEX Olší



Opláštění haly BONTAZ Velká Dobrá



Zateplení BD Na bitevní pláni



Zateplení BD Hennerova



Zateplení BD Sřekovská



Bytové domy Stodůlky



Rekonstrukce Galerie Holešovice



Rekonstrukce objektu Pelléova

www.trigema.cz

www.trigema.cz

www.trigema.cz

www.trigema.cz

www.trigema.cz

www.trigema.cz

www.trigema.cz

CERTIFIKÁTY

Na konci roku 2004 byla firma držitelem těchto certifikátů:

**ISO 9001
ISO 14001
OSVĚDČENÍ O KVALIFIKACI**

Trigema je členem:

**Cechu pro zateplování budov ČR
Svazu podnikatelů ve stavebnictví**



**POMÁHÁME
DRUHÝM**

Každý rok v České republice přibývá téměř 200 lidí ochrnutých po poranění míchy. Stačí jedna osudová vteřina a Váš život se rázem změní. Ochrnutí, invalidní vozík, závislost na pomoci druhých.

Na pomoc lidem s poškozením míchy vzniklo úsilím Svazu paraplegiků s pomocí Zdeňka Svěráka Centrum Paraple, které pomáhá lidem ochrnutým po poranění míchy vyrovnat se co nejrychleji s důsledky zdravotního postižení, řešit případné zdravotní komplikace, snížit závislost na pomoci druhých osob, získat a udržet si dobrou fyzickou i psychickou kondici a vrátit se k aktivnímu životu.

Těžko si představit činnost, která by si více zasloužila pomoc.

Proto Trigema již několik let Centrum Paraple finančně podporuje. Od roku 2004 je jedním z jeho hlavních partnerů.



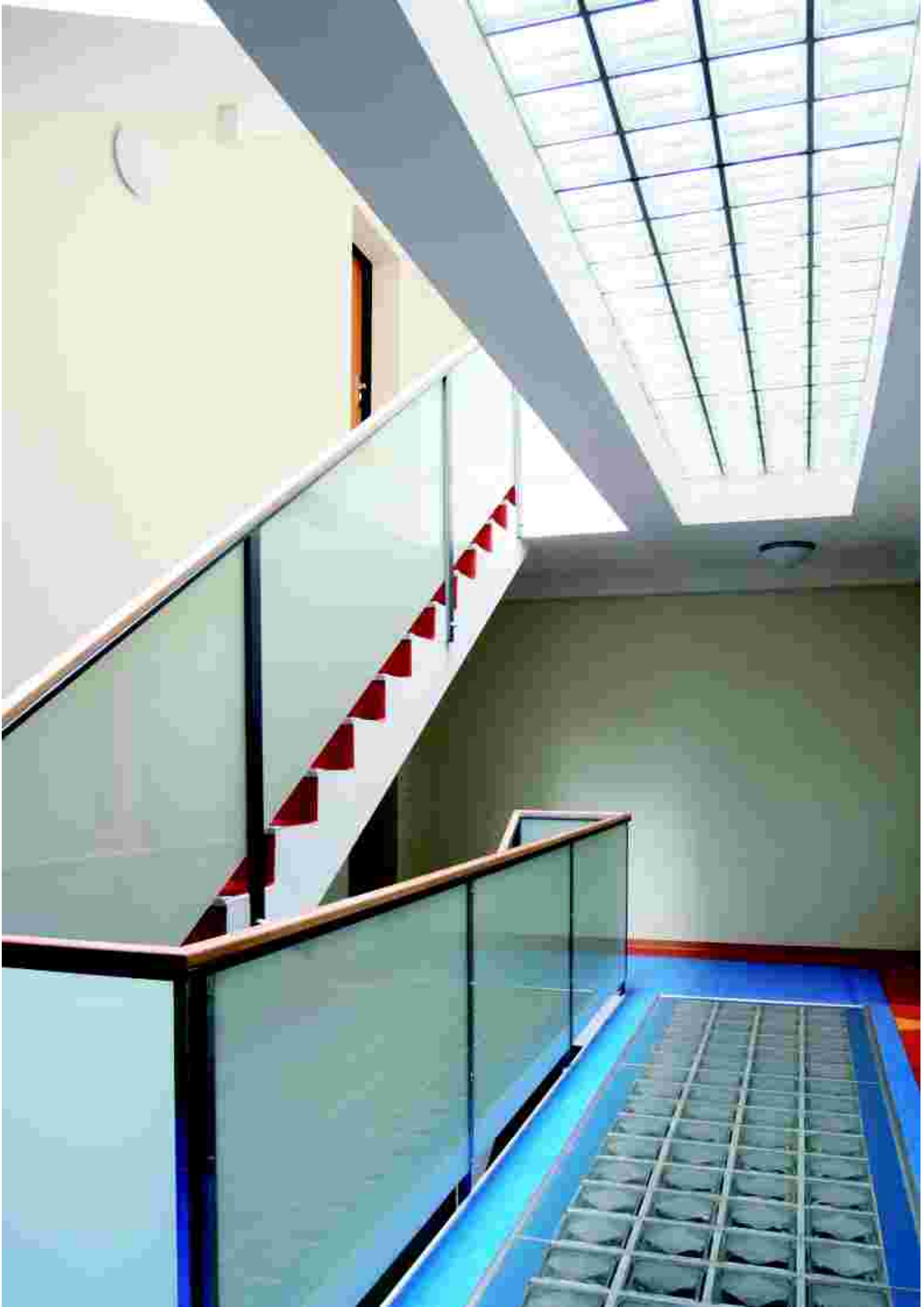
www.trigema.cz www.trigema.cz www.trigema.cz www.trigema.cz



VYBRANÉ REFERENČNÍ STAVBY



Název stavby	Objednatel	Cena (mil. Kč)
Tři bytové domy Jinonice, Praha 5	Trigema s.r.o.	110,00
Dva polyfunkční domy, Tyršovo náměstí, Roztoky	Trigema s.r.o.	81,52
Novostavba bytového domu Nýřanská, Praha 5	Trigema s.r.o.	65,00
Rekonstrukce Diplomatické čtvrti Trója, Praha 8	Diplomatický servis	46,00
Novostavba bytového domu Tachovská, Praha 5	Trigema s.r.o.	32,00
Rekonstrukce pobočky ČSOB Pankrác, Praha 4	ČSOB Leasing	26,48
Rekonstrukce Centra Paraple, Praha 10	Svaz paraplegiků	25,00
Rekonstrukce rezidence zastupitelství Ghany, Praha 6	Diplomatický servis	22,95
Rekonstrukce vzdělávacího centra GAS, Říčany	GAS	16,82
Dostavba vily Klánovice, Praha 9	soukromý investor	15,24
Zateplení bytového domu Sedlčanská, Praha 4	BD Sedlčanská	14,81
Rekonstrukce činžovního domu, Jana Masaryka, Praha 2	MČ Praha 2	11,00
Rekonstrukce vily, Dobřichovice	DN Krajníkova	10,41
Půdní vestavba, Kubelíkova, Praha 3	DN Výšinka	10,05
Zateplení bytového domu Střekovská, Praha 4	BD Střekovská	9,80
Novostavba rodinného domu Sobín, Praha 5	soukromý investor	9,51
Novostavba rodinného domu Klánovice IV, Praha 9	soukromý investor	9,24
Rekonstrukce Riverside School po povodni, Praha 6	MČ Praha 6	9,13
Novostavba rodinného domu Klánovice III, Praha 9	soukromý investor	8,34
Zateplení bytového domu Taussigova, Praha 8	BD Taussigova	7,30
Zateplení bytového domu Lodžská, Praha 8	PKS a.s.	6,07



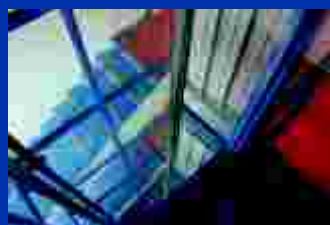
REFERENČNÍ STAVBY
BYTOVÉ DOMY



Souběžná, Praha 5 - Jinonice



Tyršovo náměstí, Roztoky - sektor A



Nýřanská, Praha 5



Tachovská, Praha 5



www.trigema.cz

www.trigema.cz

www.trigema.cz

www.trigema.cz

www.trigema.cz

www.trigema.cz

www.trigema.cz

REFERENČNÍ STAVBY
REKONSTRUKCE, ZATEPLOVÁNÍ FASÁD,
OPLÁSTĚNÍ HAL, OSTATNÍ STAVBY



Centrum Paraple, Praha 10



Lodžská, Praha 5



Česká doka, Praha 9 - Čakovice



Vinotéka Roztoky



Trigema s.r.o.

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

www.trigema.cz

FINANČNÍ ČÁST

2004

ZPRÁVA AUDITORA

o ověření roční účetní závěrky sestavené k 31. 12. 2004

Účetní jednotka:

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

IČ: 614 66 123
DIČ: CZ61466123

Společnost je zapsána v obchod. rejstříku
u Městského soudu v Praze, v odd. C,
vložka 29343

Příjemce zprávy:

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

Účetní období:

1. 1. 2004 - 31. 12. 2004

Ověření provedl:

A & CF Auditóři a znalci Praha
společnost s ručením omezeným
Bělehradská 17
140 00 Praha 4
osvědčení KA ČR č. 157

IČ: 449 65 095
DIČ: CZ44965095

Společnost je zapsána v obchod. rejstříku
Měst. soudu v Praze, v odd.C, vložka 47335

zastoupená jednatelem společnosti
Ing. Rostislavem O t ř í s a l e m, CSc.

Rostislav Otřisalem

Obsah:



Úvod
Rozsah
Výrok auditora

Auditované přílohy:

Rozvaha k 31. 12. 2004
Výkaz zisku a ztráty k 31. 12. 2004
Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2004
Přehled o peněžních tocích

ZPRÁVA AUDITORA

o ověření roční účetní závěrky sestavené k 31. 12. 2004

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky sestavené k 31. prosinci 2004 za období od 1. ledna 2004 do 31. prosince 2004 společnosti **Trigema s.r.o., Hošťálkova 62/603, Praha 6, IČ 614 66 123**. Hlavním předmětem podnikání společnosti je provádění staveb.

Za vedení účetnictví, jeho úplnost, průkaznost, přehlednost, správnost a za sestavení ověřované účetní závěrky je odpovědný statutární orgán. Naší úlohou je na základě provedeného auditu vyjádřit názor na přiloženou účetní závěrku jako celek.

Audit jsme provedli v souladu se zákonem č. 254/2000 Sb., o auditorech a auditorskými směrnicemi Komory auditorů České republiky č. 1 - 27 a č. 54. Tyto směrnice požadují, aby audit byl naplánován a proveden tak, aby auditor získal přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti. Audit zahrnoval výběrovým způsobem provedené ověření úplnosti a průkaznosti částek a informací uvedených v účetní závěrce. Posuzovali jsme také použité účetní postupy, významné odhady a rozhodnutí vedení účetní jednotky které se promítají do účetní závěrky a zhodnotili jsme i celkovou prezentaci této účetní závěrky. Domníváme se, že provedený audit poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření našeho výroku.

Výrok auditora

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává ve všech významných ohledech věrný a poctivý obraz majetku, závazků, vlastního kapitálu a výsledku hospodaření k 31. prosinci 2004 a finanční situace za rok 2004 Trigema s.r.o., Hošťálkova 62/603, Praha 6 v souladu s § 7 odst. 2 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví v platném znění a příslušnými předpisy České republiky.

V Praze dne 30. května 2005



A & CE Auditři a znalci Praha, spol. s r.o.
Bělehradská 17, PSČ 140 00 Praha 4
osvědčení KA ČR číslo 157
Ing. Rostislav Otrisal, CSc., jednatel společnosti

Ing. Rostislav Otrisal, CSc., auditor
osvědčení Komory auditorů ČR č. 1301
odpovědný za předložení zprávy

Rozvaha (v tis. Kč) Rok končící 31.12.2004

PASIVA		2004	2003
	Pasiva celkem	165 831	253 638
A.	Vlastní kapitál	77 646	44 567
A.I.	Základní kapitál	30 000	21 000
A.I.1.	Základní kapitál	30 000	21 000
A.I.2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	0	0
A.I.3.	Změny základního kapitálu	0	0
A.II.	Kapitálové fondy	5 368	4 428
A.II.1.	Emisní ážio	0	0
A.II.2.	Ostatní kapitálové fondy	0	0
A.II.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	5 368	4 428
A.II.4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách	0	0
A.III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	3 000	2 100
A.III.1.	Zákonný rezervní fond/Nedělitelný fond	3 000	2 100
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	0	0
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	4 141	894
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	4 141	894
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let	0	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	35 137	16 145
B.	Cizí zdroje	76 166	209 020
B.I.	Rezervy	4 741	0
B.I.1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	4 741	0
B.I.2.	Rezerva na důchody a podobné závazky	0	0
B.I.3.	Rezerva na daň z příjmů	0	0
B.I.4.	Ostatní rezervy	0	0
B.II.	Dlouhodobé závazky	4 873	139 754
B.II.1.	Závazky z obchodních vztahů	0	0
B.II.2.	Závazky - ovládající a řídicí osoba	0	0
B.II.3.	Závazky - podstatý vliv	0	0
B.II.4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	0	0
B.II.5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	4 123	139 385
B.II.6.	Vydané dluhopisy	0	0
B.II.7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	0	0
B.II.8.	Dohadné účty pasivní	0	0
B.II.9.	Jiné závazky	0	0
B.II.10.	Odložený daňový závazek	750	369
B.III.	Krátkodobé závazky	61 352	42 066
B.III.1.	Závazky z obchodních vztahů	43 914	15 000
B.III.2.	Závazky - ovládající a řídicí osoba	0	0
B.III.3.	Závazky - podstatý vliv	0	0
B.III.4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	1 402	1 102
B.III.5.	Závazky k zaměstnancům	827	452
B.III.6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	828	611
B.III.7.	Stát - daňové závazky a dotace	8 786	5 495
B.III.8.	Krátkodobé přijaté zálohy	5 512	19 373
B.III.9.	Vydané dluhopisy	0	0
B.III.10.	Dohadné účty pasivní	0	0
B.III.11.	Jiné závazky	83	33
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	5 200	27 200
B.IV.1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	0	0
B.IV.2.	Krátkodobé bankovní úvěry	5 200	27 200
B.IV.3.	Krátkodobé finanční výpomoci	0	0
C.I.	Časové rozlišení	12 019	51
C.I.1.	Výdaje příštích období	11 995	0
C.I.2.	Výnosy příštích období	24	51

Výkaz zisku a ztrát (v tis. Kč) Rok končící 31.12.2004

		<i>Skutečnost v účetním období</i>	
		<i>běžném 1</i>	<i>minulém 2</i>
I.	Tržby za prodej zboží	299	0
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	238	0
+	Obchodní marže	61	0
II.	Výkony	242 857	217 362
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	370 144	184 087
II.2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	-131 328	20 555
II.3.	Aktivace	4 041	12 720
B.	Výkonová spotřeba	174 354	179 538
B.1.	Spotřeba materiálu a energie	28 600	41 916
B.2.	Služby	145 754	137 622
+	Přidaná hodnota	68 564	37 824
C.	Osobní náklady	14 653	12 916
C.1.	Mzdové náklady	10 572	9 371
C.2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	0	0
C.3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	3 664	3 225
C.4.	Sociální náklady	417	320
D.	Daně a poplatky	652	245
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	2 028	1 048
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	12 663	5 494
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	12 449	5 093
III.2.	Tržby z prodeje materiálu	214	401
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	10 766	5 114
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	10 766	4 945
F.2.	Prodaný materiál	0	169
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	4 741	-793
IV.	Ostatní provozní výnosy	1 278	1 294
H.	Ostatní provozní náklady	2 253	2 156
V.	Převod provozních výnosů	0	0
I.	Převod provozních nákladů	0	0
*	Provozní výsledek hospodaření	47 412	23 926
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	0	0
J.	Prodané cenné papíry a podíly	0	0
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	0	0
VII.1.	Výnosy z podílů v ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	0	0
VII.2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	0	0
VII.3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	0	0
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	38	0
K.	Náklady z finančního majetku	0	0
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	0	0
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	0	0
M.	změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	0	0
X.	Výnosové úroky	1 666	225
N.	Nákladové úroky	341	1 040
XI.	Ostatní finanční výnosy	0	0
O.	Ostatní finanční náklady	190	136
XII.	Převod finančních výnosů	0	0
P.	Převod finančních nákladů	0	0
*	Finanční výsledek hospodaření	1 173	-886
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	13 428	6 607
Q.1.	-splatná	13 047	6 670
Q.2.	-odložená	381	-63
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	35 157	16 433
XIII.	Mimořádné výnosy	-3	56
R.	Mimořádné náklady	17	-550
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti	0	0
S.1.	-splatná	0	0
S.2.	-odložená	0	0
*	Mimořádný výsledek hospodaření	-20	606
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	0	894
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	35 137	16 145
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	48 565	23 646

Cash flow Trigema s.r.o.

Označení	text	2004
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na zač. úč. obd. Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)	19 429
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	48 585
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	3 426
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv(+) s výj.zúst.ceny pord. stálých aktiv, a dále umořování opravné položky k nebytému majetku (+/-)	2 561
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	4 741
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+) vyúčt. Do výn.(-) do nákl.(+)	-2 551
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-)	0
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (+) s výjimkou kapitalizovaných úroků, a vyúčtované výnosové úroky (-)	-1 325
A.1.6.	Případné úpravy o sotatní nepeněžní operace	0
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami	52 011
A.2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	95 172
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů ostatních	-34 068
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-) pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	9 254
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	119 986
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finačního majetku nespadaajícího do peněžních prostředků a ekvivalentů	0
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami	147 183
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků (-)	-341
A.4.	Přijaté úroky (+)	1 666
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za minulí období (-)	-13 428
A.6.	Příjmy a výdaje spojené s mimořádnými účetními případy, které tvoří mimořádný výsledek hospod. uhrazené spl.daně z min. čin.	-20
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)	0
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	135 060
	Peněžní toky z investiční činnosti	
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-5 583
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	12 449
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	0
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	6 866
	Peněžní toky z finanční činnosti	
C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků, popř. takových krátkodob. závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti (např.některé provozní úvěry) na peněžní prostředky a ekvivalenty	-134 881
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peň. prostředky a peň.ekvivalenty	-2 058
C.2.1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z titulu zvýšení základního kapitálu, emisního ažia, event. rezervního fondu včetně složených záloh na toto zvýšení (+)	942
C.2.2.	Vyplácení podílů na vlastním kapitálu společníkům (-)	0
C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků splečníků a akcionářů (+)	0
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky (+)	0
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)	0
C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplacené srátkové daně vztahující se k těmto nárokům a včetně finančního vypořádání se společníky veřejné obchodní spol. a kom.spol.	-3 000
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-136 939
F.	Čisté zvýšení, resp. Snížení peněžních prostředků	4 987
G.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci obd.	24 416

Trigema s.r.o.

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2004 zpracovaná dle § 39 Vyhl. Č.500/2002 Sb.

1. Účetní jednotka

Obchodní firma: Trigema s.r.o.

Sídlo: Hošťálkova 62/603, Praha 6; doručovací adresa: K Hájmům 2, 155 00 Praha 5

Právní forma: s.r.o.

IČO: 61466123

Předmět podnikání: provádění staveb

Datum vzniku společnosti: 27.5.1994

Řádná účetní závěrka byla sestavena za účetní období od 1.1. do 31.12.2004 dne

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

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

Změny a dodatky v obchodním rejstříku

V roce 2004 byl navýšen základní kapitál společnosti o 9 mil. Kč na celkem 30 mil. Kč.

Navýšení základního kapitálu bylo z vlastních zdrojů společnosti. Současně se zvýšením

Základního kapitálu byl navýšen i rezervní fond na celkem 3 mil. Kč tj. 10% základního kapitálu.

Organizační struktura

Společnost je členěna na 5 úseků:

- vedení společnosti
 - ekonomický
 - obchodně technický
 - obchodní
 - stavební výroba.

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

Statutární a dozorčí orgány společnosti

Statutární orgán společnosti: Jednatel Ing. Marcel Soral, Kubova 6, Praha 8
Jednatel Ing. Jaroslav Zeman, Pod Lysinami 13, Praha 4
Společnost zastupují jednatelé a to každý samostatně.

2. Majetková nebo smluvní účast v jiných společnostech

v tis. Kč

(nad 20 %)

Obchodní firma a sídlo společnosti	% podíl ZK nim. období	% podíl ZK běž. období	Vlastní kapitál	Výsledek hospod.
Trigema Development s.r.o., Hošťálkova 62, Praha 6	100	100	25 544	45

3. Zaměstnanci a osobní náklady

	celkem		z toho: řídicí orgán	
	běžné obd.	minulé obd.	běžné obd.	minulé obd.
počet zaměstnanců	28,87	28	4	3
osobní náklady celkem	14653	12916	1846	1653
z toho: odměny členům orgánů společnosti	0	0	0	0

4. Poskytnutá peněžní a jiná plnění

Společnost poskytuje zaměstnancům, kteří pro výkon své funkce používají služební motorové vozidlo možnost jeho využití i k soukromým účelům. Tuto možnost využívá 19 zaměstnanců. Roční částka za bezplatné užití vozidla činila v roce 2004 celkem 630 tis. Kč.

Společnost poskytuje zaměstnancům i příspěvek na životní a důchodové pojištění. Výše těchto příspěvků činila v roce 2004 celkem 102 tis. Kč. Společnost poskytuje všem svým zaměstnancům i příspěvek na stravenky jehož výše dosáhla v roce 2004 298 tis. Kč.

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

- a) Předkládaná účetní závěrka společnosti byla zpracována na základě zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, vyhlášky č. 500/2002 Sb. a Českých účetních standardů pro podnikatele.
- b) Odchyly od stanovených metod podle § 7 odst. 5 ZÚ nebyly uplatněny. Nedošlo ani k žádným změnám používaných účetních zásad a metod.
- c) Ocenění jednotlivých složek majetku a závazků se provádí způsoby stanovenými § 25 ZÚ.
- d) Účetní odpisování dlouhodobého majetku se provádí dle metodiky stanovené odpisovým plánem. Odpisová doba je stanovena dle doby použitelnosti dlouhodobého majetku takto:
- nehmotný dlouhodobý majetek 2 - 4 roky
 - samostatné movité věci 4 - 8 let
 - stavby 30 - 100 let
- Pro daňové odpisy je použito lineární i zrychlené odpisování.
- e) Opravné položky k majetkovým účtům se tvoří na základě informací získaných zejména při inventarizacích a to v případech, kdy je třeba vyjádřit snížení jejich ocenění. Opravné položky k pohledávkám se tvoří a ruší dle interní směrnice, která konkretizuje i využití ustanovení zákona č. 593/1992 Sb., o rezervách pro zjištění základu daně z příjmů. V roce 2004 však nebyly tvořeny žádné opravné položky jak k majetku tak i pohledávkám.
- f) Přepočítání údajů v cizích měnách se provádí denním směnným kurzem devizového trhu vyhlášeného ČNB.
- g) Ocenění reálnou hodnotou nebylo v tomto účetním období použito.

Derivátem se rozumí finanční nástroj, jehož reálná hodnota se mění v závislosti na změně podkladového aktiva (pevné termínové operace, opce, deriváty k obchodování a zajišťovací). V účetním období roku 2004 se nevyskytly žádné operace s deriváty.

6. Doplnující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztráty

Významné položky rozvahy a výkazu zisku a ztráty

a) Dlouhodobý majetek

	nehmotný majetek	hmotný majetek odpisovaný	hmotný majetek neodpisovaný	finanční majetek
pořizovací cena 1.1.	2653	24744	35224	6000
přírůstky	327	6283	55	19500
úbytky	308	1905	27932	0
nedokončený majetek	124	30	0	0
pořizovací cena 31.12.	2672	29122	7347	25500

Ve skupině dlouhodobého nehmotného majetku bylo

pořízeno zejména: SW 327 tis. Kč
vyřazeno zejména: SW 308 tis. Kč

Ve skupině dlouhodobého hmotného majetku bylo pořízeno zejména:

nebytové jednotky v BD Roztoky 4 041 tis. Kč
stavební nářadí a stavební kontejnery 2 242 tis. Kč

vyřazeno zejména:

pozemek vložený do zákł. kapitálu 19 500 tis. Kč
pozemek zastavěný BJ a NJ V BD 8 432 tis. Kč

Ve skupině dlouhodobého finančního majetku došlo k navýšení základního kapitálu u společnosti Trigema Development s.r.o. kde má společnost Trigema 100% podíl.

b) Doměrky splatné daně z příjmů

V roce 2004 nebyla společnosti doměřena splatná daň z příjmu.

c) Odložená daň

Výpočet odložená daně je samostatnou přílohou účetní závěrky.

d) Rezervy a opravné položky

Společnost v roce 2004 tvořila pouze rezervy na opravu dlouhodobého majetku, které plánuje zahájit v roce 2006.

Rezervy	1.1. min.obd.	Tvorba min.obd.	Čerpání min.obd.	31.12. min.obd.	Tvorba běž.obd.	Čerpání běž.obd.	31.12. běž.obd.
Rezerva na opravy dl.maj	0	0	0	0	4741	0	4741
Rezerva na daň z příjmů	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní rezervy	0	0	0	0	0	0	0

Opravné položky k majetku ani pohledávkám společnost nevytvářela.

e) Bankovní úvěry dlouhodobé

Dlouhodobé bankovní úvěry nebyly v roce 2004 čerpány.

f) Dotace na investiční a provozní účely

V roce 2004 společnost požádala o dotaci na krytí nákladů souvisejících s udržením a rozšířením certifikátu kvality, ale ke dni účetní závěrky nebyl dotace ještě schválena.

g) Splatné závazky:

Pojistného na soc. zab. A přisp. Na státní politiku zaměstnanosti činí 588.tis.Kč

Veřejného zdravotního pojištění činí 240 tis.Kč

Společnost nemá nedoplatky daní u místního finančního orgánu.

7. Informace o majetku a závazcích

a) Pohledávky

	běžné období		minulé období	
	z obchod.styku	ostatní	z obchod.styku	ostatní
po lhůtě 180 dnů	0	0	0	0
se splatností delší než 5 let	0	0	0	0
k podnikům v konsolid. celku	0	47518	0	22320

Pohledávka k podniku ve skupině je pohledávka z půjčky společnosti Trigema Development s.r.o. ve které má společnost 100% podíl. Pohledávka je splatná ve výši 41.550 tis.Kč k 31.12.2005 a ve výši 5.968 tis.Kč k 31.12.2006.

b) Závazky

Společnost neeviduje závazky po lhůtě splatnosti.

c) Majetek pronajatý

Společnost v roce 2004 pronajímala garážová stání a obchodní plochy v bytových domech, které nebyly dosud prodány a byly převedeny do majetku společnosti. Roční výnosy z pronajatého majetku činí 2.451 tis.Kč.

d) Majetek zatížený zástavním právem nebo věcným břemenem

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

e) Majetek neuvedený v rozvaze

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

název majetku	běžné obd.	min.období
Dopravní prostředky	7172	5104
Výrobní stroje a zařízení	1764	1764

f) Cizí majetek uvedený v rozvaze
Společnost nemá cizí majetek který by byl uveden v rozvaze účetní závěrky.

g) Dlouhodobý hmotný majetek pořízený formou finančního pronájmu

	běžné obd.	min.období
součet splátek na dobu platnosti leasingové smlouvy	13338	14188
skutečně uhrazené splátky ke dni účetní závěrky	9678	8005
rozpis budoucích plateb: splatné do 1 roku	2177	3458
splatné po jednom roce	1483	2725

h) Závazky neuvedené v rozvaze

povaha a forma závazku	příjemce závazku	hodnota závazku	
		běžné obd.	min. období
Ručení za včasné a řádné uspokojení pohledávek ČSOB za společností Trigema Development s.r.o.	ČSOB	51000tis.Kč	0

i) Významné události po datu účetní závěrky

Po datu účetní závěrky do doby jejího schválení došlo k navýšení pohledávky za řízenou společností Trigema Development s.r.o. o 24.838 tis.Kč z titulu navýšení půjčky na financování nově zahajované výstavby BD Roztoky.

8. Vlastní kapitál

a) Změny vlastního kapitálu

účet stav, změna	411	414	421	428 429	VH b.o.	cel-kem
1.1.2003	17000	0	956	456		23994
Navýšení základního kapitálu	4000					4000
Ocenění vkladu do říz. spol.		4428				4428
Příděl do rezervního fondu			1144			1144
Nerozdělení zisku roku 2002				438		438
31.12.2003/1.1.2004	21000	4428	2100	894	16145	44567
Navýšení základního kapitálu	9000					9000
Příděl do rezervního fondu			900			900
Ocenění vkladu do řízené sp.		940				940
Nerozdělený zisk r. 2003				3247		3247
stav 31.12.2004	30000	5368	3000	4141		77646

b) Základní kapitál

Základní kapitál společnosti činí 30 mil.Kč

9. Tržby z prodeje výrobků a služeb

činnost	běžné období			minulé období		
	celkem	tuzemsko	zahraničí	celkem	tuzemsko	zahraničí
prodej zboží	299	299	0	0	0	0
prodej výrobků	150469	150469	0	91325	91325	0
prodej služeb	217224	217224	0	90868	90868	0
pronájem	2451	2451	0	1894	1894	0
celkem	370443	370443	0	184087	184087	0

10. Přehled o peněžních tocích

Přehled o peněžních tocích je samostatnou přílohou účetní závěrky

Trigema s.r.o.

ODLOŽENÁ DAŇ 2004

Tabulka uváděná v příloze

	Zůstatek k 1.1.2004		Zůstatek k 31.12.2004				
	Odležená daň		Účetní zůstatková hodnota	Daňová zůstatková hodnota	Rozdíl	Odložená daň	
	Pohledávka	Závazek				Pohledávka	Závazek
Zůstatková cena dlouhodobého majetku	0	369316	23555322	20670542	2884780	0	750043
Opravná položka k pohledávkám	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní rezervy	0	0	0	0	0	0	0
Daňová ztráta	0	0	0	0	0	0	0
...							
Celková odložená daň	0	369316					750043

Odložená daň byla vypočtena v souladu s ustanovením § 59 vyhlášky č. 500/2002 Sb. a Českým účetním standardem pro podnikatele č. 003. Při výpočtu byla použita sazba daně z příjmů platná v období, ve kterém se předpokládá realizace odloženého daňového závazku nebo pohledávky.