

**Diamond
Point**
OFFICE BUILDING



Diamond Point, a.s,
Výroční zpráva společnosti 2015

Obsah:

1.	Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti	3
1.1.	Představení firmy.....	3
1.2.	Stávající hospodářské postavení	3
1.3.	Investiční akce roku 2015.....	4
1.4.	Energetický audit Průkaz energetické náročnosti budovy	5
1.5.	Předpokládaný vývoj společnosti	5
2.	Akcie společnosti	6
3.	Organizační struktura společnosti Diamond Point, a.s.....	6
3.1.	Představenstvo společnosti	6
3.2.	Dozorčí rada společnosti	6
3.3.	Valná hromada.....	7
3.4.	Kodex chování	7
3.5.	Jediný akcionář	7
4.	Dluhopisy společnosti.....	8
5.	Rizika související s tokem hotovosti.....	8
5.1.	Riziko závislosti na platbách nájemného.....	8
5.2.	Riziko související s vývojem tržního nájemného	8
5.3.	Riziko předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany současných či budoucích nájemců.....	9
5.4.	Měnové riziko.....	9
6.	Informace o výdajích požadované v souvislosti s § 118 zákona o podnikání na kapitálovém trhu	9
6.1.	Příjmy dozorčí rady a představenstva.....	9
6.2.	Odměny auditorům.....	9
7.	Informace o společnosti v souvislosti s § 21 zákona o účetnictví	9
8.	Přílohy.....	10

1. Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti

Předkládáme Výroční zprávu společnosti Diamond Point, a.s., která provozuje své aktivity ve stejné podobě od roku 2006. V prosinci 2015 bylo dosaženo 100% obsazenosti budovy, což je svým způsobem unikátní situace v porovnání s obdobnými budovami a v lokalitě Prahy - Karlína.

1.1. Představení firmy

Diamond Point, a.s. je společnost vedená u městského soudu v Praze, pod značkou B 19108, IČ: 27445518, se sídlem Praha 8, Karlín, Ke Štvanici 656/3, PSČ 186 00.

Hlavní činností společnosti Diamond Point, a.s. je pronájem nebytových prostor. Společnost je vlastníkem následujících nemovitostí nacházejících se v katastrálním území 730955 Karlín, obec Praha a zapsané na listu vlastnictví č. 825:

Budova Diamond Point:

- Budova č.p.656, postavená na pozemku parc. č. 887/14, v katastrálním území 730955 Karlín,

Pozemky:

- Pozemek parc. č.887/14, o výměře 2929 m², zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území 730955 Karlín
- Pozemek parc.č. 887/2, o výměře 2984 m², druh pozemku ostatní plocha, katastrální území 730995 Karlín
- Pozemek parc. č. 234/2, o výměře 132 m², druh pozemku zastavěná plocha na nádvoří, katastrální území 730955 Karlín

Celková plocha k pronájmu činí 21 845,79 m²

Kancelářské plochy a obchodní plochy k pronájmu činí o něco více než 19 tis. m².

1.2. Stávající hospodářské postavení

V lednu 2015 zahájila v 8. patře jižního křídla budovy nájem společnost Pojišťovna VZP, a.s. a v polovině roku byla významně navýšena plocha nájmu společnosti OKIN GROUP, a.s. V prosinci 2015 bylo dosaženo 100% obsazenosti budovy, viz tabulka níže.

Obsazenost budovy Diamond Point:

Allianz pojišťovna, a.s.	56,3%
Kapsch Telematic Services s.r.o.	17,0%
OKIN GROUP a.s.	14,8%
ALFA WASSERMAN CZECH s.r.o.	1,5%
MIELE, spol . s r.o.	3,2%
PosAm IT s.r.o.	0,4%
UNISYS s.r.o.	0,8%
Pojišťovna VZP,a.s.	6,0%
obsazenost v prosinci 2015	100,0%

1.3. Investiční akce roku 2015

Budova byla kolaudována v roce 2006. Devět let od zahájení jejího provozu je doba, kdy si prostory zasloužily celkovou rekonstrukci. V průběhu roku 2015 proto z rozhodnutí majitele proběhly investiční akce, které vytvořily atraktivní a reprezentativní prostředí vstupu do budovy a zvýšily komfort a úroveň služeb pro nájemníky.

V březnu byly předány k užívání rekonstruované recepce jak v prvním patře, tak v přízemí. Obě recepce, včetně mobiliáře, byly navrženy Prof. Dr. Ing. arch. Bořkem Šípkem, mobiliář dodalo Studio Šípek a stavbu realizovala společnost CAPEXUS s.r.o.

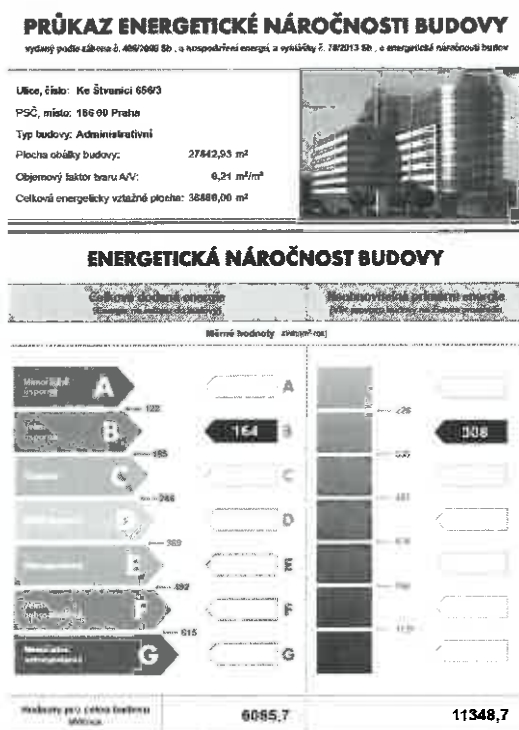
V květnu bylo zkolaudováno a předáno do užívání zázemí pro sportovce. Jde o dvě sprchy, včetně sociálního zařízení, vše umístěné v prvním suterénu budovy.

Od května do konce srpna proběhla generální rekonstrukce kuchyně. Byly obnoveny technologické rozvody elektrické energie a vzduchotechniky. Zároveň byla revitalizována jídelna. Ta dostala novou podlahu, malbu a panely omezující hluk.

V souladu se záměrem majitele a v rámci pobídek k nájmu, byly podle zadání budoucího nájemníka realizovány „fitouty“ – úpravy prostor 3. a 5. patra včetně obnovy sítí a distribuce vzduchu.

1.4. Energetický audit Průkaz energetické náročnosti budovy

V posledním kvartále roku 2015 byl v budově Diamond Point proveden Energetický audit a vydán Průkaz energetické náročnosti budovy. Energetická náročnost budovy byla vyhodnocena jako „velmi úsporná“.



1.5. Předpokládaný vývoj společnosti

Velmi podstatný podíl nájmu v budově je zajištěn smluvně až do konce roku 2017. Také nejsou očekávány dramatické změny v bonitě nájemníků a jejich schopnosti splácet. V této souvislosti se očekávané příjmy dají pro rok 2016 velmi přesně plánovat. Rizika související se změnou kurzu CZK/EUR jsou popsána dále.

Společnost má záměr pokračovat v rekonstrukcích klíčových technologických celků (výtahy, topení), aby si trvale udržovala užitnou hodnotu, vysokou úroveň technologií a potenciál budoucích příležitostí.

2. Akcie společnosti

Akcie společnosti tvoří:

- 78 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 000 Kč
- 7 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000 Kč
- 9 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10 000 Kč
- 5 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 500 Kč

Převod všech akcií podléhá předchozímu souhlasu valné hromady a je omezen předkupním právem dle stanov.

Základní kapitál činí 78 792 500 Kč.

3. Organizační struktura společnosti Diamond Point, a.s.

Diamond Point je součástí skupiny Allianz. Příjmy společnosti tvoří zejména nájemné z pronájmu budovy Diamond Point. Na základě nájemní smlouvy pronajímá více než 55 % celkové plochy pronajímaných nemovitostí svému jedinému akcionáři. Příjmy jsou tak z velké části odvislé od nájemního vztahu svého jediného akcionáře.

3.1. Představenstvo společnosti

Operativní řízení a obchodní vedení společnosti, včetně řádného vedení účetnictví, vykonává a zajišťuje představenstvo, které má tři členy. Členy představenstva volí a odvolává valná hromada na období pěti let. Představenstvo zasedá podle potřeby. Představenstvo rozhoduje o těch záležitostech společnosti, které nejsou vyhrazeny valné hromadě nebo dozorčí radě.

Členy představenstva k 31. 12. 2015 byli:

Sonia Slavtcheva, (51)

Předsedkyně představenstva

Josef Lukášek, (44)

Člen představenstva

Sandra Tomášková, (39)

Členka představenstva

3.2. Dozorčí rada společnosti

Dozorčí rada je tříčlenná a zasedá podle potřeby. Dozorčí rada má veškerá práva z Obchodního zákoníku, dohlíží na výkon působnosti představenstva a uskutečňování podnikatelské činnosti společnosti. Dozorčí rada přezkoumává účetní závěrku a nahlíží do všech dokladů a záznamů týkajících se společnosti. Dozorčí rada svolává valnou hromadu společnosti.

Členy dozorčí rady k 31. 12. 2015 byli:

Jakub Strnad, (41)

Předseda dozorčí rady

Ludvík Bohman, (43)

Člen dozorčí rady

Aleš Jelínek, (41)

Člen dozorčí rady

3.3. Valná hromada

Valná hromada je nejvyšším orgánem společnosti. Jedná a rozhoduje ve všech záležitostech, které náleží do její působnosti podle zákona č. 90/2012 Sb.

Do působnosti valné hromady dále náleží kromě případů stanovených zákonem:

- poskytnutí finanční asistence,
- rozhodování o zcizení, nakládání a zatěžování podílů v obchodních korporacích,
- rozhodování o vydání zatímních listů,
- rozhodování o vyplácení tantiem,
- rozhodování o vydání jednacího řádu valné hromady,
- schválení auditora a jeho změna.

Předchozí souhlas valné hromady dvoutřetinovou většinou hlasů všech akcionářů je třeba k následujícím právním jednáním:

- zcizení, nakládání a zatěžování nemovitostí nebo budov vlastněných společností;
- přijetí či poskytnutí půjčky nebo úvěru (financování),
- poskytnutí zajištění nebo utvrzení dluhu.

3.4. Kodex chování

Společnost Diamond Point, a.s. nevydala pro účely svého řízení a správy etický nebo podobný kodex. Pracovníci společnosti, jakož i členové jejího představenstva a dozorčí rady, dodržují z titulu svého vztahu k mateřské společnosti Allianz pojišťovna, a.s. její Kodex chování.

3.5. Jediný akcionář

Jediným akcionářem je od 31. května 2014 Allianz pojišťovna, a.s., se sídlem Ke Štvanici 656/3, 186 00 Praha 8, IČO 47115971.

Allianz pojišťovna, a.s. je stoprocentní dceřinou společností Allianz New Europe Holding GmbH a součástí světové pojišťovací skupiny Allianz. Na český trh vstoupila v roce 1993 a vypracovala se mezi tři největší české pojišťovny.

Pro zajištění rizik využívá Allianz pojišťovna výlučně renomovaných společností. Dlouholetá tradice a zkušenosti, mezinárodní know-how a kapitálová síla pojišťovací skupiny představují záruku stability a rozvoje.

„Zpráva o vztazích“ je přílohou tohoto dokumentu.

4. Dluhopisy společnosti

Společnost Diamond Point, a.s. emitovala dne 20. června 2013 dluhopisy. Výtěžek dluhopisů byl využit na refinancování zadlužení společnosti a další rozvoj podnikatelských aktivit.

Zastupitelné dluhopisy vydávané společností Diamond Point, a s. v celkové jmenovité hodnotě 1 100 000 000 (slovy : jedna miliarda jedno sto milionů) Kč, nesoucí pevný úrokový výnos ve výši 4,00 % p.a., splatné v roce 2024 se řídí Emisními podmínkami a Zákonem o dluhopisech.

Emise byla schválena rozhodnutím jediného akcionáře v působnosti valné hromady ze dne 10. června 2013. Dluhopisům byl Centrálním depozitářem přidělen identifikační kód ISIN CZ0003510851 a název „Dluhopis DIAMOND 4.00/2024“.

Dluhopisy mají podobu zaknihovaného cenného papíru a jsou vydány ve formě na doručitele. Každý dluhopis má hodnotu 4 000 000 Kč. Emisní kurz k datu emise činil 100 % jejich jmenovité hodnoty. Výnosy jsou vypláceny čtvrtletně zpětně a v roce 2015 byly vyplaceny 20. března, 20. června, 20. září a 20. prosince v měně Kč.

Závazky emitenta vyplývající z vydaných Dluhopisů budou zajišťovány ve prospěch Agenta pro zajištění zástavním právem prvního pořadí k nemovitostem, které jsou v majetku emitenta.

Agentem pro zajištění je UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. se sídlem Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, IČO 649 48 242 a vystupuje jako jediná strana zajišťovací dokumentace a vykonává všechna práva a pravomoci, oprávnění a rozhodovací práva z tohoto vyplývající. Zároveň vystupuje v roli administrátora emise a kotačního agenta.

5. Rizika související s tokem hotovosti

5.1. Riziko závislosti na platbách nájemného

Společnost je závislá na včasném a řádném placení nájemného a dalších plateb ze strany nájemců vlastněných nemovitostí. Společnost ve smlouvách podniká kroky, kterými se ochraňuje před rizikem ztráty solventnosti nájemníků. Nájemní smlouvy obsahují klauzule požadující garance splatnosti pohledávek.

5.2. Riziko související s vývojem tržního nájemného

Tržní nájemné odráží vztah nabídky a efektivní poptávky na lokálním trhu nájemních kancelářských prostor. Společnost je tedy vystavena riziku, že tržní nájemné může mít v budoucnu klesající tendenci, a to pokud by nabídka nájemních kancelářských prostor v podstatné míře převážila poptávku po těchto prostorách. Společnost Diamond Point trvale udržuje infrastrukturu budovy tak, aby byla budova stále dostatečně technologicky konkurenceschopná, a investuje do stavby se záměrem být pro nájemníky reprezentativní a atraktivní budovou.

5.3. Riziko předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany současných či budoucích nájemců

Nájemní smlouvy uzavírané mezi společností Diamond Point, a.s a jednotlivými nájemci obsahují ustanovení, kdy v případě předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany nájemce je tento povinen doplatit zbývající nájemné do konce platnosti nájemní smlouvy. Negativní dopady předčasného ukončení nájemních smluv na výkonnost společnosti jsou tak sníženy.

5.4. Měnové riziko

Měnové riziko je rizikem, že budoucí cash flow společnosti bude fluktuovat z důvodu změn měnových kurzů. Emitent je vystaven měnovému riziku převážně v souvislosti s inkasováním části nájemného v měně Euro. Měna splátky dluhopisů je přitom v měně Kč.

Od podzimu 2013 probíhají trvale intervence ČNB k udržení kurzu CZK vůči EUR. Na zasedání 4. února 2016 bankovní rada konstatovala, že ČNB neukončí používání kurzu jako nástroje měnové politiky dříve než v roce 2017. Bankovní rada přitom vidí jako pravděpodobné ukončení závazku v první polovině příštího roku. V tomto smyslu lze očekávat snížení příjmu CZK nájmu z těch nájemních vztahů, které jsou uzavřeny v měně EUR.

6. Informace o výdajích požadované v souvislosti s § 118 zákona o podnikání na kapitálovém trhu

6.1. Příjmy dozorčí rady a představenstva

Diamond Point, a.s. neposkytl za účetní období nepeněžitý příjem. Souhrnný příjem všech členů dozorčí rady činil 70 tis. Kč a všech členů představenstva 70 tis. Kč. Ostatní osoby s řídicí pravomocí měly nulový příjem.

6.2. Odměny auditorům

Za audit účetní uzávěrky za rok 2015 byly auditorům poskytnuty odměny ve výši 250 tis. Kč.

7. Informace o společnosti v souvislosti s § 21 zákona o účetnictví

- Společnost neprovádí aktivity v oblasti výzkumu a vývoje
- Společnost provozuje budovu Diamond Point v rámci projektovaných a schválených postupů ochrany životního prostředí. Pro topení a chlazení využívá ekologický a ekonomický provoz tepelných čerpadel. V souvislosti s investicí do vstupních recepcí byly stávající elektricky ohříváné tepelné clony nahrazeny technologií s využitím tepelných čerpadel a to jak pro topení v zimě tak pro chlazení v létě.
- Společnost má dva zaměstnance a nemá organizační složku v zahraničí.

8. Přílohy

Příloha č. 1 Zpráva o vztazích


Příloha č. 2 Zpráva nezávislého auditora

Příloha č. 3 Účetní závěrka k 31. prosinci 2015

Oprávněné osoby prohlašují, že výroční zpráva podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření emitenta a jeho konsolidačního celku za uplynulé účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.



.....
Sonia Slavtcheva
předsedkyně
představenstva



.....
Josef Lukášek
člen
představenstva



.....
Sandra Tomášková
členka
představenstva

Zpráva o vztazích

společnosti Diamond Point, a.s.

IČ 27 44 55 18

za období od 1.1.2015 do 31.12.2015

V souladu s ustanovením §82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, byla zpracována zpráva o vztazích mezi Společností, ovládající osobou a mezi ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen „propojené osoby“) za účetní období od 1. ledna 2015 do 31. prosince 2015.

1 Struktura vztahů ve skupině

Osoba ovládaná **Diamond Point, a.s.**

Praha 8 – Karlín, Ke Štvanici 656/3, Česká republika
IČ: 27 44 55 18

Osoba ovládající **Allianz pojišťovna, a.s.**

Praha 8 – Karlín, Ke Štvanici 656/3, Česká republika
IČ: 47 11 59 71

Přímý vliv 100 %

Seznam propojených osob k 31.12.2015

Společnost	IČ	Stát
Diamond Point, a.s.	27 44 55 18	Česká republika
Allianz pojišťovna, a.s.	47 11 59 71	Česká republika
Allianz generální služby, s.r.o.	28 22 21 72	Česká republika
Allianz penzijní společnost, a.s.	25 61 26 03	Česká republika
Allianz nadační fond	24 21 76 38	Česká republika
Allianz kontakt, s.r.o.	27 25 57 19	Česká republika

Allianz pojišťovna, a.s. je řídicí osobou ve vztahu k ostatním výše uvedeným osobám. Všechny výše uvedené osoby tvoří dohromady koncern.

1.1 Úloha společnosti ve skupině

Společnost Diamond Point, a.s. je společností nemovitostní. Propojeným osobám poskytuje zázemí administrativní, spočívající v pronájmu prostor a poskytování souvisejících služeb.

Společnost působí nezávisle a samostatně.

1.2 Způsob a prostředky ovládnání

Společnosti jsou propojeny majetkově a personálně. Allianz pojišťovna, a.s. ovládá společnost prostřednictvím hlasování valné hromady. Personální propojení je realizováno obsazením funkcí v statutárním a dozorčím orgánu.

1.3 Přehled jednání učiněných na popud nebo v zájmu ovládající osoby

V účetním období 2015 bylo rozhodnuto o výplatě dividend ve výši 49 639 tis. Kč.

2 Přehled smluv

Společnost / Jméno	Popis smlouvy
Allianz pojišťovna, a.s. / upisovatel	Upsání a koupě dluhopisů 876 000 tis. Kč.
Allianz pojišťovna a.s. / nájemník	Dlouhodobý pronájem
Allianz penzijní společnost, s.r.o. / upisovatel	Upsání a koupě dluhopisů 220 000 tis. Kč
Allianz pojišťovna, a.s. – pojistitel	Pojištění majetku

3 Posouzení, zda vznikla Společnosti újma, a posouzení jejího vyrovnání

Společnost Diamond Point, a.s. pozitivně těží z účasti v koncernu zejména tím, že Allianz pojišťovna, a.s. je dlouhodobým nájemcem, který si pronajímá více než 50 % podlahové plochy budovy Diamond Point. Výše nájemného je dohodnuto v rozmezí obvyklém na trhu v Praze pro tento typ administrativní budovy. Díky pronájmu velké části budovy Allianz pojišťovně, a.s. má Diamond Point dostatek finančních prostředků na řádnou správu a modernizaci budovy, což se pozitivně projevuje také v zájmu dalších osob o pronájem kancelářských prostor. V roce 2015 se podařilo dosáhnout 100% pronájmu budovy Diamond Point. Určitým rizikem pro společnost Diamond Point může však být současně skutečnost, že Allianz pojišťovna, a.s. je hlavním nájemcem a v případě jeho ztráty by to mohlo mít vliv na hospodaření společnosti Diamond Point, a.s. Toto riziko je však s ohledem na vzájemnou majetkovou propojenost a dlouhodobé působení Allianz pojišťovny, a.s. na trhu v České republice hodnoceno jako nízké. Pozitiva plynoucí z účasti v koncernu převažují nad případnými riziky.

4 Závěr

Zpracování Zprávy o vztazích bylo zajištěno statutárním orgánem společnosti Diamond Point, a.s.

Statutární orgán osoby ovládané prohlašuje, že společnost Diamond Point, a.s. nevznikla z titulu uzavření výše uvedených smluv, uskutečnění výše uvedených jiných právních úkonů, ostatních opatření a poskytnutých plnění či přijatých protiplnění žádná újma.

Za statutární orgán ovládané osoby:


V Praze dne 12.01.2016



Sonia Mihaylova Slavtcheva
předseda představenstva



Mgr. Josef Lukášek
člen představenstva



Bc. Sandra Tomášková
členka představenstva



KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Pobřežní 648/1a
186 00 Praha 8
Česká republika

Telephone +420 222 123 111
Fax +420 222 123 100
Internet www.kpmg.cz

Zpráva nezávislého auditora pro akcionáře společnosti Diamond Point, a.s.

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Diamond Point, a.s. sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, tj. výkazu o finanční pozici k 31. prosinci 2015, výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok 2015 a přílohy této účetní závěrky, včetně popisu použitých významných účetních metod a ostatních vysvětlujících údajů. Údaje o společnosti Diamond Point, a.s. jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti Diamond Point, a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora

Naší odpovědností je vyjádřit na základě provedeného auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat důkazní informace o částkách a skutečnostech uvedených v účetní závěrce. Výběr auditorských postupů závisí na úsudku auditora, včetně vyhodnocení rizik, že účetní závěrka obsahuje významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém, který je relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsmo přesvědčeni, že získané důkazní informace poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Diamond Point, a.s. k 31. prosinci 2015 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok 2015 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.


Ostatní informace


Za ostatní informace se považují informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce společnosti Diamond Point, a.s. k 31. prosinci 2015 se k ostatním informacím nevztahuje, ani k nim nevydáváme žádný zvláštní výrok. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a zvážení, zda ostatní informace uvedené ve výroční zprávě nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky, zda je výroční zpráva sestavena v souladu s právními předpisy nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Pokud na základě provedených prací zjistíme, že tomu tak není, jsme povinni zjištěné skutečnosti uvést v naší zprávě.

V rámci uvedených postupů jsme v obdržných ostatních informacích nic takového nezjistili.

V Praze, dne 31. března 2016


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


Ing. Romana Benešová
Partner
Evidenční číslo 1834

Diamond Point, a.s.

Účetní závěrka

za rok končící 31. prosincem 2015 sestavená v souladu
s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění
přijaté Evropskou unií

Diamond Point, a.s.

Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00

IČ: 27 44 55 18

Právní forma: akciová společnost

Předmět činnosti: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Datum účetní závěrky: 31. prosince 2015

Datum zpracování účetní závěrky: leden 2016

OBSAH

A. VÝKAZ FINANČNÍ POZICE	3
AKTIVA.....	3
PASIVA.....	4
B. VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ.....	5
C. PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH.....	6
D. PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU	7
E. PŘEHLED O POHYBECH DLOUHODOBÉHO MAJETKU	8
F. OBECNÉ INFORMACE.....	9
1. CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI	9
1.1 Popis účetní jednotky.....	9
1.2 Založení společnosti.....	9
1.3 Členové statutárních orgánů v průběhu účetního období.....	9
1.4 Zaměstnanci.....	10
1.5 Vlastnická struktura.....	10
2. ÚČETNÍ ZÁSADY A IFRS 1.....	10
3. ÚČETNÍ POSTUPY.....	10
4. SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	13
5. INFORMACE O RIZICÍCH, RIZIKOVÝ PROFIL	13
G. PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	16
1.1 Obecné informace k účetní závěrce	16
1.2 Další údaje ke srovnávacím informacím	16
1.3 Investiční majetek a dlouhodobý nehmotný majetek.....	16
1.4 Pohledávky za spřízněnými osobami	16
1.5 Daňové pohledávky.....	16
1.6 Pohledávky z obchodních vztahů	17
1.7 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	17
1.8 Časové rozlišení aktiv a dohadné účty aktivní	17
2.1 Základní kapitál	18
2.2 Ostatní fondy ze zisku	18
2.3 Výsledek hospodaření minulých let.....	18
2.4 Vydané dluhopisy.....	19
2.5 Ostatní dlouhodobé závazky.....	19
2.6 Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	19
2.7 Daňové závazky	20
2.8 Rezervy.....	20

Diamond Point, a.s.

Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00

Účetní závěrka k 31. prosinci 2015

2.9	Časové rozlišení pasiv a dohadné účty pasivní.....	20
2.10	Naběhlé úroky z dluhopisů.....	21
2.11	Podmíněné závazky.....	21
2.12	Finanční aktiva a závazky	22
3.1	Výnosy z pronájmu a přefakturovaných provozních nákladů	22
3.2	Provozní náklady.....	23
3.3	Ostatní provozní výnosy.....	23
3.4	Ostatní provozní náklady.....	23
3.5	Úrokové výnosy.....	23
3.6	Úrokové náklady.....	23
3.7	Kurzové zisky / ztráty	24
3.8	Ostatní finanční výnosy a náklady	24
3.9	Daň z příjmů právnických osob	24
3.10	Informace o segmentech	25
3.11	Spřízněné osoby	25
H.	INFORMACE K ROZDĚLENÍ ZISKU	26
I.	NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI	26

Diamond Point, a.s.

Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00

Účetní závěrka k 31. prosinci 2015

A. VÝKAZ FINANČNÍ POZICE

Aktiva

K 31. prosinci

V tis. Kč

	Příloha	2015	2014
Aktiva		1 579 771	1 601 994
Dlouhodobá aktiva		1 488 169	1 490 961
Investiční majetek	1.3	1 487 294	1 490 068
Dlouhodobý nehmotný majetek	1.3	875	893
Krátkodobá aktiva		91 602	111 033
Pohledávky za spřízněnými osobami	1.4	0	0
Daňové pohledávky	1.5	0	1 973
Pohledávky z obchodních vztahů	1.6	14 816	8 573
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1.7	46 066	70 576
Časové rozlišení aktiv a dohadné účty aktivní	1.8	30 720	29 911
Aktiva celkem		1 579 771	1 601 994

Diamond Point, a.s.Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2015**Pasiva**

<i>K 31. prosinci</i>		2015	2014
<i>V tis. Kč</i>	Příloha		
Vlastní kapitál		297 285	334 463
Základní kapitál	2.1	78 793	78 793
Rezervní fond	2.2	286	35
Kapitálový fond	2.2	100 000	100 000
Fond z přecenění	2.2	37 757	41 731
Výsledek hospodaření minulých let	2.3	64 014	108 887
Výsledek hospodaření běžného úč. období	-	16 435	5 017
Vlastní kapitál celkem		297 285	334 463
Závazky		1 282 486	1 267 531
Dlouhodobé závazky		1 238 523	1 238 335
Vydané dluhopisy	2.4	1 100 000	1 100 000
Ostatní dlouhodobé závazky	2.5	1 620	1 649
Odložený daňový závazek	3.9	136 903	136 686
Krátkodobé závazky		43 963	29 196
Rezervy	2.8	0	0
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	2.6	23 534	19 534
Ostatní krátkodobé závazky	2.10	1 356	1 344
Časové rozlišení pasiv a dohadné účty pasivní	2.9	14 910	8 318
Daňové závazky	2.7	4 163	0
Závazky celkem		1 282 486	1 267 531
Vlastní kapitál a závazky celkem		1 579 771	1 601 994

Diamond Point, a.s.

Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00

Účetní závěrka k 31. prosinci 2015

B. VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝLEDKU HOSPODAŘENÍ

Za rok končící 31. prosincem

V tis. Kč	Příloha	2015	2014
Výnosy z pronájmu	3.1	97 016	86 261
Výnosy z provozních nákladů přefakturovaných nájemníkům	3.1	28 272	25 001
Přímé provozní náklady	3.2	-29 839	-31 501
Čistý provozní výsledek hospodaření		95 449	79 761
Ostatní provozní výnosy	3.3	24	888
Ostatní provozní náklady	3.4	-34 355	-30 253
Provozní výsledek hospodaření		61 118	50 396
Úrokové výnosy	3.5	208	500
Úrokové náklady	3.6	-44 611	-44 621
Kurzové zisky a ztráty	3.7	-1 212	596
Ostatní finanční výnosy	3.8	4 905	5 173
Ostatní finanční náklady	3.8	-99	-95
Finanční výsledek hospodaření		-40 809	-38 447
Výsledek hospodaření před zdaněním		20 309	11 949
Daň z příjmů	3.9	-3 874	-6 932
Výsledek hospodaření za účetní období		16 435	5 017
Ostatní úplný výsledek hospodaření (po zdanění)		-3 974	-4 190
Fond z přecenění (cash-flow hedge)		-3 974	-4 190
<i>Přecenění na reálnou hodnotu přeúčtované do zisku</i>		-3 974	-4 190
Ostatní úplný výsledek hospodaření celkem		-3 974	-4 190
Úplný výsledek hospodaření za účetní období celkem		12 461	827

Přímé provozní náklady představují náklady, které jsou z významné části přefakturované nájemníkům.

Diamond Point, a.s.Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2015**C. PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH**

Za rok končící 31. prosincem

V tis. Kč

	2015	2014
Přehled o peněžních tocích z provozní činnosti		
Výsledek hospodaření před zdaněním	20 309	11 949
Úpravy o nepeněžní operace:	69 757	66 650
Změna fondu z přecenění	-4 906	-5 173
Změny rezerv	0	-144
Změna stavu opravných položek	-10	4
Výnosové úroky	-208	-500
Nákladové úroky	44 611	44 621
Odpisy	30 270	27 842
Úpravy o změny pracovního kapitálu:	7 636	70 349
Snížení/Zvýšení pohledávek z obchodních vztahů, ostatních pohledávek a časového rozlišení	-6 306	61 944
Snížení/Zvýšení závazků z obchodních vztahů, ostatních závazků a časového rozlišení	12 021	8 405
Zaplacená daň z příjmů (vratka zaplacených záloh)	1 921	0
Čistý peněžní tok z/(použitý v) provozní činnosti	97 702	148 948
Přehled o peněžních tocích z investiční činnosti		
Výdaje spojené s pořízením majetku	-28 141	-11 646
Platby vlastního kapitálu	0	0
Přijaté úroky	208	540
Čistý peněžní tok z/(použitý v) investiční činnosti	-27 933	-11 106
Přehled o peněžních tocích z finanční činnosti		
Vydání dluhopisů	0	0
Přijaté/Vrácené kauce od nájemníků	-30	13
Uhrazené dividendy	-49 639	-40 183
Uhrazené úroky	-44 611	-44 621
Čistý peněžní tok z / (použitý v) finanční činnosti	-94 280	-84 791
Čistý (úbytek) / přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	-24 510	53 051
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 1. lednu	70 576	17 525
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 31. prosinci	46 066	70 576

Diamond Point, a.s.Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2015**D. PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU**

<i>Za rok končící 31. prosincem</i> <i>V tis. Kč</i>	Základní kapitál	Rezervní fond	Kapitálový fond	Fond z přecenění	VH minulých let	Vlastní kapitál celkem
Počáteční zůstatek k 1. lednu 2014	78 793	35	100 000	45 921	149 070	373 819
Ostatní úplný výsledek hospodaření	0	0	0	-4 190	0	-4 190
Výplata dividend	0	0	0	0	-40 183	-40 183
Výsledek hospodaření	0	0	0	0	5 017	5 017
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2014	78 793	35	100 000	41 731	113 904	334 463
Počáteční stav k 1. lednu 2015	78 793	35	100 000	41 731	113 904	334 463
Ostatní úplný výsledek hospodaření	0	251	0	-3 974	-251	-3 974
Výplata dividend	0	0	0	0	-49 639	-49 639
Výsledek hospodaření	0	0	0	0	16 435	16 435
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2015	78 793	286	100 000	37 757	80 449	297 285

Diamond Point, a.s.

Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2015

E. PŘEHLED O POHYBECH DLOUHODOBÉHO MAJETKU

	Budova Diamond		Nehmotný majetek		Celkem
Poživovací cena v tis. Kč	Pozemek	Point			
Počáteční zůstatek k 1. lednu 2014	225 023	1 309 469	0	0	1 534 492
Přirůstky	0	11 410	900		12 310
Úbytky	0	0	0		0
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2014	225 023	1 320 879	900		1 546 802
Počáteční zůstatek k 1. lednu 2015	225 023	1 320 879	900		1 546 802
Přirůstky	0	27 478	0		27 478
Úbytky	0	341	0		341
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2015	225 023	1 348 016	900		1 573 939
	Budova Diamond		Nehmotný majetek		Celkem
Oprávkový zůstatek v tis. Kč	Pozemek	Point			
Počáteční zůstatek k 1. lednu 2014	0	27 999	0	0	27 999
Přirůstky	0	27 835	7		27 842
Úbytky	0	0	0		0
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2014	0	55 834	7		55 841
Počáteční zůstatek k 1. lednu 2015	0	55 834	7		55 841
Přirůstky	0	30 252	18		30 270
Úbytky	0	341	0		341
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2015	0	85 745	25		85 770

Diamond Point, a.s.

Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2015

F. OBECNÉ INFORMACE**1. CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI****1.1 Popis účetní jednotky**

Společnost: **Diamond Point, a.s.** („Společnost“)
IČ: 27 44 55 18
Datum vzniku: Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 2. května 2006
Sídlo společnosti: Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
Právní forma: akciová společnost
Předmět činnosti: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Spisová značka: B 19108 vedená u Městského soudu v Praze
Země působnosti: Česká republika
Účetní období: 1. ledna 2015 – 31. prosince 2015

Společnost je zřízena na dobu neurčitou a je podřízena zákonu jako celku postupem dle §777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

Jedná se o společnost nástupnickou, která vznikla fúzí sloučením, kdy na společnost VERONIA SHELF, s.r.o. přešlo jmění zanikající společnosti DIAMANT REAL spol. s r.o. Společnost VERONIA SHELF, s.r.o. při fúzi změnila právní formu a název a do obchodního rejstříku byla zapsána 1. května 2013 pod názvem Diamond Point, a.s.

1.2 Založení společnosti

Zápis do obchodního rejstříku proběhl dne 2. května 2006.

1.3 Členové statutárních orgánů v průběhu účetního období**Představenstvo**

Jméno	Funkce	Od (datum)	Do (datum)
Sonia Mihaylova Slavtcheva	Předseda	1.1.2015	31.12.2015
Mgr. Josef Lukášek	Člen	1.1.2015	31.12.2015
Bc. Sandra Tomášková	Člen	1.1.2015	31.12.2015

Dozorčí rada

Jméno	Funkce	Od (datum)	Do (datum)
Jakub Strnad	Předseda	1.1.2015	31.12.2015
Marc Smid	Člen	1.1.2015	23.3.2015
Aleš Jelínek	Člen	5.6.2015	31.12.2015
JUDr. Ludvík Bohman	Člen	1.1.2015	31.12.2015

Diamond Point, a.s.

Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2015

1.4 Zaměstnanci

Společnost nemá zaměstnance. Veškeré činnosti Společnosti jsou zajišťovány dodavatelsky. V mzdových nákladech jsou vykázány odměny členům orgánů za výkon funkce.

1.5 Vlastnická struktura

Vlastnická struktura Společnosti k 31. prosinci 2015 je následující:

Jediný akcionář	Podíl na základním kapitálu		Vztah ke společnosti
	2015	2014	
Allianz pojišťovna, a.s. Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, IČ: 47 11 59 71	100%	100%	Mateřská společnost
Celkem	100%	100%	

2. ÚČETNÍ ZÁSADY

Individuální účetní závěrka Společnosti byla sestavena v souladu s ustanoveními Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém Evropskou unií.

Mezinárodní standardy účetního výkaznictví jsou povinně platné pro všechny účetní jednotky, které jsou emitentem cenných papírů registrovaných na regulovaném trhu cenných papírů. Společnost v roce 2013 vydala dluhopisy, které jsou registrované na Burze cenných papírů Praha. Z tohoto důvodu je Společnost povinna sestavovat účetní závěrku dle IFRS.

Účetní výkazy jsou prezentovány v tisících korunách českých (zaokrouhleny podle obecně platných metod).

3. ÚČETNÍ POSTUPY

Funkční měna

Společnost stanovila korunu českou jako svoji funkční měnu.

Obchodní transakce v cizí měně

Společnost účtuje o transakcích v cizí měně kurzem dne dané transakce. Výsledné kurzové zisky a ztráty jsou vykázány ve výsledku hospodaření daného účetního období. Použitou měnou je EUR.

K 31.12.2015 a 31.12.2014 jsou zůstatky zachycené v účetnictví v cizí měně přepočteny kurzem České národní banky k tomuto dni. V průběhu účetního období používá Společnost aktuální kurz České národní banky.

Kurz	množství	k 31.12.2015	k 31.12.2014
EUR	1	27,025	27,725

Investiční majetek – klasifikace a ocenění

Položka „Investiční majetek“ obsahuje nemovitosti pořízené za účelem investice, které nejsou drženy ani za účelem užití pro vlastní potřeby, ani za účelem prodeje v rámci běžného obchodního styku, ale za účelem generování výnosů z pronájmu a zvýšení hodnoty majetku. V souladu s Mezinárodním účetním standardem IAS 40 se Společnost dle odstavce 56 rozhodla postupovat dle standardu IAS 16 a vést hodnotu dlouhodobého majetku v pořizovacích cenách a odpisovat ho.

Diamond Point, a.s.

Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00

Účetní závěrka k 31. prosinci 2015

Doby odpisování dle druhu majetku jsou následující:

Druh majetku	Doba odpisování v letech
Budova	50
Vybavení budovy	10 – 30
Fit-out	Dle nájemní smlouvy

Pohledávky a ostatní finanční aktiva

Pohledávky z obchodních vztahů za poskytnuté služby, ostatní pohledávky a ostatní finanční aktiva jsou oceněny prvotně v pořizovací ceně a následně v amortizované hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry upravené o snížení hodnoty.

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují hotovost a depozita u bank splatná do tří měsíců. Bankovní zůstatky s likviditou delší než 3 měsíce jsou vykázány jako pohledávky a ostatní aktiva.

Výpůjční náklady

Výpůjční náklady jsou nákladem období, v němž vznikly. Výpůjční náklady zahrnují úroky a ostatní náklady, které vznikly v souvislosti se zapůjčením finančních prostředků.

Vydané dluhopisy

Vydané dluhopisy jsou prvotně vykázány v reálné hodnotě snížené o přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním vykázání jsou vydané dluhopisy oceněny v amortizované hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry.

Ostatní finanční závazky

Ostatní finanční závazky, jako závazky z obchodních vztahů, jsou prvotně oceněny pořizovací cenou a následně v amortizované hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry.

Rezervy a podmíněné závazky

Ostatní rezervy jsou vykázány v případě, že Společnost eviduje právní nebo současný závazek vůči třetím osobám, který je důsledkem minulých událostí, a jehož vypořádání způsobí odtok prostředků Společnosti. Takové rezervy jsou uvedeny v hodnotě, která je stanovena nejlepším možným odhadem v okamžiku, kdy je účetní závěrka sestavována. Pokud se současná hodnota rezervy, stanovená na základě převládajících tržních úrokových sazeb podstatně liší od nominální hodnoty, je tento závazek vykázán v současné hodnotě.

Daně

Daň z příjmů právnických osob za účetní období je vypočtena ze základu daně za použití daňové sazby přijaté a používané v České republice. Daňové pohledávky a závazky jsou oceněny ve výši, která je očekávána, že bude přijata nebo zaplácena příslušnému finančnímu úřadu.

Odložená daň

Odložená daň je vykázána ke všem dočasným rozdílům mezi daňovou zůstatkovou cenou aktiv a závazků a jejich účetní hodnotou uvedenou v účetní závěrce. Odložená daňová pohledávka je vykázána pouze do té míry, kdy je pravděpodobné, že bude aktivum využíváno.

Odložená daň je oceněna v přijaté daňové sazbě, o které se předpokládá, že bude použita pro rok, v němž bude daná pohledávka nebo závazek vypořádán.

Výnosy

Výnosy z pronájmu jsou vykázány lineárně po dobu pronájmu, ledaže by existovala jiná vhodnější metoda vzhledem k okolnostem. Smluvní pobídky jako je rent-free nebo snížené nájemné po určité období jsou rozlišovány po dobu trvání nájemní smlouvy.

Úsudky a dohady

Při sestavování účetní závěrky provádí vedení Společnosti úsudky a dohady. Tyto úsudky a dohady mají vliv na vykázání a hodnotu aktiv, závazků, výnosů, nákladů a informací uvedených v příloze.

Diamond Point, a.s.

Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00

Účetní závěrka k 31. prosinci 2015

Zajišťovací účetnictví

Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků představují kurzové rozdíly z úvěrů, které byly v minulých obdobích z titulu zajišťovacího účetnictví účtovány do vlastního kapitálu. V návaznosti na změnu akcionáře se Společnost rozhodla, že ukončí model zajišťovacího účetnictví. Ve sledovaném účetním období jsou oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků rozpouštěny do výkazu zisků a ztráty v závislosti na realizovaných nájmech. Rozpouštění bude probíhat do roku 2038.

Přijaté standardy a interpretace, které dosud nenabýly účinnosti v EU

Následující nové standardy a interpretace dosud nejsou pro roční účetní období končící 31. prosince 2015 účinné a při sestavování této účetní závěrky nebyly použity:

Novelizace IFRS 11 - Účtování o nabytí účastí na společných činnostech

Účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2016 nebo později. Novelizace se použije prospektivně. Dřívější použití je povoleno.

Tato novelizace vyžaduje, aby při účtování o nabytí účastí na společné činnosti, která tvoří podnik, byly uplatněny příslušné zásady týkající se účtování o podnikových kombinacích. Účetní jednotka očekává, že při prvotní aplikaci nebude mít tato novelizace významný dopad na účetní závěrku účetní jednotky,

Novelizace IAS 1

Účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2016 nebo později. Dřívější použití je povoleno.

Tato novelizace IAS 1 obsahuje následujících pět konkrétních zdokonalení požadavků daného standardu týkajících se zveřejňovaných informací. Byla upravena ustanovení týkající se významnosti v IAS 1 s cílem objasnit následující:

- Nevýznamné informace mohou odvádět pozornost od užitečných informací.
- Kritérium významnosti se vztahuje na celou účetní závěrku.
- Kritérium významnosti se vztahuje na každý případ, kdy standard IFRS vyžaduje zveřejnění specifických informací.

Byla upravena ustanovení týkající se pořadí bodů přílohy (včetně účetních pravidel) s cílem:

- odstranit z IAS 1 formulaci, která byla vykládána tak, že nařizuje pořadí bodů přílohy k účetní závěrce;
- objasnit, že účetní jednotky si mohou zvolit, kde v účetní závěrce uvedou účetní pravidla.

Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na sestavování a zveřejňování účetní závěrky účetní jednotky.

Novelizace IAS 16 a IAS 38: Objasnění přijatelných metod odepisování a amortizace

Účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2016 nebo později. Novelizace se použije prospektivně. Dřívější použití je povoleno.

Novelizace výslovně uvádí, že u položek pozemků, budov a zařízení nelze použít metody odepisování založené na výnosech. Účetní jednotka čekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku účetní jednotky, neboť účetní jednotka nepoužívá metody amortizace/odepisování založené na výnosech.

Novelizace IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení a IAS 41 Zemědělství

Účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2016 nebo později. Dřívější použití je povoleno.

V důsledku této novelizace spadají plodící rostliny pod IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení a nikoliv pod IAS 41 Zemědělství, což zohledňuje skutečnost, že se jejich provozování podobá výrobě. Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku, neboť účetní jednotka nemá žádné plodící rostliny.

Novelizace IAS 19 - Plány definovaných požitků: zaměstnanecké příspěvky

Účinná pro roční účetní období začínající 1. února 2015 nebo později. Novelizace se použije retrospektivně. Dřívější použití je povoleno.

Novelizace se týká pouze plánů definovaných požitků, které zahrnují příspěvky od zaměstnanců nebo třetích stran splňující určitá kritéria. Účetní jednotka očekává, že novela nebude mít žádný dopad na účetní závěrku, neboť nemá žádné plány definovaných požitků, které by zahrnovaly příspěvky od zaměstnanců nebo třetích stran.

Diamond Point, a.s.

Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2015

Novelizace IAS 27: Metoda ekvivalence v individuální účetní závěrce

Účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2016 nebo později a použije se retrospektivně. Dřívější použití je povoleno.

Novelizace IAS 27 umožňuje, aby účetní jednotka ve své individuální účetní závěrce použila metodu ekvivalence při účtování o podílech v dceřiných, přidružených a společných podnicích. Účetní jednotka očekává, že novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku.

Roční zdokonalení IFRS

Zdokonalení přináší 10 změn 10 standardů spolu s následnými změnami dalších standardů a interpretací. Tyto změny se vztahují na roční účetní období začínající 1. února 2015, resp. 1. ledna 2016, nebo později, přičemž je povoleno dřívější přijetí. Očekává se, že žádná z těchto změn nebude mít významný dopad na účetní závěrku účetní jednotky.

4. SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Účetní závěrka Společnosti podléhá schválení valné hromady, v souladu se společenskou smlouvou. Účetní závěrka musí být ověřena auditorem. Auditorem byla valnou hromadou jmenována společnost KPMG Česká republika Audit, s.r.o.

5. INFORMACE O RIZICÍCH, RIZIKOVÝ PROFIL

Úvěrové riziko

Úvěrové riziko je riziko, že emitent nebo protistrana nesplní závazek a v důsledku toho vznikne Společnosti finanční ztráta. Úvěrové riziko by mělo být založeno především na neschopnosti subjektů plnit svoje závazky vůči Společnosti. Společnost minimalizuje tato rizika zejména smluvními opatřeními a prověřováním partnerů. Maximální úvěrové riziko je představováno údaji uvedenými v aktivech výkazu finanční pozice. Následující tabulka ukazuje vystavení Společnosti vůči úvěrovému riziku:

Úvěrové riziko	Pohledávky za spřízněnými osobami		Pohledávky z obchodních vztahů		Peněžní prostředky a ekvivalenty	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Specificky oprávkované	0	0	489	499	0	0
Po lhůtě splatnosti, bez opravných položek	0	0	5 286	228	0	0
Do splatnosti, bez opravných položek	0	0	9 530	8 345	46 066	70 576
Celkem brutto	0	0	15 305	9 072	46 066	70 576
Opravné položky	0	0	-489	-499	0	0
Celkem netto	0	0	14 816	8 573	46 066	70 576

Riziko likvidity

Riziko likvidity představuje riziko, že finanční závazky nebudou vyrovnány v okamžiku jejich splatnosti. Důležitým aspektem řízení rizika likvidity je zajištění potřebných peněžních prostředků k vypořádání závazků Společnosti v okamžiku, kdy se stanou splatnými. Společnost udržuje peněžní prostředky a likvidní depozita na potřebné úrovni pravidelným sledováním očekávaných a reálných příjmů a výdajů. Dodatečně udržuje Společnost hotovost a likvidní depozita pro případ nečekaných požadavků.

Diamond Point, a.s.

Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2015

Následující tabulka ukazuje smluvně potvrzené splátky finančních závazků:

Riziko likvidity	Do 1 roku		1 - 5 let		Nad 5 let	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Úročené závazky	0	0	0	0	1 100 000	1 100 000
Úroky z úvěrů	1 344	1 344	0	0	0	0
Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	23 534	19 534	0	0	0	0
Ostatní závazky	2 725	0	1 620	1 649	0	0
Celkem	27 603	20 878	1 620	1 649	1 100 000	1 100 000

Měnové riziko

Měnové riziko je podskupina tržního rizika, kdy hodnota aktiv a závazků je denominována v cizí měně a může být ovlivněna změnami ve směnných kurzech.

Tok výnosů z pronájmu, který představuje nejvýznamnější tok finančních prostředků, je denominován v jednotkách EUR. Ostatní transakce především úročené závazky, náklady Společnosti a výnosy za služby jsou generovány v Kč.

Následující tabulka vyjadřuje vystavení Společnosti vůči měnovému riziku:

Měnové riziko	Aktiva		Pasiva		Čistá expozice	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
EUR	61 653	30 866	1 137	1 475	60 615	29 391
Celkem	61 653	30 866	1 137	1 475	60 615	29 391

Tržní riziko a rizikový profil

Hodnota investice může klesat i stoupat a není zaručena návratnost původně investované částky. Vzhledem k možným nepředvídatelným výkyvům na finančních trzích a trzích nemovitostí nemůže Společnost zaručit dosažení stanovených cílů. Předchozí výkonnost Společnosti nezaručuje stejnou výkonnost v budoucím období.

Riziko nestálé aktuální hodnoty cenného papíru vydaného Společností v důsledku složení majetku nebo způsobu obhospodařování majetku Společnosti - V případě kolísání trhu nemovitostí a jiných likvidních aktiv může dojít i ke kolísání hodnoty akcií Společnosti. Zejména v počátku existence Společnosti budou jednotlivá nemovitostní aktiva představovat značný podíl na celkovém majetku Společnosti, a tak nepříznivý vývoj ceny jednotlivého nemovitostního aktiva může mít významný dopad na vývoj ceny akcií Společnosti.

Riziko vypořádání - Toto riziko je představováno zejména selháním protistrany v okamžiku vypořádání transakce. Tato rizika jsou minimalizována zejména výběrem kredibilních protistran, vypořádáváním transakcí s investičními instrumenty v rámci spolehlivých vypořádacích systémů a v případě transakcí s nemovitostními aktivy ošetřením kvalitními právními instituty.

Riziko nedostatečné likvidity spočívající v tom, že určité aktivum Společnosti nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu - Vzhledem k charakteru trhu nemovitostí, které mohou tvořit zásadní část majetku Společnosti, je třeba upozornit na skutečnost, že zpeněžení nemovitosti při snaze dosáhnout nejlepší ceny je časově náročné. V krajním případě může riziko likvidity vést až k likviditní krizi.

Měnové riziko spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu - Měnové riziko je podmnožinou rizik tržních, která jsou popsána výše.

Riziko, že ze zákonem stanovených důvodů může být Společnost zrušena - Společnost může být zrušena například z důvodu rozhodnutí o fúzi nebo rozdělení Společnosti, zrušení Společnosti s likvidací.

Rizika spojená se stavebními vadami - Nemovitosti mohou být dotčeny stavebními vadami, které mohou být např. vadami skrytými nebo vadami, které vyvstanou až po delším časovém období. Toto riziko lze snížit

Diamond Point, a.s.

Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2015

zajištěním kvalitního stavebního dozoru a smluvní odpovědností za vady. Důsledkem těchto vad může být snížení hodnoty nemovitosti a zvýšené náklady na opravy apod.

Rizika spojená s vadami věcí movitých - Věci movité mohou být postiženy vadami, a to např. vadami skrytými nebo vadami, které vyvstanou až po delším časovém období. V případě vady věci movité, která je součástí souboru generujícího pravidelný zisk, může dojít k narušení výkonnosti celého souboru věcí movitých. Toto riziko lze snížit smluvní odpovědností za vady a zajištěním kvalitního záručního a pozáručního servisu. Důsledkem těchto vad může být snížení hodnoty věcí movitých a jejich souborů a zvýšené náklady na opravy apod.

Riziko spojené s předčasným ukončením nájemní smlouvy ze strany nájemců – Nájemní smlouvy obsahují ustanovení, kdy v případě předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany nájemce je tento povinen doplatit zbývající nájemné do konce platnosti smlouvy. Negativní dopady předčasného nájemního vztahu jsou tímto sníženy.

Diamond Point, a.s.

Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2015

G. PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE**1.1 Obecné informace k účetní závěrce**

Tato individuální účetní závěrka společnosti Diamond Point, a.s. (dále „Společnost“) je účetní závěrkou sestavenou v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Účetním obdobím pro rok 2015 je období dvanácti měsíců od 1. ledna 2015 do 31. prosince 2015.

Všechny údaje jsou uvedeny v tisících korunách českých, pokud není uvedeno jinak.

1.2 Další údaje ke srovnávacím informacím

Výkaz finanční pozice: Srovnávacím obdobím je 31.12.2014.

Výkaz úplného výsledku hospodaření: Srovnávacím obdobím je rok končící 31.12.2014.

1.3 Investiční majetek a dlouhodobý nehmotný majetek

Přehled o pohybech dlouhodobého majetku je uveden v bodě E). Vývoj zůstatkové ceny dlouhodobého majetku je uveden níže:

Dlouhodobý majetek	Celkem
Stav k 31. prosinci 2014	1 490 961
Stav k 31. prosinci 2015	1 488 169

Dlouhodobý majetek představuje zejména budovu Diamond Point s příslušenstvím a pozemky v Praze-Karlíně. Životnost budovy byla stanovena k 1.1.2013 na 50 let. Opotřebení dlouhodobého majetku je vyjádřeno odpisy. Pokles zůstatkové ceny dlouhodobého majetku je dán oprávkami, které vyjadřují opotřebení. Reálná hodnota investičního majetku k 31. prosinci 2015 je 1 584 124 tis. Kč, k 31. prosinci 2014 byla 1 627 811 tis. Kč. Reálná hodnota budovy je stanovena na základě diskontovaných peněžních toků. Společnost tuto metodu klasifikuje jako úroveň 3 dle IFRS 13.

1.4 Pohledávky za spřízněnými osobami

Spřízněná osoba	2015	2014
Allianz pojišťovna, a.s.	0	0
Celkem	0	0

V průběhu účetního období 2013 poskytla Společnost své mateřské společnosti půjčku, která byla v účetním období 2014 splacena. Půjčka byla poskytnuta ve výši 2 500 tis. EUR a úročena úrokovou sazbou 0,66 % p.a.

1.5 Daňové pohledávky

Daňové pohledávky	2015	2014
Daň z příjmů	0	1 921
Daň z přidané hodnoty	0	52
Celkem	0	1 973

Částka k 31.12.2014 ve výši 1 921 tis. Kč představovala uhrazené zálohy na daň z příjmů právnických osob, tato byla v běžném účetním období uhrazena.

Diamond Point, a.s.Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2015**1.6 Pohledávky z obchodních vztahů****Pohledávky z obchodních vztahů podle splatnosti k 31. prosinci**

Splatnost	2015			2014		
	Pořizovací cena celkem	Úprava ocenění	Celkem	Pořizovací cena celkem	Úprava ocenění	Celkem
Před splatností	9 530	0	9 530	8 345	0	8 345
1 - 30 dnů	2 773	0	2 773	228	0	228
31 - 180 dnů	2 513	0	2 513	0	0	0
181 - 360 dnů	0	0	0	0	0	0
Po splatnosti více než 1 rok	489	-489	0	499	-499	0
Celkem	15 305	-489	14 816	9 072	-499	8 573

Pohledávky z obchodních vztahů jsou představovány pohledávkami vyúčtovanými nájemníkům za nájem obchodních prostor a zálohami uhrazenými dodavateli energií.

1.7 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují depozita bankovních účtů ve výši 7 808 tis. CZK a 1416 tis. EUR (38 259 tis. Kč) k 31. prosinci 2015.

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují depozita bankovních účtů ve výši 58 336 tis. CZK a 441 tis. EUR (12 240 tis. Kč) k 31. prosinci 2014.

1.8 Časové rozlišení aktiv a dohadné účty aktivní

Časové rozlišení aktiv	2015	2014
Náklady příštích období	1 652	2 333
Příjmy příštích období	9 785	11 127
Dohadné účty aktivní	19 283	16 451
Celkem	30 720	29 911

Náklady příštích období představují náklady vztahující se k následujícímu účetnímu období především časově rozlišený drobný majetek či pojistné.

Dohadné účty aktivní představují provozní náklady vztahující se k provozu budovy Diamond Point, které budou nájemníkům vyúčtovány v následujícím účetním období. V průběhu účetního období byly nájemci hrazeny zálohy na toto plnění, které jsou vykázány v rámci krátkodobých závazků.

Položka příjmů příštích období představuje tzv. zrovnoměrněný nájem, kdy při uzavření nájemní smlouvy jsou nájemcům poskytovány pobídky formou tzv. rent-free období (snížený či plně odpuštěný nájem v průběhu trvání vztahu), které jsou vykázovány formou časového rozlišení.

Diamond Point, a.s.

Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2015

2.1 Základní kapitál

Počet kusů akcií	Jmenovitá hodnota (tis. Kč)
78	1 000
7	100
9	10
5	0,5

Základní kapitál činí 78 793 tis. Kč a je plně splacen. Jedná se o kmenové akcie na jméno v listinné podobě.

2.2 Ostatní fondy ze zisku

Ostatní fondy ze zisku	2015	2014
Rezervní fond	286	35
Kapitálový fond	100 000	100 000
Fond z přecenění	37 757	41 731
Celkem	138 043	141 766

Rezervní fond je tvořen jako povinný rezervní fond k základnímu kapitálu dle stanov Společnosti.

Kapitálový fond ve výši 100 000 tis. Kč byl vytvořen v rámci fúze popsané v bodě 1.1.

V návaznosti na změnu vlastníka došlo k 1. květnu 2006 k ukončení zajišťovacího modelu a kurzové rozdíly již nejsou účtovány do vlastního kapitálu. Místo toho jsou vzniklé rozdíly z přecenění majetku a závazků postupně rozpouštěny do výsledku hospodaření běžného roku v závislosti na výši realizovaného nájemného. Rozpouštění bude realizováno do roku 2038.

2.3 Výsledek hospodaření minulých let

V průběhu účetního období roku 2014 bylo rozhodnuto o vyplacení dividend ve výši 40 183 tis. Kč. Hodnota nerozdělených zisků k 31.12.2014 je tak částka ve výši 108 887 tis. Kč. Společnost k 31.12.2014 vykázala zisk ve výši 5 017 tis. Kč.

V účetním období 2015 bylo rozhodnuto o výplatě dividend ve výši 49 639 tis. Kč. Nerozdělený zisk minulých let k 31.12.2015 vykazuje zůstatek 64 014 tis. Kč. K datu 31.12.2015 společnost vykázala zisk ve výši 16 435 tis. O jeho rozdělení rozhodne valná hromada Společnosti, která se bude konat v průběhu roku 2016.

Diamond Point, a.s.

Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2015

2.4 Vydané dluhopisy

Struktura vydaných dluhopisů je následující:

Položka	2015			2014		
	Jistina	Naběhlé úroky	Celkem	Jistina	Naběhlé úroky	Celkem
Vydané dluhopisy	1 100 000	1 344	1 101 344	1 100 000	1 344	1 101 344
Celkem	1 100 000	1 344	1 101 344	1 100 000	1 344	1 101 344
Z toho: krátkodobé	0	1 344	1 344	0	1 344	1 344
Z toho: dlouhodobé	1 100 000	0	1 100 000	1 100 000	0	1 100 000

Dluhopisy byly emitovány Společností dne 20. června 2013. Výtěžek z těchto dluhopisů byl použit na refinancování čerpaných bankovních úvěrů a další rozvoj podnikatelských aktivit.

Dluhopisy byly vydány v celkové jmenovité hodnotě 1 100 000 tis. Kč s pevným úrokovým výnosem 4 % p.a. Splatnost dluhopisů nastane v roce 2024 a řídí se emisními podmínkami a Zákonem o dluhopisech.

Emise byla schválena rozhodnutím jediného akcionáře v působnosti valné hromady ze dne 10. června 2013. Centrálním depozitářem byl dluhopisům přidělen kód (ISIN) CZ0003510851 a název „Dluhopis DIAMOND 4.00/2014“. Dluhopisy mají podobu zaknihovaného cenného papíru a jsou vydány ve formě na doručitele.

Každý dluhopis má jmenovitou hodnotu 4 000 000 Kč. Emisní kurz k datu emise činil 100 % jmenovité hodnoty. Výnosy jsou vypláceny čtvrtletně, každého 20. března, června, září a prosince. Závazky emitenta jsou zajištěny ve prospěch Agenta pro zajištění zástavním právem prvního pořadí k nemovitostem, které jsou v majetku emitenta. Agentem pro zajištění je UniCredit Bank Czech Republic, a.s., který zároveň vystupuje v roli kotečního agenta a administrátora emise.

Držiteli dluhopisů jsou společnosti Allianz pojišťovna, a.s. držící dluhopisy ve jmenovité hodnotě 876 000 tis. Kč, Allianz penzijní společnost, a.s. držící dluhopisy ve jmenovité hodnotě 220 000 tis. Kč a UniCredit Bank Czech Republic, a.s. držící dluhopisy ve jmenovité hodnotě 4 000 tis. Kč.

2.5 Ostatní dlouhodobé závazky

Ostatní závazky k 31.12.2015 představují kauce nájemníků v částce 1 620 tis. Kč.

Ostatní závazky k 31.12.2014 představují kauce nájemníků v částce 1 649 tis. Kč.

2.6 Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

Tato položka je tvořena nezaplacenými fakturami za poskytnuté služby a přijatými zálohami na služby poskytnuté nájemníkům. Podrobnější informace jsou uvedeny v následujících tabulkách:

Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	2015	2014
Závazky - tuzemsko	1 255	4 300
Jiné závazky	1 181	1 181
Zálohové platby	21 098	14 053
Celkem	23 534	19 534

Položka zálohové platby představuje zálohy uhrazené nájemníky v souvislosti s provozními náklady, které budou vyčísleny a vyfakturovány v následujícím účetním období.

Diamond Point, a.s.

Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00

Účetní závěrka k 31. prosinci 2015

Struktura závazků podle splatnosti k 31. prosinci 2015 a 31. prosinci 2014

Struktura podle splatnosti	2015			2014		
	Závazky - tuzemsko	Jiné závazky	Zálohové platby	Závazky - tuzemsko	Jiné závazky	Zálohové platby
Před datem splatnosti	1 255	1 181	21 098	4 300	1 181	14 053
< 30 dní	0	0	0	0	0	0
<60 dní	0	0	0	0	0	0
<90 dní	0	0	0	0	0	0
<120 dní	0	0	0	0	0	0
Celkem	1 255	1 181	21 098	4 300	1 181	14 053

Společnost hraří své závazky řádně, před termínem splatnosti.

2.7 Daňové závazky

Položka daňové závazky k 31.12.2015 představuje závazek vůči státu v hodnotě 1 437 tis. Kč z titulu daně z přidané hodnoty za období prosince 2015 a v hodnotě 2 726 tis. Kč, který představuje závazek z titulu daně z příjmů právnických osob za období 2015.

2.8 Rezervy

Společnost neneviduje takové závazky k 31. prosinci 2015 ani 31. prosinci 2014.

2.9 Časové rozlišení pasiv a dohadné účty pasivní

Časové rozlišení pasiv	2015	2014
Výnosy příštích období	12 756	7 453
Dohadné účty pasivní	2 152	865
Celkem	14 910	8 318

K 31.12.2015 a 31.12.2014 představují výnosy příštích období nájem fakturovaný nájemníkům dopředu, který se vztahuje k následujícímu účetnímu období. Tyto částky ovlivní výnosy Společnosti v účetním období roku 2016, resp. následujících.

Dohadné účty pasivní představují především služby čerpané v účetním období a vyfakturované v období následujícím.

Dohadné účty pasivní	2015	2014	2013
Poradenství	120	127	181
Pravidelné služby vztahující se k provozu nemovitosti	688	34	381
Média	1 337	140	204
Převzatý Fit-out	7	564	0
Nájem sídla	0	0	24
Celkem	2 152	865	800

Diamond Point, a.s.

Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2015

2.10 Naběhlé úroky z dluhopisů

K 31.12.2015 Společnost eviduje krátkodobý závazek z titulu úroků z emitovaných dluhopisů ve výši 1 344 tis. Kč (2014: 1 344 tis. Kč). Jedná se o naběhlé úroky za období od 21. do 31. prosince 2015. Tento závazek je splatný 20. března 2016.

2.11 Podmíněné závazky

Společnost neeviduje žádné podmíněné závazky k 31. prosinci 2015 ani 31. prosinci 2014.

Diamond Point, a.s.Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2015**2.12 Finanční aktiva a závazky**

Hodnoty finančních aktiv a závazků jsou následující:

Finanční aktiva a závazky	2015		2014	
	účetní hodnota	reálná hodnota	účetní hodnota	reálná hodnota
Finanční aktiva:				
Pohledávky za spřízněnými osobami	0	0	0	0
Daňové pohledávky	0	0	1 973	1 973
Pohledávky z obchodních vztahů	14 816	14 816	8 573	8 573
Peněžní prostředky a peněž. ekvivalenty	46 066	46 066	70 576	70 576
Příjmy příštích období	19 283	19 283	16 450	16 450
Celkem	80 165	80 165	97 572	97 572
Finanční závazky:				
Vydané dluhopisy	1 100 000	1 204 293	1 100 000	1 165 340
Ostatní krátkodobé závazky	1 356	1 356	1 344	1 344
Závazky z obchodních vztahů a ostatní	23 534	23 534	19 534	19 534
Ostatní dlouhodobé závazky	1 620	1 620	1 649	1 649
Celkem	1 126 510	1 230 803	1 122 527	1 187 867

Daňové pohledávky, pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky jsou obecně považovány za krátkodobé. Z tohoto důvodu odráží účetní hodnota hodnotu reálnou. Totéž platí pro peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty.

Vydané dluhopisy jsou vykazovány v amortizované hodnotě. V roce 2015 byla tržní cena dluhopisů stanovena interním modelem na 109,48 %. Dle hierarchického systému, který odráží významnost vstupů použitých při oceňování, odpovídá reálná hodnota vydaných dluhopisů úrovni 2 v souladu se standardem IFRS 13.

Úroky, závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky jsou obecně považovány za krátkodobé. Z tohoto důvodu odráží účetní hodnota hodnotu reálnou.

3.1 Výnosy z pronájmu a přefakturovaných provozních nákladů

Společnost vytváří výnosy z pronájmu a výnosy z provozních nákladů fakturovaných nájemníkům.

Výnos	2015	2014
Výnosy z pronájmu	97 016	86 261
Provozní náklady přefakturované nájemníkům	28 272	25 001
Celkem	125 288	111 262

Budoucí minimální výnosy z pronájmu	2015	2014
kratší než 1 rok	106 712	98 660
2 až 5 let	296 656	322 119
delší než 5 let	27 823	91 813
Celkem	431 191	512 592

Společnost nemá žádný podmíněný pronájem.

Diamond Point, a.s.

Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2015

3.2 Provozní náklady

Provozní náklady představují přímé provozní náklady související s provozem budovy Diamond Point.

Provozní náklady	2015	2014
Spotřeba energie	-14 761	-16 328
Provoz budovy (ostraha, úklid, správa)	-10 799	-10 388
Opravy	-3 007	-3 383
Pojištění	-1 102	-1 023
Ostatní	-89	-298
Daň z nemovitosti	-81	-81
Celkem	-29 839	-31 501

3.3 Ostatní provozní výnosy

Položka ostatní provozní výnosy zahrnuje zejména výnosy z pojistného plnění.

3.4 Ostatní provozní náklady

Ostatní provozní náklady	2015	2014
Odpisy	- 30 270	-27 842
Poradenství, zprostředkování	-2 409	-1 622
Neuplatněný nárok na DPH	-804	-534
Auditorské služby	-250	-220
Tvorba rezerv, opravných položek, odpis pohledávek, ostatní	-140	-33
Mzdové náklady	-188	0
Ostatní poradenství	-2	-2
Ostatní	-292	0
Celkem	-34 355	-30 253

3.5 Úrokové výnosy

Úrokové výnosy představují zhodnocení peněžních prostředků vložených na bankovních účtech.

3.6 Úrokové náklady

Nákladové úroky	2015	2014
Dluhopisy	- 44 611	-44 611
Ostatní	0	-10
Celkem	-44 611	-44 621

Diamond Point, a.s.

Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2015

3.7 Kurzové zisky / ztráty

K 31. prosinci 2015 a 31. prosinci 2014 jsou zůstatky zachycené v účetnictví v cizí měně přepočteny kurzem České národní banky k tomuto dni. V průběhu účetního období používá Společnost aktuální kurz České národní banky.

Položka	2015	2014
Kurzové zisky	262	1 526
Kurzové ztráty	-1 474	-930
Celkem	-1 212	596

3.8 Ostatní finanční výnosy a náklady

Ostatní finanční výnosy představují částečné rozpuštění Fondu z přecenění z titulu zajišťovacího účetnictví do výsledku hospodaření běžného roku. Zajišťovací účetnictví je blíže popsáno v bodě 2.2.

Ostatní finanční náklady jsou z významné části zastoupeny bankovními poplatky.

3.9 Daň z příjmů právnických osob

Následující tabulka zobrazuje podrobnější členění ostatních finančních nákladů:

Daň z příjmů právnických osob	2015	2014
Daň z příjmů - splatná	-2 725	0
Daň z příjmů - odložená	-1 149	-6 932
Celkem	-3 874	-6 932

Následující tabulka vysvětluje vztah mezi účetním ziskem a daňovým nákladem:

Daň z příjmů	2015	2014
Čistý výsledek hospodaření před daní	20 309	11 949
Daňově neuznatelné náklady	55	25
Nezdanitelné příjmy	-56	-144
Ostatní	2 140	74
Mezisoučet	22 448	11 904
Využitá daňová ztráta	-8 102	-11 904
Základ daně	14 346	0
Sazba daně z příjmů právnických osob	19%	19%
Daň z příjmů - splatná	2 725	0
Efektivní sazba daně	19 %	58 %

Efektivní sazba daně je poměr součtu splatné a odložené daně z nákladů, které nejsou daňově odčitatelné, k výsledku hospodaření před daní, který je upraven o nedaňové vlivy (pokud je takto upravený výsledek hospodaření kladný).

Využitelné daňové ztráty

Daňová ztráta - vznik	2015	2014
Využitelná daňová ztráta	8 102	20 006
Využitá daňová ztráta	-8 102	-11 904
Využitelná ztráta v dalším období	0	8 102

Diamond Point, a.s.

Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00

Účetní závěrka k 31. prosinci 2015

Odložená daň

Odložená daň	2015	2014
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	- 674 042	-676 154
Účetní opravné položky k pohledávkám z obchodního styku	113	169
Daňová ztráta uplatnitelná v budoucích účetních obdobích	0	8 102
Zajišťovací účetnictví	-46 614	-51 519
Sazba daně	19 %	19%
Odložený daňový závazek	136 903	136 686
<i>z toho:</i>		
- odložený daňový závazek účtovaný oproti výkazu o výsledku hospodaření	128 047	126 898
- odložený daňový závazek účtovaný oproti vlastnmu kapitálu	8 856	9 788

3.10 Informace o segmentech

Informace o geografických a obchodních segmentech Společnosti nejsou vzhledem k předmětu činnosti a geografické orientaci jejího podnikání relevantní.

3.11 Spřízněné osoby

Transakce se spřízněnými osobami jsou prováděny za obvyklých tržních podmínek.

Transakce s mateřskou společností	2015	2014
VÝKAZ FINANČNÍ POZICE		
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	5 014	5 124
Dohadné účty aktivní – provozní náklady	10 346	9 863
Dlouhodobé závazky – emitované dluhopisy	876 000	876 000
Krátkodobé závazky – zálohy na provozní náklady	13 841	9 179
Krátkodobé závazky – úroky z emitovaných dluhopisů	1 070	1 070
Jiné závazky	1 181	1 181
VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ		
Výnosy spojené s nájmem	69 582	69 932
Úrokový výnos – úrok z půjčky	0	268
Náklady z pojištění	-1 102	-1 023
Přímé provozní náklady	-111	0
Úrokový náklad - úroky z emitovaných dluhopisů	- 35 527	-35 527
Ostatní provozní náklady	-3	0

Diamond Point, a.s.

Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2015

Transakce s ostatními spřízněnými stranami	2015	2014
VÝKAZ FINANČNÍ POZICE		
Dlouhodobé závazky – emitované dluhopisy	220 000	220 000
Krátkodobé závazky – úroky z emitovaných dluhopisů	269	269
VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ		
Úrokový náklad – úroky z emitovaných dluhopisů	-8 922	-8 922
Úrokový náklad – úroky z půjček	0	0

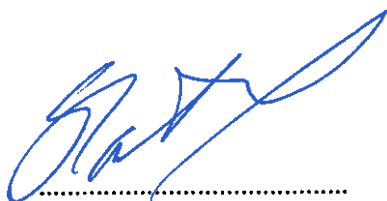
H. INFORMACE K ROZDĚLENÍ ZISKU

O případné výši dividend za rok 2015 rozhodne valná hromada při schvalování účetní závěrky.

I. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Mezi datem účetní závěrky, tj. 31. prosincem 2015, a dnem podpisu účetní závěrky, tj. 31. března 2016, nenastaly žádné události, které by měly vliv na finanční pozici Společnosti a interpretaci výkazů.

V Praze, dne 31. března 2016



Sonia Mihaylova Slavtcheva
Předsedkyně představenstva



Bc. Sandra Tomášková
Členka představenstva