



**Diamond Point, a.s.**  
**Výroční zpráva společnosti**  
**2018**

**Obsah:**

<b>1.</b>	<b>Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti.....</b>	<b>3</b>
1.1.	Představení firmy .....	3
1.2.	Stávající hospodářské postavení .....	3
1.3.	Investiční akce v roce 2018 .....	4
1.4.	Předpokládaný vývoj společnosti.....	4
<b>2.</b>	<b>Akcie společnosti.....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Organizační struktura společnosti Diamond Point, a.s. ....</b>	<b>5</b>
3.1.	Představenstvo společnosti.....	5
3.2.	Dozorčí rada společnosti.....	5
3.3.	Valná hromada .....	6
3.4.	Výbor pro audit .....	6
3.5.	Kodex chování .....	7
3.6.	Jediný akcionář.....	7
<b>4.</b>	<b>Dluhopisy společnosti .....</b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>Rizika související s tokem hotovosti .....</b>	<b>8</b>
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 .....	8
5.4.	Měnové riziko .....	8
<b>6.</b>	<b>Informace o výdajích požadované v souvislosti s § 118 zákona o podnikání na kapitálovém trhu .....</b>	<b>8</b>
6.1.	Příjmy dozorčí rady a představenstva .....	8
6.2.	Odměny auditorům .....	8
<b>7.</b>	<b>Informace o společnosti v souvislosti s § 21 zákona o účetnictví.....</b>	<b>9</b>
<b>8.</b>	<b>Přílohy .....</b>	<b>9</b>

## 1. Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti

Předkládáme Výroční zprávu společnosti Diamond Point, a.s., hlavní činností společnosti je pronájem nebytových prostor. Své aktivity provozuje ve stejné podobě od roku 2006.

### 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.

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

Celková plocha k pronájmu činí 21 845,79 m<sup>2</sup>.

Kancelářské plochy a obchodní plochy k pronájmu činí o něco více než 19 tis. m<sup>2</sup>.

### 1.2. Stávající hospodářské postavení

V průběhu roku 2018 byla obsazenost budovy opět 100% a tato hodnota se po celý rok nezměnila, viz tabulka níže.

Allianz Pojišťovna, a.s	56,04 %
Kapsch Telematic Services, s.r.o.	16,95 %
OKIN BPS, a.s.	14,81 %
ALFASIGMA CZECH s.r.o.	1,46 %
MIELE, spol. s r.o.	2,75 %
Pojišťovna VZP, a.s.	7,99 %
Obsazenost k 31.12.2018	100%

### **1.3. Investiční akce v roce 2018**

Byla realizována revitalizace MaR (měření a regulace), která zvýšila efektivitu ovládání jednotlivých prvků topení, vzduchotechniky a klimatizace s následným nižším ekonomickým a ekologickým dopadem.

### **1.4. Předpokládaný vývoj společnosti**

Velmi podstatný podíl nájmu v budově je zajištěn smluvně až do konce roku 2020. Nejsou očekávány dramatické změny v bonitě nájemníků a jejich schopnosti splácet. V této souvislosti se očekávané příjmy dají pro rok 2019 velmi přesně plánovat.

Společnost má záměr pokračovat v pravidelné profesionální údržbě klíčových technologických celků a stavby a infrastruktury, aby si trvale udržovala užitnou hodnotu, vysokou úroveň technologií a potenciál budoucích obchodních 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 56 % 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 31.12.2018 byli:

Ing. Sonia Mihaylova Slavtcheva, MBA	Předsedkyně představenstva
Mgr. Josef Lukášek	Člen představenstva
Bc. Sandra Tomášková	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 od 1.1.2018 - 31.12.2018 byli:

Jakub Strnad	Předseda dozorčí rady	od 1.1.2018 do 1.5.2018
Ing. Dušan Quis	Předseda dozorčí rady	od 14.5.2018
Allexander Hollmann	Člen dozorčí rady	
JUDr.Ludvík Bohman	Člen dozorčí rady	od 1.1.2018 do 30.9.2018
Ing. Petr Hrbáček	Člen dozorčí rady	od 19.11.2018

### **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. Výbor pro audit**

Členy výboru pro audit byli ke dni 31.12.2018:

František Dostálek, předseda

Michal Petrman

Alexander Protsenko

Martin Wricke

### **3.5. 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.

### **3.6. 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 2018 byly vyplaceny 20. března, 20. června, 20. září a 20. prosince v měně Kč.

Závazky emitenta vyplývající z vydaných Dluhopisů budou zajišťovány ve prospěch Agentů 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 pravá z tohoto vyplývající. Zároveň vystupuje v roli administrátora emise a kotečního 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. Nájemní smlouvy obsahují nástroje garancí nebo záruk, kterými se společnosti ochraňuje před rizikem ztráty solventnosti nájemníků.

### **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 infrastruktury 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.

## **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 a všech členů představenstva činil 285.000 Kč. Ostatní osoby s řídicí pravomocí měly nulový příjem.

### **6.2. Odměny auditorům**

Za audit účetní uzávěrky za rok 2018 byly auditorům poskytnuty odměny ve výši 273.392 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 tepelná čerpadla. V souvislosti s investicí řízení regulace chladících medií je očekávána vyšší míra schopnosti regulace výroby chladu a následně nižší ekonomické a ekologické nároky na její výrobu.
- Společnost má jednoho zaměstnance a v rámci pracovně právních vztahů postupuje v souladu s platnou legislativou a důsledně ji dodržuje.
- Společnost nemá organizační složku v zahraničí.
- Společnost nenabyla žádné vlastní akcie v roce 2018.

## 8. Přílohy

Příloha č. 1 Zpráva o vztazích

Příloha č. 2 Zpráva nezávislého auditora

Příloha č. 3 Účetní závěrka k 31. prosinci 2018

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



Ing. Sonia Slavtcheva  
předsedkyně  
představenstva



Mgr. Josef Lukášek  
člen  
představenstva



Bc. Sandra Tomášková  
členka  
představenstva

# Zpráva o vztazích

společnosti Diamond Point, a.s.

IČ 27 44 55 18

za období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

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 2018 do 31. prosince 2018.

## 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. 2018

Společnost	IČ	Stát
Diamond Point, a.s.	27 44 55 18	Česká republika
Allianz pojišťovna, a.s.	47 11 59 71	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 ve statutárním a dozorčím orgánu.

## 1.3 Přehled jednání učiněných na popud nebo v zájmu ovládající osoby

V účetním období byla společnosti Allianz pojišťovna, a.s. vyplacena dividenda ve výši 16 000 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

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 dohodnuta v rozmezí obvyklém na trhu v Praze u tohoto typu administrativní (kancelářské) budovy. Díky pronájmu velké části budovy mateřské společnosti má Diamond Point, a.s. dostatek finančních prostředků na řádnou správu a modernizaci budovy, což se pozitivně projevuje také v zájmu dalších osob o pronájem prostor. V účetním období 2018 se podařilo dosáhnout 100% obsazenosti budovy, tento trend se daří udržet i v aktuálním období. Uvolněné prostory jsou využívány především stávajícími nájemníky. Určitým rizikem pro společnost Diamond Point, a.s. může však být skutečnost, že mateřská společnost je hlavním nájemcem a v případě jeho vykázané ztráty by to mohlo mít vliv na hospodaření Společnosti. Toto riziko je však s ohledem na vzájemnou majetkovou

propojenost a dlouhodobé působení Allianz pojišťovny, a.s. na trhu hodnoceno jako velmi 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 společnosti 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 29. března 2019



Sonia Mihaylova Slavtcheva  
předseda představenstva



Mgr. Josef Lukášek  
člen představenstva



Bc. Sandra Tomášková  
členka představenstva



## **Zpráva nezávislého auditora**

**akcionáři společnosti Diamond Point, a.s.**

**Zpráva o auditu účetní závěrky**

### **Výrok auditora**

Podle našeho názoru:

přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice Diamond Point, a.s., se sídlem Ke Štvanici 656/3, Praha 8 („Společnost“) k 31. prosinci 2018, její finanční výkonnosti a jejích peněžních toků za rok končící 31. prosince 2018 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií („EU“).

### **Předmět auditu**

Účetní závěrka Společnosti se skládá z:

- výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2018,
- výkazu o úplném výsledku hospodaření za rok končící 31. prosince 2018,
- výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2018,
- výkazu změn vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2018,
- přílohy účetní závěrky, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

### **Základ pro výrok**

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 („nařízení EU“) a auditorskými standardy Komory auditorů České republiky, kterými jsou Mezinárodní standardy auditu (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

### **Nezávislost**

V souladu se zákonem o auditorech, s nařízením EU a s Etickým kodexem pro auditory a účetní znalce, vydaným Radou pro mezinárodní etické standardy účetních (IESBA) a přijatým Komorou auditorů České republiky, jsme na Společnosti nezávislí, neposkytli jsme žádné nepřípustné neauditorské služby a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů.

## Přístup k auditu

### Přehled



#### Hladina významnosti

Celková hladina významnosti představuje 1 % z celkových aktiv Společnosti a byla stanovena ve výši 15,8 milionů Kč.

Rozsah našeho statutárního auditu v České republice jsme stanovili pro Společnost jako celek.

Zpětně získatelná hodnota investičního majetku.

Při plánování auditu jsme si stanovili hladinu významnosti a vyhodnotili rizika výskytu významné nesprávnosti v účetní závěrce. Konkrétně jsme určili oblasti, ve kterých vedení uplatnilo svůj úsudek, např. v případě významných účetních odhadů, které zahrnují stanovení předpokladů a posouzení budoucích skutečností, které jsou z podstaty nejisté. Zaměřili jsme se také na rizika obcházení vnitřních kontrol vedením, a to včetně vyhodnocení toho, zda nebyla zjištěna předpojatost, jež by vytvářela riziko výskytu významné nesprávnosti z důvodu podvodu.

#### Hladina významnosti

Rozsah našeho auditu byl ovlivněn použitou hladinou významnosti. Audit je plánován tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významnou nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou. Nesprávnosti jsou považovány za významné, pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejich základě přijmou.

Na základě našeho odborného úsudku jsme stanovili určité kvantitativní hladiny významnosti, včetně celkové hladiny významnosti vztahující se k účetní závěrce jako celku (viz tabulku níže). Na jejich základě jsme, společně s kvalitativním posouzením, určili rozsah našeho auditu, včetně povahy, načasování a rozsahu auditních postupů, a vyhodnotili dopad zjištěných nesprávností individuálně i v souhrnu na účetní závěrku.

<b>Celková hladina významnosti</b>	15,8 milionů Kč.
<b>Jak byla stanovena</b>	Celková hladina významnosti představuje 1 % z celkových aktiv Společnosti.
<b>Zdůvodnění použitého základu pro stanovení významnosti</b>	Úhrn aktiv zjištěný z rozvahy Společnosti byl vybrán jako základ pro stanovení významnosti, neboť představuje stěžejní hodnotu pro uživatele účetní závěrky a je také klíčovým ukazatelem pro vedení Společnosti, jelikož odráží hodnotu budovy.



Akcionář společnosti Diamond Point, a.s.  
Zpráva nezávislého auditora

### Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

#### Hlavní záležitost auditu

#### Jak audit pracoval s hlavní záležitostí auditu

##### Zpětně získatelná hodnota investičního majetku

Společnost vlastní kancelářskou budovu, kterou eviduje v rámci svého investičního majetku. Společnost oceňuje budovu v pořizovací hodnotě snížené o odpisy a případné znehodnocení v účetní hodnotě 1 404 mil. Kč k 31. prosinci 2018, a dále v příloze účetní závěrky zveřejňuje její reálnou hodnotu. Na roční bázi je prováděn test znehodnocení budovy, resp. ocenění na reálnou hodnotu pro účel zveřejnění.

Hlavní záležitostí auditu je testování zpětně získatelnosti hodnoty investičního majetku, pro něž Společnost využívá ocenění zpracované externím nebo interním expertem. V rámci ocenění je určena zpětně získatelná hodnota investičního majetku Společnosti. Toto ocenění je založeno na odhadech a předpokladech, jako jsou např. předpokládaná výše nájmu, diskontní sazby a náklady související s údržbou investičního majetku.

V případě použití vstupních parametrů, které nejsou založeny na relevantních předpokladech, či metodiky ocenění, která není v souladu s obecně uznávanými oceňovacími postupy, by mohlo dojít v účetní závěrce Společnosti k nadhodnocení investičního majetku.

Účetní postupy užití vedením pro investiční majetek jsou zveřejněny v poznámce 4 přílohy účetní závěrky. Další související vysvětlující informace jsou v poznámkách 1 a 7.2 přílohy účetní závěrky.

S vedením Společnosti jsme diskutovali a kriticky zhodnotili metodiku, předpoklady a odhady použité v ocenění při stanovení zpětně získatelné hodnoty investičního majetku.

Zároveň jsme využili vlastní specialisty na oceňování nemovitostí k posouzení přiměřenosti použitých předpokladů a metod. Pokud jde o klíčové vstupní údaje jako např. předpokládaná cena nájmu, diskontní sazby, nákladové položky apod., porovnali jsme předpoklady Společnosti s externě získanými daty a našimi vlastními odhady.

Následně jsme odsouhlasili hlavní vstupy modelu se skutečně zjištěnými daty, zejména aktuální míru obsazenosti budovy a výnosů z nájmu.

Porovnali jsme zpětně získatelnou hodnotu investičního majetku s jeho účetní zůstatkovou hodnotou.

Dále jsme posoudili dostatečnost údajů zveřejněných o investičním majetku v příloze účetní závěrky Společnosti.

### Jak jsme stanovili rozsah auditu?

Rozsah auditu jsme stanovili tak, abychom získali dostatečné informace, které nám umožní vyjádřit výrok k účetní závěrce jako celku. Vzali jsme v úvahu účetní procesy a kontroly Společnosti a odvětví, ve kterém Společnost podniká.

Rok 2018 byl prvním rokem, kdy jste nás pověřili auditem. K řádnému stanovení rozsahu auditu jsme se zaměřili na proces převzetí zakázky od předchozího auditora a na seznámení s kontrolním prostředím a aktuálními záležitostmi, které Společnost v podnikatelské a regulační oblasti řeší.

### Ostatní informace

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními finančními i nefinančními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o Společnosti získanými během auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti, tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.





**Akcionář společnosti Diamond Point, a.s.**  
**Zpráva nezávislého auditora**

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

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

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

***Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku***

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém EU, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovaly významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v přílohách účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada Společnosti. Za sledování postupu sestavování účetní závěrky je odpovědný výbor pro audit Společnosti.

***Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky***

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřními kontrolními systémy Společnosti relevantními pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejich vnitřních kontrolních systémů.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem, a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z události nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně příloh, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.



**Akcionář společnosti Diamond Point, a.s.  
Zpráva nezávislého auditora**

Naší povinností je informovat představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřních kontrolních systémech.

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat je o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali dozorčí radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v této zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo pokud ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

***Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy***

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení EU uvádíme následující informace vyžadované nad rámec Mezinárodních standardů auditu:

***Soulad výroku s dodatečnou zprávou výboru pro audit***

Potvrzujeme, že náš výrok auditora je v souladu s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dnešního dne vyhotovili dle článku 11 nařízení EU.

***Určení auditora a délka provádění auditu***

Auditorem Společnosti pro rok 2018 nás dne 30. října 2017 jmenoval jediný akcionář Společnosti. Auditorem Společnosti jsme prvním rokem.

***Poskytnuté neauditorské služby***

Společnosti jsme v průběhu účetního období neposkytovali žádné neauditorské služby.

29. března 2019

*PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.*  
zastoupená

*Marek Richter*

Ing. Marek Richter  
statutární auditor, evidenční č. 1800

# ***Diamond Point, a.s.***

## **Účetní závěrka**

**za rok končící 31. prosincem 2018 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 2018

Datum zpracování účetní závěrky: únor 2019

## **OBSAH**

<b>A. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA.....</b>	<b>3</b>
1. VÝKAZ FINANČNÍ POZICE .....	3
<b>AKTIVA.....</b>	<b>3</b>
<b>PASIVA.....</b>	<b>3</b>
2. VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ.....	4
3. VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH.....	5
4. VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU.....	6
<b>B. PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....</b>	<b>7</b>
1. PŘEHLED O POHYBECH DLOUHODOBÉHO MAJETKU .....	7
2. CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI .....	8
2.1 Popis účetní jednotky.....	8
2.2 Založení společnosti.....	8
2.3 Členové statutárních orgánů v průběhu účetního období.....	8
2.4 Zaměstnanci.....	9
2.5 Vlastnická struktura.....	9
3. ÚČETNÍ ZÁSADY .....	9
4. ÚČETNÍ POSTUPY.....	9
5. SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....	12
6. INFORMACE O RIZICÍCH, RIZIKOVÝ PROFIL .....	13
7. ZVEŘEJNĚNÉ FINANČNÍ ÚDAJE .....	16
7.1 Obecné informace k účetní závěrce .....	16
7.2 Investiční majetek a dlouhodobý nehmotný majetek.....	16
7.3 Daňové pohledávky.....	16
7.4 Pohledávky z obchodních vztahů .....	16
7.5 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty .....	17
7.6 Časové rozlišení aktiv a dohadné účty aktivní .....	17
7.7 Základní kapitál .....	17
7.8 Ostatní fondy ze zisku .....	17
7.9 Výsledek hospodaření minulých let.....	18
7.10 Vydané dluhopisy.....	18
7.11 Ostatní dlouhodobé závazky.....	18
7.12 Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky .....	19
7.13 Daňové závazky .....	19
7.14 Rezervy.....	19
7.15 Časové rozlišení pasiv a dohadné účty pasivní.....	19
7.16 Naběhlé úroky z dluhopisů.....	20
7.17 Podmíněné závazky.....	20
7.18 Finanční aktiva a závazky .....	20

**Diamond Point, a.s.**

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2018

7.19	Výnosy z pronájmu a přefakturovaných provozních nákladů .....	21
7.20	Provozní náklady.....	21
7.21	Ostatní provozní výnosy.....	21
7.22	Ostatní provozní náklady .....	21
7.23	Úrokové výnosy.....	22
7.24	Úrokové náklady.....	22
7.25	Kurzové zisky / ztráty .....	22
7.26	Ostatní finanční výnosy a náklady .....	22
7.27	Daň z příjmů právnických osob .....	22
7.28	Informace o segmentech .....	23
7.29	Spřízněné osoby .....	23
<b>C.</b>	<b>INFORMACE K ROZDĚLENÍ ZISKU .....</b>	<b>24</b>
<b>D.</b>	<b>NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI .....</b>	<b>24</b>

**Diamond Point, a.s.**

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2018

## A. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

## 1. VÝKAZ FINANČNÍ POZICE

**Aktiva**

K 31. prosinci

V tis. Kč

	Příloha	2018	2017
<b>Aktiva</b>		<b>1 588 854</b>	<b>1 593 363</b>
<b>Dlouhodobá aktiva</b>		<b>1 404 394</b>	<b>1 432 735</b>
Investiční majetek	7.3	1 403 573	1 431 897
Dlouhodobý nehmotný majetek	7.3	821	838
<b>Krátkodobá aktiva</b>		<b>184 460</b>	<b>160 628</b>
Pohledávky z obchodních vztahů a jiné pohledávky	7.5	9 125	3 028
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	7.6	153 053	133 323
Časové rozlišení aktiv a dohadné účty aktivní	7.7	22 282	24 277
<b>Aktiva celkem</b>		<b>1 588 854</b>	<b>1 593 363</b>

**Pasiva**

K 31. prosinci

V tis. Kč

	Příloha	2018	2017
<b>Vlastní kapitál</b>		<b>320 177</b>	<b>317 681</b>
Základní kapitál	7.8	78 793	78 793
Rezervní fond	7.9	6 162	2 282
Kapitálový fond	7.9	100 000	100 000
Fond z přecenění	7.9	27 028	30 416
Nerozdělený zisk minulých let a výsledek hospodaření běžného úč. období	7.10	108 194	106 190
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>320 177</b>	<b>317 681</b>
<b>Závazky</b>		<b>1 268 677</b>	<b>1 275 682</b>
<b>Dlouhodobé závazky</b>		<b>1 232 774</b>	<b>1 234 575</b>
Vydané dluhopisy	7.11	1 100 000	1 100 000
Ostatní dlouhodobé závazky	7.12	1 054	1 050
Odložený daňový závazek	7.28	131 720	133 525
<b>Krátkodobé závazky</b>		<b>35 903</b>	<b>41 107</b>
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	7.13	22 652	26 131
Ostatní krátkodobé závazky	7.17	1 392	1 411
Časové rozlišení pasiv a dohadné účty pasivní	7.16	10 137	11 672
Daňové závazky	7.14	1 722	1 893
<b>Závazky celkem</b>		<b>1 268 677</b>	<b>1 275 682</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>1 588 854</b>	<b>1 593 363</b>

## 2. VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ

<i>Za rok končící 31. prosincem</i>			
<i>V tis. Kč</i>	<b>Příloha</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Výnosy z pronájmu	7.20	100 554	100 239
Výnosy z provozních nákladů přefakturovaných nájemníkům	7.20	29 996	29 378
Přímé provozní náklady	7.21	-28 935	-29 297
<b>Čistý provozní výsledek hospodaření</b>		<b>101 615</b>	<b>100 320</b>
Ostatní provozní výnosy	7.22	0	0
Ostatní provozní náklady	7.23	-33 199	-32 941
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>		<b>68 416</b>	<b>67 379</b>
Úrokové výnosy	7.24	0	2
Úrokové náklady	7.25	-44 611	-44 611
Kurzové zisky a ztráty	7.26	-185	-2 511
Ostatní finanční výnosy	7.27	4 183	4 411
Ostatní finanční náklady	7.27	-2	-100
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>		<b>-40 615</b>	<b>-42 809</b>
<b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>		<b>27 801</b>	<b>24 570</b>
Daň z příjmů	7.28	-5 916	-4 689
<b>Výsledek hospodaření za účetní období</b>		<b>21 885</b>	<b>19 881</b>
<b>Ostatní úplný výsledek hospodaření (po zdanění)</b>		<b>-3 389</b>	<b>-3 573</b>
Fond z přecenění (cash-flow hedge)		-3 389	-3 573
<i>Amortizace ukončeného zajišťovacího vztahu</i>		-3 389	-3 573
<b>Ostatní úplný výsledek hospodaření celkem</b>		<b>-3 389</b>	<b>-3 573</b>
<b>Úplný výsledek hospodaření za účetní období celkem</b>		<b>18 496</b>	<b>16 308</b>

**Diamond Point, a.s.**

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2018

**3. VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH***Za rok končící 31. prosincem**V tis. Kč*

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Přehled o peněžních tocích z provozní činnosti</b>		
Výsledek hospodaření před zdaněním	27 801	24 570
Úpravy o nepeněžní operace:	<b>72 182</b>	<b>70 898</b>
Změna fondu z přecenění	-4 179	-4 411
Změny rezerv	975	0
Výnosové úroky	0	-2
Nákladové úroky	44 611	44 611
Odpisy	30 775	30 700
Úpravy o změny pracovního kapitálu:	<b>-14 940</b>	<b>2 297</b>
Snížení/Zvýšení pohledávek z obchodních vztahů, ostatních pohledávek a časového rozlišení	-4 248	11 636
Snížení/Zvýšení závazků z obchodních vztahů, ostatních závazků a časového rozlišení	-3 624	267
Přijaté/Vrácené kauce od nájemníků	0	-210
Zaplacená daň z příjmů (vratka zaplacených záloh)	-7 068	-9 393
<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>85 043</b>	<b>97 765</b>
<b>Přehled o peněžních tocích z investiční činnosti</b>		
Výdaje spojené s pořízením majetku	-4 702	-1 045
Přijaté úroky	0	2
<b>Čistý peněžní tok použitý v investiční činnosti</b>	<b>-4 702</b>	<b>-1 043</b>
<b>Přehled o peněžních tocích z finanční činnosti</b>		
Uhrazené dividendy	-16 000	0
Uhrazené úroky	-44 611	-44 611
<b>Čistý peněžní tok použitý ve finanční činnosti</b>	<b>-60 611</b>	<b>-44 611</b>
<b>Čistý (úbytek) / přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>	<b>19 730</b>	<b>52 111</b>
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 1. lednu	<b>133 323</b>	<b>81 212</b>
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 31. prosinci</b>	<b>153 053</b>	<b>133 323</b>



**Diamond Point, a.s.**Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00  
Účetní závěrka k 31. prosinci 2018

## 4. VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

<i>Za rok končící 31. prosincem</i>	Základní kapitál		Kapitálový fond		Fond z přecenění	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál celkem
<i>V tis. Kč</i>	78 793	1 108	100 000	33 989	87 483	301 373	
Počáteční stav k 1. lednu 2017							
Přiděly fondům	0	1 174	0	0	-1 174	0	
Ostatní úplný výsledek hospodaření	0	0	0	-3 573	0	-3 573	
Výsledek hospodaření	0	0	0	0	19 881	19 881	
<b>Konečný zůstatek k 31. prosinci 2017</b>	<b>78 793</b>	<b>2 282</b>	<b>100 000</b>	<b>30 416</b>	<b>106 190</b>	<b>317 681</b>	
Počáteční stav k 1. lednu 2018	78 793	2 282	100 000	30 416	106 190	317 681	
Přiděly fondům	0	3 881	0	0	-3 881	0	
Ostatní úplný výsledek hospodaření	0	0	0	-3 389	0	-3 389	
Výplata dividend	0	0	0	0	-16 000	-16 000	
Výsledek hospodaření	0	0	0	0	21 885	21 885	
<b>Konečný zůstatek k 31. prosinci 2018</b>	<b>78 793</b>	<b>6 163</b>	<b>100 000</b>	<b>27 028</b>	<b>108 194</b>	<b>320 177</b>	

**Diamond Point, a.s.**

Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00  
Účetní závěrka k 31. prosinci 2018

**B. PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY****1. PŘEHLED O POHYBECH DLOUHODOBÉHO MAJETKU**

<i>Pořizovací cena v tis. Kč</i>	<i>Pozemek</i>	<i>Budova Diamond Point</i>	<i>Nehmotný majetek</i>	<i>Celkem</i>
<b>Počáteční zůstatek k 1. lednu 2017</b>	<b>225 023</b>	<b>1 350 682</b>	<b>900</b>	<b>1 576 605</b>
Přírůstky	0	3 313	0	3 313
<b>Konečný zůstatek k 31. prosinci 2017</b>	<b>225 023</b>	<b>1 353 995</b>	<b>900</b>	<b>1 579 918</b>
<b>Počáteční zůstatek k 1. lednu 2018</b>	<b>225 023</b>	<b>1 353 995</b>	<b>900</b>	<b>1 579 918</b>
Přírůstky	0	2 434	0	2 434
<b>Konečný zůstatek k 31. prosinci 2018</b>	<b>225 023</b>	<b>1 356 429</b>	<b>900</b>	<b>1 582 352</b>
<b>Oprávký v tis. Kč</b>				
<b>Počáteční zůstatek k 1. lednu 2017</b>	<b>0</b>	<b>116 439</b>	<b>44</b>	<b>116 483</b>
Přírůstky	0	30 682	18	30 700
<b>Konečný zůstatek k 31. prosinci 2017</b>	<b>0</b>	<b>147 121</b>	<b>62</b>	<b>147 183</b>
<b>Počáteční zůstatek k 1. lednu 2018</b>	<b>0</b>	<b>147 121</b>	<b>62</b>	<b>147 183</b>
Přírůstky	0	30 757	18	30 775
<b>Konečný zůstatek k 31. prosinci 2018</b>	<b>0</b>	<b>177 878</b>	<b>80</b>	<b>177 958</b>
<b>Netto hodnota v tis. Kč</b>				
<b>Konečný zůstatek k 31. prosinci 2017</b>	<b>225 023</b>	<b>1 206 874</b>	<b>838</b>	<b>1 432 735</b>
<b>Konečný zůstatek k 31. prosinci 2018</b>	<b>225 023</b>	<b>1 178 550</b>	<b>820</b>	<b>1 404 394</b>

**Diamond Point, a.s.**

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2018

**2. CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI****2.1 Popis účetní jednotky**

Společnost:	<b>Diamond Point, a.s.</b> („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 2018 – 31. prosince 2018

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

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.

**2.2 Založení společnosti**

Zápis do obchodního rejstříku proběhl dne 2. května 2006.

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

Jméno	Funkce	Od (datum)	Do (datum)
Sonia Mihaylova Slavtcheva	Předseda	1.1.2018	31.12.2018
Mgr. Josef Lukášek	Člen	1.1.2018	31.12.2018
Bc. Sandra Tomášková	Člen	1.1.2018	31.12.2018

**Dozorčí rada**

Jméno	Funkce	Od (datum)	Do (datum)
Jakub Strnad	Předseda	1.1.2018	1.5.2018
Ing. Dušan Quis	Předseda	14.5.2018	31.12.2018
Allexander Hollmann	Člen	1.1.2018	31.12.2018
JUDr. Ludvík Bohman	Člen	1.1.2018	30.9.2018

## **Diamond Point, a.s.**

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2018

### **2.4 Zaměstnanci**

Společnost má 1 zaměstnance.

Většina činností Společnosti je zajišťována dodavatelským způsobem.

V mzdových nákladech jsou kromě mzdových nákladů zaměstnance vykázány odměny členům orgánů za výkon funkce.

### **2.5 Vlastnická struktura**

Vlastnická struktura Společnosti k 31. prosinci 2018 je následující:

Jediný akcionář	Podíl na základním kapitálu		Vztah ke společnosti
	2018	2017	
Allianz pojišťovna, a.s. Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, IČ: 47 11 59 71	100%	100%	Mateřská společnost
<b>Celkem</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	

## **3. 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).

## **4. 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. Všechny cizoměnové transakce jsou v měně EUR.

K 31.12.2018 a 31.12.2017 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 31.12.2018	k 31.12.2017
EUR	1	25,725	25,54

### **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 2018

Doby odpisování dle druhu majetku jsou následující:

Druh majetku	Doba odpisování v letech
Budova	50
Vybavení budovy	10-30
Vybavení budovy - inventář	5-10
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 faktický 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 čistá 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 19%. Daňové pohledávky a závazky jsou oceněny ve výši, která je očekávána, že bude přijata nebo zaplacena příslušnému finančnímu úřadu.

### **Odložená daň**

Odložená daň je vykázána ke všem přechodným 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 realizováno.

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 – 19%.

### **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 2018

### **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 v roce 2007 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 nájemech. Rozpouštění bude probíhat do roku 2038.

### **Ocenění reálnou hodnotou**

Reálná hodnota je cena, která by byla Společnost získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění na hlavním trhu nebo, v případě jeho absence, na trhu, který je pro danou transakci nejvýhodnější a k němuž má Společnost k tomuto datu přístup.

V případě, že pro identická aktiva nebo identické závazky neexistuje aktivní trh, vychází toto ocenění z předpokladů, které jsou vytvořeny na základě dat pozorovatelných na trhu. Pokud ani taková data nejsou k dispozici, použijí se interní informace, které odpovídají informacím, jež by byly použity účastníky trhu v hypotetické transakci k datu ocenění.

Pozorovatelné vstupy odrážejí tržní data získaná z nezávislých zdrojů, zatímco ty nepozorovatelné odrážejí tržní předpoklady Společnosti. Pozorovatelné vstupy jsou Společnosti preferovány. Od těchto dvou typů vstupů se odvíjí následující hierarchie reálné hodnoty:

- úroveň 1 – kotované ceny identických nástrojů na aktivních trzích;
- úroveň 2 – kotované ceny podobných nástrojů na aktivních trzích; kotované ceny identických nebo podobných nástrojů na trzích, které nejsou aktivní, a ocenění stanovená pomocí modelů, které pracují s pozorovatelnými vstupy nebo s faktory, které významně ovlivňují jejich cenu, které jsou taktéž pozorovatelné;
- úroveň 3 – významné vstupy v oceňovacím modelu nejsou pozorovatelné.

Společnost neoceňuje žádnou položku rozvahy reálnou hodnotou, pouze zveřejňuje reálnou hodnotu investičního majetku (viz bod 7.2.) a vydaných dluhopisů (viz bod 7.10.) v příloze účetní závěrky. V případě ostatních položek se účetní hodnota rovná reálné hodnotě (viz bod 7.18.).

### **Přijaté standardy a interpretace, které dosud nenabývaly účinnosti v EU**

Následující nové standardy a interpretace dosud nejsou pro roční účetní období končící 31. prosince 2018 účinné a při sestavování této účetní závěrky nebyly použity:

#### IFRS 16 Leasing

Tento standard je účinný pro roční účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo později. Dřívější použití je povoleno, pokud účetní jednotka rovněž aplikuje standard IFRS 15.

IFRS 16 nahrazuje standard IAS 17 Leasingy a související interpretace. Standard ruší současný dvojitý účetní model pro nájemce a místo toho vyžaduje, aby společnosti většinu nájemních smluv vykazovaly v rozvaze podle jednoho modelu, což eliminuje rozdíl mezi operativním a finančním leasingem.

Podle IFRS 16 se smlouva považuje za leasingovou, pokud dává právo rozhodovat o použití daného aktiva v časovém období výměnou za protihodnotu. V případě takových smluv nový model požaduje, aby nájemce vykázal užívané aktivum a závazek z leasingu. Užívané aktivum je odepisováno a související závazek z leasingu je úročen. To se u většiny leasingů projevuje postupně se snižujícím objemem účtovaných nákladů z leasingu po dobu trvání leasingové smlouvy, a to i v případě, kdy nájemce platí konstantní leasingové splátky.

Nový standard zavádí pro nájemce několik výjimek z rozsahu působnosti, které se týkají:

- leasingů s dobou pronájmu 12 měsíců nebo méně bez možnosti odkupu na konci pronájmu a
- leasingů, kde podkladové aktivum má nízkou hodnotu.

Účetní zachycení leasingu na straně pronajímatele zůstává i po zavedení nového standardu do značné míry neovlivněno a rozdíl mezi operativním a finančním leasingem bude zachován.

Účetní jednotka očekává, že při prvotní aplikaci bude mít tento nový standard dopad na účetní závěrku, neboť účetní jednotka bude muset v souladu s ním ve výkazu finanční pozice vykazovat aktiva a závazky týkající se operativních leasingů, v rámci nichž účetní jednotka vystupuje jako nájemce.

Účetní jednotka nevypracovala analýzu očekávaného kvantitativního dopadu tohoto nového standardu, neboť neočekává významný dopad. V aktuálním období není uzavřena žádná leasingová smlouva.

## ***Diamond Point, a.s.***

Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00  
Účetní závěrka k 31. prosinci 2018

### Novelizace IFRS 9: Předčasné splacení s negativní kompenzací

(Účinný pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později)

Tato novelizace řeší obavy ohledně účtování o finančních aktivech, která obsahují určité smluvní možnosti předčasného splacení. Obavy se konkrétně týkaly toho, jak by společnost klasifikovala a ocenila dluhový nástroj, pokud by měl dlužník dovoleno nástroj předčasně splatit za částku, která by byla nižší než částka nesplacené jistiny a dlužného úroku. Takováto částka předčasného splacení je často označována za částku zahrnující „negativní kompenzaci“. Při použití IFRS 9 by společnost finanční aktivum s tzv. negativní kompenzací ocenila reálnou hodnotou vykázanou do zisku nebo ztráty.

Ostatní přijaté standardy a interpretace vydané ale neúčinné pro aktuální účetní období, kde účetní jednotka neočekává významný dopad

*Standardy přijaté EU (účinné od 1.1.2019 nebo později)*

- Novelizace IFRS 9: Předčasné splacení s negativní kompenzací
- IFRIC 23: Nejistoty ohledně daňových režimů
- Novelizace IAS 28: Dlouhodobé investice v přidruženém podniku nebo podniku pod společným vlivem

*Standardy dosud nepřijaté EU*

- Novelizace IFRS 10 a IAS 28: Prodej nebo vklad investora jeho přidruženým podnikem nebo podnikem pod společným vlivem
- Novelizace IFRS 2: Klasifikace a oceňování transakcí s úhradou vázanou na akcie
- Novelizace IFRS 3: Podnikové kombinace
- Novelizace IAS 1: Sestavování a zveřejňování účetní závěrky a IAS 8: Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby
- Roční zdokonalení IFRS – cyklus 2015 -2017

## 5. 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 PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.

**Diamond Point, a.s.**

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2018

**6. 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 je 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 z obchodních vztahů		Peněžní prostředky a ekvivalenty	
	2018	2017	2018	2017
Specificky oprávkované	0	0	0	0
Po lhůtě splatnosti, bez opravných položek	1 368	118	0	0
Do splatnosti, bez opravných položek	7 757	2 910	153 053	133 323
<b>Celkem brutto</b>	<b>9 125</b>	<b>3 028</b>	<b>153 053</b>	<b>133 323</b>
Opravné položky	0	0	0	0
<b>Celkem netto</b>	<b>9 125</b>	<b>3 028</b>	<b>153 053</b>	<b>133 323</b>

**Analýza dopadu aplikace IFRS 9**

Aplikace standardu IFRS 9 nemá v případě účetní jednotky významný dopad. Vzhledem k povaze činnosti účetní jednotky a druhům finančních nástrojů, které současně drží, nedošlo dle aplikace IFRS 9 ke změně klasifikace a ocenění finančních nástrojů. Pro účely ocenění finančních aktiv účetní jednotky zvolila zjednodušený model, při němž jsou vytvářeny opravné položky na očekávané ztráty po celou dobu jejich životnosti. V případě změny těchto předpokladů dojde k aplikaci dle kategorií 1-5.

Účetní jednotka si jako kritéria ocenění stanovila s účinností od 1. 1. 2018 následující hodnoty:

Splatnost (kategorie)	Očekávané snížení hodnoty	Hodnota v CZK při aplikaci k 31. 12. 2018
1) Před splatností	0	0
2) 1-90 dní po splatnosti	5	0
3) 91-180 dní po splatnosti	10	0
4) 181-365 dní po splatnosti	50	0
5) Více než 365 po splatnosti	100	0

Z hodnoty krátkodobých aktiv 184 460 tis. Kč pouze částka 1 368 tis. Kč spadá do kategorie 2.



## **Diamond Point, a.s.**

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2018

### **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.

Následující tabulka ukazuje smluvně potvrzené splátky finančních závazků:

Riziko likvidity	Do 1 roku		1 - 5 let		Nad 5 let	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
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	22 652	26 131	0	0	0	0
Ostatní závazky	1 770	1 962	1 054	1 050	0	0
<b>Celkem</b>	<b>25 766</b>	<b>29 437</b>	<b>1 054</b>	<b>1 050</b>	<b>1 100 000</b>	<b>1 100 000</b>

### **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 v tis. Kč:

Měnové riziko	Aktiva		Pasiva		Čistá expozice	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
EUR	63 757	87 638	572	568	63 185	87 080
<b>Celkem</b>	<b>63 757</b>	<b>87 638</b>	<b>572</b>	<b>568</b>	<b>63 185</b>	<b>87 080</b>

Vzhledem k výši čisté měnové pozice a její struktury není měnová pozice aktivně Společností řízena.

### **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 dluhopisů 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 dluhopisů 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.

### ***Diamond Point, a.s.***

Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00  
Účetní závěrka k 31. prosinci 2018

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 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 2018

**7. ZVEŘEJNĚNÉ FINANČNÍ ÚDAJE****7.1 Obecné informace k účetní závěrce**

Účetním obdobím pro rok 2018 je období dvanácti měsíců od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018.

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

**7.2 Investiční majetek a dlouhodobý nehmotný majetek**

Přehled o pohybech dlouhodobého majetku je uveden v bodě B.1). Vývoj zůstatkové ceny dlouhodobého majetku je uveden níže:

Dlouhodobý majetek	Celkem
<b>Stav k 31. prosinci 2017</b>	<b>1 432 735</b>
<b>Stav k 31. prosinci 2018</b>	<b>1 404 394</b>

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. Opatření dlouhodobého majetku je vyjádřeno odpisy. Pokles zůstatkové ceny dlouhodobého majetku je dán opravkami, které vyjadřují opotřebení. Reálná hodnota investičního majetku k 31. prosinci 2018 je 1 654 118 tis. Kč, k 31. prosinci 2017 byla 1 642 222 tis. Kč. Reálná hodnota budovy je stanovena na základě externího posudku. Společnost tuto metodu klasifikuje jako úroveň 3 dle IFRS 13.

Na roční bázi Společnost posuzuje, zda zpětně získatelná hodnota investičního majetku je vyšší než jeho účetní hodnota. Pokud je zpětně získatelná hodnota nižší, účtuje Společnost o znehodnocení investičního majetku.

**7.3 Daňové pohledávky**

Společnost eviduje pohledávku z daně z příjmů z titulu zaplacených záloh na DPPO ve výši 5 942 tis. Kč (2017: 4 494 tis. Kč). Tato pohledávka byla ale pro účely závěrky započtena se závazkem, plynoucím z výše zachycené rezervy v hodnotě 6 923 tis. Kč (2017: 5 617 tis. Kč). Výsledkem této operace je částka 981 tis. Kč (2017: 1 123 tis. Kč), která je vykázána jako závazek vůči státu (viz bod 7.13).

**7.4 Pohledávky z obchodních vztahů****Pohledávky z obchodních vztahů podle splatnosti k 31. prosinci**

Splatnost	2018			2017		
	Požizovací cena celkem	Úprava ocenění	Celkem	Požizovací cena celkem	Úprava ocenění	Celkem
Před splatností	2 409	0	2 409	2 910	0	2 910
1-30 dnů	1 368	0	1 368	0	0	0
31-180 dnů	0	0	0	118	0	118
181-360 dnů	0	0	0	0	0	0
Po splatnosti více než 1 rok	0	0	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>3 777</b>	<b>0</b>	<b>3 777</b>	<b>3 028</b>	<b>0</b>	<b>3 028</b>

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

**Diamond Point, a.s.**

Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00  
Účetní závěrka k 31. prosinci 2018

**7.5 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty**

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují depozita bankovních účtů ve výši 98 415 tis. CZK a 2 124 tis. EUR (54 638 tis. Kč) k 31. prosinci 2018.

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují depozita bankovních účtů ve výši 50 794 tis. CZK a 3 231 tis. EUR (82 529 tis. Kč) k 31. prosinci 2017.

**7.6 Časové rozlišení aktiv a dohadné účty aktivní**

Časové rozlišení aktiv	2018	2017
Náklady příštích období	588	804
Příjmy příštích období	757	3 410
Dohadné účty aktivní	20 937	20 063
<b>Celkem</b>	<b>22 282</b>	<b>24 277</b>

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.

**7.7 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.

**7.8 Ostatní fondy ze zisku**

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 2.1.

V návaznosti na změnu vlastníka k 1. květnu 2006 došlo 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.

**Diamond Point, a.s.**

Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00  
Účetní závěrka k 31. prosinci 2018

**7.9 Výsledek hospodaření minulých let**

K datu 31. 12. 2018 společnost vykázala zisk ve výši 21 885 tis. O jeho rozdělení rozhodne valná hromada Společnosti, která se bude konat v průběhu roku 2019.

V účetním období 2018 bylo rozhodnuto o výplatě dividend z nerozdělených zisků ve výši 16 000 tis. Kč. Nerozdělený zisk minulých let k 31. 12. 2017 vykazoval zůstatek 86 309 tis. Kč. K datu 31. 12. 2017 Společnost vykázala zisk ve výši 19 881 tis, který byl na základě rozhodnutí vedení Společnosti rozdělen následovně: 16 000 tis. Kč bylo vyplaceno akcionářům a zbylá část 3 881 tis. Kč byla převedena do rezervního fondu Společnosti.

**7.10 Vydané dluhopisy**

Struktura vydaných dluhopisů je následující:

Položka	2018			2017		
	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
<b>Celkem</b>	<b>1 100 000</b>	<b>1 344</b>	<b>1 101 344</b>	<b>1 100 000</b>	<b>1 344</b>	<b>1 101 344</b>
Z toho: krátkodobé	0	1 344	0	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 4.00/2024“. 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 Agentu 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 kотаčního 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.

**7.11 Ostatní dlouhodobé závazky**

Ostatní závazky k 31. 12. 2018 představují kauce nájemníků v částce 1 054 tis. Kč (2017: 1 050 tis. Kč).

**Diamond Point, a.s.**

Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00  
Účetní závěrka k 31. prosinci 2018

**7.12 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	2018	2017
Závazky - tuzemsko	1 288	3 631
Jiné závazky	0	0
Zálohové platby	21 281	22 500
<b>Celkem</b>	<b>22 569</b>	<b>26 131</b>

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

**Struktura závazků podle splatnosti k 31. prosinci 2018 a 31. prosinci 2017**

Struktura podle splatnosti	2018			2017		
	Závazky - tuzemsko	Jiné závazky	Zálohové platby	Závazky - tuzemsko	Jiné závazky	Zálohové platby
Před datem splatnosti	1 288	0	21 281	3 565	0	22 500
<30 dní	0	0	0	66	0	0
>30 dní	0	0	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>1 288</b>	<b>0</b>	<b>21 281</b>	<b>3 631</b>	<b>0</b>	<b>22 500</b>

**7.13 Daňové závazky**

Položka daňové závazky k 31. 12. 2018 představuje závazek vůči státu v hodnotě 732 tis. Kč (2017: 759 tis. Kč) z titulu daně z přidané hodnoty za období prosince 2018 a v hodnotě 990 tis. Kč (2017: 1 134 tis. Kč), který představuje závazek z titulu daně z příjmů právnických (981 tis. Kč) a fyzických osob (8,5 tis. Kč) za období 2018 (2017: 1 123 tis. Kč a 11 tis. Kč).

**7.14 Rezervy**

Společnost neeviduje takové závazky k 31. prosinci 2018. K 31. prosinci 2017 vykázala hodnotu 6 tis. Kč jako rezervu na úroky z prodlení vůči finančnímu úřadu.

**7.15 Časové rozlišení pasiv a dohadné účty pasivní**

Časové rozlišení pasiv	2018	2017
Výnosy příštích období	8 671	9 596
Dohadné účty pasivní	1 466	2 076
<b>Celkem</b>	<b>10 137</b>	<b>11 672</b>

K 31. 12. 2018 a 31. 12. 2017 představují výnosy příštích období nájem fakturovaný nájemníkům dopředu, který se vztahuje k následujícímu účetnímu období. Tyto částky ovlivní výnosy Společnosti v účetním období roku 2019, resp. následujících.

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

**Diamond Point, a.s.**Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00  
Účetní závěrka k 31. prosinci 2018

Dohadné účty pasivní	2018	2017
Poradenství	176	95
Pravidelné služby vztahující se k provozu nemovitosti	43	709
Média	1 248	1 258
Ostatní	0	14
<b>Celkem</b>	<b>1 467</b>	<b>2 076</b>

**7.16 Naběhlé úroky z dluhopisů**

K 31. 12. 2018 Společnost eviduje krátkodobý závazek z titulu úroků z emitovaných dluhopisů ve výši 1 344 tis. Kč (2017: 1 344 tis. Kč). Jedná se o naběhlé úroky za období od 21. do 31. prosince 2018. Tento závazek bude splatný 20. 03. 2019. Závazek je ve výkazech součástí položky ostatní krátkodobé závazky v hodnotě 1 392 tis. Kč (2017: 1 411 tis. Kč). Úroky z dluhopisů jsou splatné čtyřikrát ročně a to v březnu, červnu, září a prosinci kalendářního roku.

**7.17 Podmíněné závazky**

Společnost neeviduje žádné podmíněné závazky k 31. prosinci 2018 ani 31. prosinci 2017.

**7.18 Finanční aktiva a závazky**

Hodnoty finančních aktiv a závazků jsou následující:

Finanční aktiva a závazky	2018		2017	
	účetní hodnota	reálná hodnota	účetní hodnota	reálná hodnota
<b>Finanční aktiva:</b>				
Pohledávky z obchodních vztahů	9 125	9 125	3 028	3 028
Peněžní prostředky a peněž. Ekvivalenty	153 053	153 053	133 323	133 323
Ostatní pohledávky	20 937	20 937	20 061	20 061
<b>Celkem</b>	<b>183 115</b>	<b>183 115</b>	<b>156 412</b>	<b>156 412</b>
<b>Finanční závazky:</b>				
Vydané dluhopisy	1 100 000	1 087 191	1 100 000	1 132 780
Ostatní krátkodobé závazky	1 392	1 392	1 413	1 413
Závazky z obchodních vztahů a ostatní	22 652	22 652	26 131	26 131
Ostatní dlouhodobé závazky	1 054	1 054	1 050	1 050
<b>Celkem</b>	<b>1 125 098</b>	<b>1 112 289</b>	<b>1 128 594</b>	<b>1 161 374</b>

Daňové pohledávky, pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky jsou krátkodobé a neobsahují významné úvěrové riziko. 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 2018 byla tržní cena dluhopisů stanovena interním modelem na 98,84 %. 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.

**Diamond Point, a.s.**

Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00  
Účetní závěrka k 31. prosinci 2018

**7.19 Výnosy z pronájmu a přefakturovaných provozních nákladů**

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

Výnos	2018	2017
Výnosy z pronájmu	100 554	100 239
Provozní náklady přefakturované nájemníkům	29 996	29 378
<b>Celkem</b>	<b>130 550</b>	<b>129 617</b>

Budoucí minimální výnosy z pronájmu	2018	2017
kratší než 1 rok	103 291	100 585
2 až 5 let	283 380	280 541
delší než 5 let	250 953	123 244
<b>Celkem</b>	<b>637 624</b>	<b>504 370</b>

Společnost nemá žádný podmíněný pronájem.

V průběhu účetního období bylo využito opce na prodloužení nájmu s hlavním odběratelem a k datu sestavení závěrky je zřejmé, že dojde k prodloužení další významné smlouvy o 2 roky. Z tohoto důvodu je vykázán nárůst budoucích nájmu proti minulému období.

**7.20 Provozní náklady**

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

Provozní náklady	2018	2017
Spotřeba energie	-12 834	-12 866
Provoz budovy (ostraha, úklid, správa)	-12 263	-10 472
Opravy	-2 556	-3 895
Pojištění	-1 133	-1 130
Ostatní	-68	-853
Daň z nemovitosti	-81	-81
<b>Celkem</b>	<b>-29 935</b>	<b>-29 297</b>

**7.21 Ostatní provozní výnosy**

Položka ostatní provozní výnosy zahrnuje výnosy z pojistného plnění.

**7.22 Ostatní provozní náklady**

Ostatní provozní náklady	2018	2017
Odpisy	- 30 775	- 30 700
Poradenství, zprostředkování	- 819	- 777
Neuplatnitelný nárok na DPH	-435	- 284
Auditorské služby	-273	- 230
Tvorba rezerv, opravných položek, odpis pohledávek, ostatní	6	0
Mzdové náklady	- 738	- 709
Ostatní poradenství	-2	- 97
Ostatní	- 163	- 144
<b>Celkem</b>	<b>-33 199</b>	<b>-32 941</b>



### 7.23 Úrokové výnosy

Úrokové výnosy představují zhodnocení peněžních prostředků vložených na bankovních účtech.

### 7.24 Úrokové náklady

Nákladové úroky	2018	2017
Dluhopisy	-44 611	-44 611
Ostatní	0	0
<b>Celkem</b>	<b>-44 611</b>	<b>-44 611</b>

### 7.25 Kurzové zisky / ztráty

Položka	2018	2017
Kurzové zisky	380	119
Kurzové ztráty	-566	-2 630
<b>Celkem</b>	<b>-186</b>	<b>-2 511</b>

### 7.26 Ostatní finanční výnosy a náklady

Ostatní finanční výnosy představují částečné rozpuštění Fondu z přecenění z titulu ukončeného zajišťovacího účetnictví do výsledku hospodaření běžného roku. Zajišťovací účetnictví je blíže popsáno v bodě 4.

Ostatní finanční náklady jsou z významné části tvořeny bankovními poplatky.

### 7.27 Daň z příjmů právnických osob

Následující tabulka zobrazuje podrobnější členění daně z příjmů právnických osob:

Daň z příjmů právnických osob	2018	2017
Daň z příjmů – splatná	-6 926	-5 638
Daň z příjmů – odložená	1 010	949
<b>Celkem</b>	<b>-5 916</b>	<b>-4 689</b>

Následující tabulka vysvětluje vztah mezi účetním ziskem a daňovým nákladem:

Daň z příjmů	2018	2017
Čistý výsledek hospodaření před daní	27 801	24 570
Daňově neuznatelné náklady	12	8
Nezdanitelné příjmy	-5	-2
Rozdíl mezi daňovými a účetními odpisy	5 316	4 995
<b>Mezisoučet</b>	<b>33 123</b>	<b>29 571</b>
Využitá daňová ztráta	0	0
<b>Základ daně</b>	<b>33 123</b>	<b>29 571</b>
Sazba daně z příjmů právnických osob	19%	19%
<b>Daň z příjmů - splatná</b>	<b>6 293</b>	<b>5 617</b>
<b>Efektivní sazba daně</b>	<b>19 %</b>	<b>19 %</b>

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).

**Diamond Point, a.s.**

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2018

**Odložená daň**

Odložená daň	2018	2017
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	-659 895	-665 210
Zajišťovací účetnictví	-33 367	-37 551
Sazba daně	19 %	19 %
<b>Odložený daňový závazek</b>	<b>131 720</b>	<b>133 525</b>
<i>z toho:</i>		
- odložený daňový závazek účtovaný oproti výkazu o výsledku hospodaření	125 380	126 390
- odložený daňový závazek účtovaný oproti vlastnímu kapitálu	6 340	7 135

**7.28 Informace o segmentech**

Informace o geografických a obchodních segmentech Společnosti nejsou vzhledem k předmětu činnosti a geografické orientaci jejího podnikání (pronájem jediné budovy) relevantní.

**7.29 Spřízněné osoby**

Transakce se spřízněnými osobami jsou prováděny za obvyklých tržních podmínek.

Transakce s mateřskou společností	2018	2017
<b>VÝKAZ FINANČNÍ POZICE</b>		
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	4 585	0
Dohadné účty aktivní – provozní náklady	11 732	11 207
Dlouhodobé závazky – emitované dluhopisy	876 000	876 000
Krátkodobé závazky – zálohy na provozní náklady	12 817	13 823
Krátkodobé závazky – úroky z emitovaných dluhopisů	1 071	1 071
<b>VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ</b>		
Výnosy spojené s nájmem	69 803	70 674
Náklady z pojištění	-1 133	-1 130
Úrokový náklad - úroky z emitovaných dluhopisů	-35 527	-35 527

Transakce s ostatními spřízněnými stranami	2018	2017
<b>VÝKAZ FINANČNÍ POZICE</b>		
Dlouhodobé závazky – emitované dluhopisy	220 000	220 000
Krátkodobé závazky – úroky z emitovaných dluhopisů	269	269
<b>VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ</b>		
Úrokový náklad – úroky z emitovaných dluhopisů	-8 922	-8 922

**Diamond Point, a.s.**

Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00  
Účetní závěrka k 31. prosinci 2018

**C. INFORMACE K ROZDĚLENÍ ZISKU**

O případné výši dividend za rok 2018 rozhodne jediný akcionář při schvalování účetní závěrky.

**D. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI**

Mezi datem účetní závěrky, tj. 31. prosincem 2018, a dnem podpisu účetní závěrky, tj. 29. březnem 2019, nenastaly žádné události, které by měly vliv na finanční pozici Společnosti a interpretaci výkazů.

V Praze, dne 29. března 2019



Sonia Mihaylova Slavtcheva  
Předsedkyně představenstva



Bc. Sandra Tomášková  
Člen představenstva