



**Diamond Point, a.s.**  
**Výroční zpráva společnosti**  
**2019**

## Obsah:

<b>1. 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 2019 .....	4
1.4. Předpokládaný vývoj společnosti.....	4
<b>2. Akcie společnosti .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Organizační struktura společnosti Diamond Point, a.s. ....</b>	<b>4</b>
3.1. Představenstvo společnosti.....	5
3.2. Dozorčí rada společnosti.....	5
3.3. Valná hromada .....	5
3.4. Výbor pro audit .....	6
3.5. Kodex chování .....	6
3.6. Jediný akcionář.....	6
<b>4. Dluhopisy společnosti .....</b>	<b>6</b>
<b>5. Rizika související s tokem hotovosti .....</b>	<b>7</b>
5.1. Riziko závislosti na platbách nájemného .....	7
5.2. Riziko související s vývojem tržního nájemného.....	7
5.3. Riziko předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany současných či budoucích nájemců .....	7
5.4. Měnové riziko .....	7
<b>6. Informace o výdajích požadované v souvislosti s § 118 zákona o podnikání na kapitálovém trhu .....</b>	<b>7</b>
6.1. Příjmy dozorčí rady a představenstva .....	7
6.2. Odměny auditorům .....	8
<b>7. Informace o společnosti v souvislosti s § 21 zákona o účetnictví.....</b>	<b>8</b>
<b>8. Přílohy .....</b>	<b>8</b>

## 1. Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti

Předkládáme Výroční zprávu společnosti Diamond Point, a.s., hlavní činností Společnosti je pronájem nebytových prostor. Svě 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 2019 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 31.12.2019	100 %

### **1.3. Investiční akce v roce 2019**

Byla realizována revitalizace osvětlení v podzemních garážích, která snížila energetickou náročnost budovy. Byla započata modernizace tepelných čerpadel, od které očekáváme opět snížení energetické náročnosti budovy s následným nižším ekonomickým a ekologickým dopadem. Proběhla modernizace některých technologických zařízení, jako jsou výtahy nebo kontrolní vstupní systémy, které zajišťují udržení vysokého standardu pro naše obchodní klienty.

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

Podstatný podíl nájmu v budově je z více jak 76 % smluvně zajištěn až do konce roku 2022 a z více jak z 65 % smluvně zajištěn do konce roku 2026. Vzhledem k uvedeným skutečnostem se dají příjmy pro rok 2020 objektivně 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.

Společnost dále sleduje vývoj pandemie nového koronaviru (Covid-19), který se začal rozšiřovat na počátku roku 2020. Pandemie způsobila narušení mnoha podnikatelských a hospodářských aktivit, avšak na Společnost nemá aktuálně významný dopad. Společnost bude i nadále sledovat vývoj situace.

## **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 31.12.2019 byli:

Ing. Petr Sosík, Ph.D.	Předseda 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 1.1.2019 - 31.12.2019 byli:

Ing. Dušan Quis	Předseda dozorčí rady
Allexander Hollmann	Člen dozorčí rady
Ing. Petr Hrbáček	Člen dozorčí rady

### 3.3. Valná hromada

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

Do působnosti valné hromady dále náležejí 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 31.12.2019:

František Dostálek, předseda

Michal Petrman

Kay Mueller

### **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 2019 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 práva 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 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.

## **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 nepeněžitě příjmy. Souhrnný příjem všech členů dozorčí rady činil 120 tis. Kč a všech členů představenstva činil 120 tis. Kč. Ostatní osoby s řídící pravomocí měly nulový příjem.

## 6.2. Odměny auditorům

Za audit účetní uzávěrky za rok 2019 byly auditorům poskytnuty odměny ve výši 309 tis. Kč. Jiné odměny auditor neobdržel.

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

- Společnost neprovádí aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.
- Společnost nenabyla vlastní akcie.
- 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 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 2019

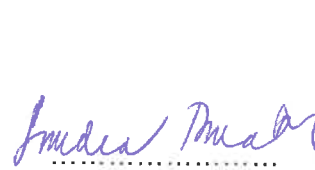
Oprávněné osoby prohlašují, že výroční zpráva podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření emitenta za uplynulé účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.



Ing. Petr Sosík, Ph.D.  
Předseda  
představenstva



Mgr. Josef Lukášek  
Člen  
představenstva



Bc. Sandra Tomášková  
Člen  
představenstva



# Zpráva o vztazích

společnosti Diamond Point, a.s.

IČ 27 44 55 18

za období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019

V souladu s ustanovením §82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, byla zpracována zpráva o vztazích mezi Společnostmi, ovládající osobou a mezi ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen „propojené osoby“) za účetní období od 1. ledna 2019 do 31. prosince 2019.

## 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. 2019

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 2019 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.

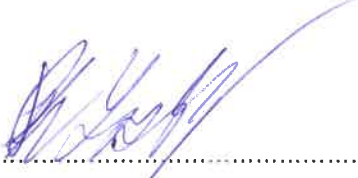
## 4 Závěr

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 31. března 2020




---

Ing. Petr Sosík, Ph.D.  
Předseda představenstva



---

Mgr. Josef Lukášek  
Člen představenstva



---

Bc. Sandra Tomášková  
Člen 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 společnosti Diamond Point, a.s., se sídlem Ke Štvanici 656/3, Praha 8 („Společnost“) k 31. prosinci 2019, její finanční výkonnosti a jejích peněžních toků za rok končící 31. prosince 2019 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 2019,
- výkazu o úplném výsledku hospodaření za rok končící 31. prosince 2019,
- výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2019,
- výkazu změn vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2019,
- 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 (společně „auditorské předpisy“). 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 Radou pro mezinárodní etické standardy účetních vydaným a Komorou auditorů České republiky přijatým Etickým kodexem pro auditory a účetní odborníky (společně „etické předpisy“), jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z etických předpisů.

## Přístup k auditu

### Přehled



Celková hladina významnosti představuje 1 % z celkových aktiv Společnosti, což představuje 15,8 mil. Kč.

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 jejím základě přijmou.

Na základě našeho odborného úsudku jsme stanovili určité kvantitativní hladiny významnosti, včetně celkových hladin významnosti vztahujících 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.

### Celková hladina významnosti pro Společnost

15,8 milionů Kč (2018: 15,8 milionů Kč)

### Jak byla stanovena

Hladina významnosti pro Společnost byla stanovena jako 1 % z celkových aktiv Společnosti.

### Zdůvodnění použitého základu pro stanovení významnosti

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.

### 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 účetní 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 1 377 mil. Kč k 31. prosinci 2019, 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 zpětné získatelnosti hodnoty investičního majetku, pro něž Společnost využívá ocenění zpracované 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, obsazenost, 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, obsazenost, 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.

### **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 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 jsme posoudili, 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 způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, jsou dle našeho názoru

- 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 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 obdržení ostatních informacích žádné významné věcné nesprávnosti nezjistili.

### **Odpovědnost představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit 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 neobsahovala 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 příloze 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 auditorskými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat 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.



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

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 vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitosti trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem, a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí 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.

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 vnitřním kontrolním systému.

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.



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

### 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 dnes vyhotovili dle článku 11 nařízení EU.

#### Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti pro roky 2018-2021 nás dne 27. října 2017 jmenovala valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě po dobu dvou let.

#### Poskytnuté neauditorské služby

Společnosti jsme kromě povinného auditu neposkytli žádné služby.

Síť PwC neposkytla Společnosti zakázané služby uvedené v článku 5 nařízení EU.

31. března 2020

*Pracovní skupina Coopers & Lybrand Audit, s.r.o.*  
zastoupená partnerem

*Marek Richter*

Ing. Marek Richter  
statutární auditor, evidenční č. 1800

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

## Účetní závěrka

za rok končící 31. prosincem 2019 sestavená v souladu  
s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění  
přijatém 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 2019

Datum zpracování účetní závěrky: 31. března 2020

## **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.....	8
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 2019

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>23</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 2019

## A. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

## 1. VÝKAZ FINANČNÍ POZICE

**Aktiva**

K 31. prosinci

V tis. Kč

	Příloha	2019	2018
<b>Aktiva</b>		<b>1 577 018</b>	<b>1 588 854</b>
<b>Dlouhodobá aktiva</b>		<b>1 377 753</b>	<b>1 404 394</b>
Investiční majetek	7.3	1 376 950	1 403 573
Dlouhodobý nehmotný majetek	7.3	803	821
<b>Krátkodobá aktiva</b>		<b>199 265</b>	<b>184 460</b>
Pohledávky z obchodních vztahů a jiné pohledávky	7.5	9 380	9 125
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	7.6	167 549	153 053
Časové rozlišení aktiv a dohadné účty aktivní	7.7	22 336	22 282
<b>Aktiva celkem</b>		<b>1 577 018</b>	<b>1 588 854</b>

**Pasiva**

K 31. prosinci

V tis. Kč

	Příloha	2019	2018
<b>Vlastní kapitál</b>		<b>309 586</b>	<b>320 177</b>
Základní kapitál	7.8	78 793	78 793
Rezervní fond	7.9	7 256	6 162
Kapitálový fond	7.9	100 000	100 000
Fond z přecenění	7.9	23 814	27 028
Nerozdělený zisk minulých let a výsledek hospodaření běžného účetního období	7.10	99 723	108 194
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>309 586</b>	<b>320 177</b>
<b>Závazky</b>		<b>1 267 432</b>	<b>1 268 677</b>
<b>Dlouhodobé závazky</b>		<b>1 230 869</b>	<b>1 232 774</b>
Vydané dluhopisy	7.11	1 100 000	1 100 000
Ostatní dlouhodobé závazky	7.12	1 047	1 054
Odložený daňový závazek	7.28	129 822	131 720
<b>Krátkodobé závazky</b>		<b>36 563</b>	<b>35 903</b>
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	7.13	25 421	22 652
Ostatní krátkodobé závazky	7.17	1 394	1 392
Časové rozlišení pasiv a dohadné účty pasivní	7.16	9 019	10 137
Splatný daňový závazek	7.14	729	1 722
<b>Závazky celkem</b>		<b>1 267 432</b>	<b>1 268 677</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>1 577 018</b>	<b>1 588 854</b>

**Diamond Point, a.s.**

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2019

## 2. VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ

Za rok končící 31. prosincem			
V tis. Kč	Příloha	2019	2018
Výnosy z pronájmu	7.20	101 062	100 554
Výnosy z provozních nákladů přefakturovaných nájemníkům	7.20	31 149	29 996
Přímé provozní náklady	7.21	-32 360	-28 935
<b>Čistý provozní výsledek hospodaření</b>		<b>99 851</b>	<b>101 615</b>
Ostatní provozní výnosy	7.22	0	0
Ostatní provozní náklady	7.23	-32 451	-33 199
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>		<b>67 400</b>	<b>68 416</b>
Úrokové výnosy	7.24	951	0
Úrokové náklady	7.25	-44 611	-44 611
Kurzové zisky a ztráty	7.26	-465	-185
Ostatní finanční výnosy	7.27	3 967	4 183
Ostatní finanční náklady	7.27	-87	-2
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>		<b>-40 245</b>	<b>-40 615</b>
<b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>		<b>27 155</b>	<b>27 801</b>
Daň z příjmů	7.28	-4 532	-5 916
<b>Výsledek hospodaření za účetní období</b>		<b>22 623</b>	<b>21 885</b>
<b>Ostatní úplný výsledek hospodaření (po zdanění)</b>		<b>-3 214</b>	<b>-3 389</b>
Fond z přecenění (cash-flow hedge)		-3 214	-3 389
<i>Amortizace ukončeného zajišťovacího vztahu</i>		-3 214	-3 389
<b>Ostatní úplný výsledek hospodaření celkem</b>		<b>-3 214</b>	<b>-3 389</b>
<b>Úplný výsledek hospodaření za účetní období celkem</b>		<b>19 409</b>	<b>18 496</b>

**Diamond Point, a.s.**Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00  
Účetní závěrka k 31. prosinci 2019**3. VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH**

Za rok končící 31. prosincem

V tis. Kč

**Přehled o peněžních tocích z provozní činnosti**

	2019	2018
Výsledek hospodaření před zdaněním	27 155	27 801
Úpravy o nepeněžní operace:	<b>69 665</b>	<b>72 182</b>
Rozpouštění přecenění	-3 969	-4 179
Změny rezerv	-629	975
Výnosové úroky	-951	0
Nákladové úroky	44 611	44 611
Odpisy	30 603	30 775
Úpravy o změny pracovního kapitálu:	<b>-5 710</b>	<b>-14 940</b>
Snížení/Zvýšení pohledávek z obchodních vztahů, ostatních pohledávek a časového rozlišení	-309	-4 248
Snížení/Zvýšení závazků z obchodních vztahů, ostatních závazků a časového rozlišení	900	-3 624
Přijaté/Vrácené kauce od nájemníků	0	0
Zaplacená daň z příjmů (vratka zaplacených záloh)	-6 308	-7 068
<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>91 100</b>	<b>85 043</b>

**Přehled o peněžních tocích z investiční činnosti**

Výdaje spojené s pořízením majetku	-2 944	-4 702
Přijaté úroky	951	0
<b>Čistý peněžní tok použitý v investiční činnosti</b>	<b>-1 993</b>	<b>-4 702</b>

**Přehled o peněžních tocích z finanční činnosti**

Vyplacené dividendy – podíly na zisku	-30 000	-16 000
Uhrazené úroky	-44 611	-44 611
<b>Čistý peněžní tok použitý ve finanční činnosti</b>	<b>-74 611</b>	<b>-60 611</b>

**Čistý (úbytek) / přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů**

	14 496	19 730
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 1. lednu	<b>153 053</b>	<b>133 323</b>
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 31. prosinci</b>	<b>167 549</b>	<b>153 053</b>



**Diamond Point, a.s.**

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2019

## 4. VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

<i>Za rok končící 31. prosincem</i> <i>V tis. Kč</i>	Základní kapitál	Rezervní fond	Kapitálový fond	Fond z přecenění	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál celkem
<b>Počáteční stav k 1. lednu 2018</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>
Příděly 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>
<b>Počáteční stav k 1. lednu 2019</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>
Příděly fondům	0	1 094	0	0	-1 094	0
Ostatní úplný výsledek hospodaření	0	0	0	-3 214	0	-3 214
Výplata dividend	0	0	0	0	-30 000	-30 000
Výsledek hospodaření	0	0	0	0	22 623	22 623
<b>Konečný zůstatek k 31. prosinci 2019</b>	<b>78 793</b>	<b>7 257</b>	<b>100 000</b>	<b>23 814</b>	<b>99 723</b>	<b>309 586</b>

**Diamond Point, a.s.**

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2019

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

<i>Pořizovací cena v tis. Kč</i>	<b>Pozemek</b>	<b>Budova Diamond Point</b>	<b>Nehmotný majetek</b>	<b>Celkem</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>Počáteční zůstatek k 1. lednu 2019</b>	<b>225 023</b>	<b>1 356 429</b>	<b>900</b>	<b>1 582 352</b>
Přírůstky	0	3 972	0	3 972
Úbytky	0	34	0	34
<b>Konečný zůstatek k 31. prosinci 2019</b>	<b>225 023</b>	<b>1 360 367</b>	<b>900</b>	<b>1 586 290</b>

<i>Oprávky v tis. Kč</i>	<b>Pozemek</b>	<b>Budova Diamond Point</b>	<b>Nehmotný majetek</b>	<b>Celkem</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>Počáteční zůstatek k 1. lednu 2019</b>	<b>0</b>	<b>177 878</b>	<b>80</b>	<b>177 958</b>
Přírůstky	0	30 586	17	30 603
Úbytky	0	24	0	24
<b>Konečný zůstatek k 31. prosinci 2019</b>	<b>0</b>	<b>208 440</b>	<b>97</b>	<b>208 537</b>

<i>Netto hodnota v tis. Kč</i>	<b>Pozemek</b>	<b>Budova Diamond Point</b>	<b>Nehmotný majetek</b>	<b>Celkem</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>
<b>Konečný zůstatek k 31. prosinci 2019</b>	<b>225 023</b>	<b>1 151 927</b>	<b>803</b>	<b>1 377 753</b>

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

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2019

## 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 2019 - 31. prosince 2019

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	1.1.2019	31.3.2019
Ing. Petr Sosík, Ph.D.	Předseda	31.3.2019	31.12.2019
Mgr. Josef Lukášek	Člen	1.1.2019	31.12.2019
Bc. Sandra Tomášková	Člen	1.1.2019	31.12.2019

#### **Dozorčí rada**

Jméno	Funkce	Od (datum)	Do (datum)
Ing. Dušan Quis	Předseda	1.1.2019	31.12.2019
Allexander Hollmann	Člen	1.1.2019	31.12.2019
Ing. Petr Hrbáček	Člen	1.1.2019	31.12.2019

### 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.

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

Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00  
Účetní závěrka k 31. prosinci 2019

### **2.5 Vlastnická struktura**

Vlastnická struktura Společnosti k 31. prosinci 2019 je následující:

Jediný akcionář	Podíl na základním kapitálu		Vztah ke společnosti
	2019	2018	
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 31.12.2019 a 31.12.2018 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 31.12.2019	k 31.12.2018
EUR	1	25,41	25,725

#### **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.

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

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

Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00  
Účetní závěrka k 31. prosinci 2019

### **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.

### **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 existující k okamžiku ukončení zajišťovacího účetnictví rozpouštěny do výkazu zisků a ztráty v závislosti na realizovaných nájmech. Rozpouštění bude probíhat do roku 2038.

### **Ocenění reálnou hodnotou**

Reálná hodnota je cena, která by byla Společnost získána z prodeje aktiva nebo zaplacena 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.

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

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2019

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 účinné od 1. ledna 2019**

Přijaté účetní politiky jsou v souladu s politikami použitými v předchozím finančním roce s výjimkou přijetí následujících standardů, dodatků a interpretací. Aplikace ostatních standardů, dodatků a interpretací neměla významný vliv, pokud není výslovně uvedeno.

#### IFRS 16 Leasing

Tento standard je účinný pro roční účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo později.

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 projeví 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 je zachován.

Tento nový standard nemá dopad na účetní závěrku účetní jednotky, neboť účetní jednotka musí v souladu s ním ve výkazu finanční pozice vykazovat aktiva a závazky týkající se operativních leasingů, v rámci nichž účetní jednotka vystupuje jako nájemce. V aktuálním období není uzavřena žádná taková leasingová smlouva.

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

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 kompenzací“. Při použití IFRS 9 by společnost finanční aktivum s tzv. negativní kompenzací ocenila reálnou hodnotou vykázanou do zisku nebo ztráty.

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

Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00  
Účetní závěrka k 31. prosinci 2019

### **Přijaté standardy a interpretace účinné po 1. lednu 2019**

Následující nové standardy a interpretace dosud nejsou pro roční účetní období končící 31. prosince 2019 účinné a při sestavování této účetní závěrky nebyly použity:

#### Reforma referenčních úrokových sazeb (Novela IFRS 9, IAS 39 a IFRS 7)

Reforma je platná pro účetní období začínající po 1. lednu 2020 a ještě nebyla schválena pro použití v EU. Novela objasňuje, že určité požadavky na zajišťovací účetnictví lze stále použít, kdy se předpokládá, že referenční úroková sazba, na níž jsou založeny zajištěné peněžní toky a peněžní toky ze zajišťovacího nástroje, se v důsledku reformy nezmění.

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

##### *Standardy přijaté EU (účinné od 1.1.2020 nebo později)*

- IFRIC 23: Nejistoty ohledně daňových režimů
- Novelizace IAS 1: Sestavování a zveřejňování účetní závěrky a IAS 8: Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby

##### *Standardy dosud nepřijaté EU*

- Novelizace IFRS 10 a IAS 28: Prodej nebo vklad investora jeho přidruženým podnikem nebo podnikem pod společným vlivem
- Novelizace IFRS 17: Pojistné smlouvy
- Novelizace IFRS 3: Podnikové kombinace

## **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 2019

**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	
	2019	2018	2019	2018
Specificky oprávkované	0	0	0	0
Po lhůtě splatnosti, bez opravných položek	3 525	1 368	0	0
Do splatnosti, bez opravných položek	5 855	7 757	167 549	153 053
<b>Celkem brutto</b>	<b>9 380</b>	<b>9 125</b>	<b>167 549</b>	<b>153 053</b>
Opravné položky	0	0	0	0
<b>Celkem netto</b>	<b>9 380</b>	<b>9 125</b>	<b>167 549</b>	<b>153 053</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. 2019
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 199 265 tis. Kč pouze částka 3 525 tis. Kč spadá do kategorie 2.



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

Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00  
Účetní závěrka k 31. prosinci 2019

### **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	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Úročené závazky	0	0	0	0	1 100 000	1 100 000
Úroky z úvěrů	44 611	44 611	154 855	178 444	0	21 022
Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	25 421	22 652	0	0	0	0
Ostatní závazky	778	1 770	1 047	1 054	0	0
<b>Celkem</b>	<b>70 810</b>	<b>69 033</b>	<b>155 902</b>	<b>179 498</b>	<b>1 100 000</b>	<b>1 121 022</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	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
EUR	9 131	63 757	1 189	572	7 942	63 185
<b>Celkem</b>	<b>9 131</b>	<b>63 757</b>	<b>1 189</b>	<b>572</b>	<b>7 942</b>	<b>63 185</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 2019

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.

Riziko spojené s aktuální pandemií Covid-19 - Existence nového koronaviru (Covid-19), která se rozšířila na počátku roku 2020 v Číně i mimo ni, včetně Česka, způsobila narušení mnoha podnikatelských a hospodářských aktivit. Společnost sleduje případný dopad na její aktivity. Důsledkem může být negativní ovlivnění finanční pozice Společnosti.

**Diamond Point, a.s.**

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2019

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

Účetním obdobím pro rok 2019 je období dvanácti měsíců od 1. ledna 2019 do 31. prosince 2019.

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 2018</b>	<b>1 404 394</b>
<b>Stav k 31. prosinci 2019</b>	<b>1 377 753</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. Opotřebení dlouhodobého majetku je vyjádřeno odpisy. Pokles zůstatkové ceny dlouhodobého majetku je dán oprávkami, které vyjadřují opotřebení. Reálná hodnota investičního majetku k 31. prosinci 2019 je 1 580 502 tis. Kč, k 31. prosinci 2018 byla 1 654 118 tis. Kč. Reálná hodnota budovy je stanovena na základě interního 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 5 957 tis. Kč (2018: 5 942 tis. Kč). Tato pohledávka byla ale pro účely závěrky započtena se závazkem, plynoucím z výše zachycené rezervy v hodnotě 6 306 tis. Kč (2018: 6 923 tis. Kč). Výsledkem této operace je částka 349 tis. Kč (2018: 981 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	2019			2018		
	Pořizovací cena celkem	Úprava ocenění	Celkem	Pořizovací cena celkem	Úprava ocenění	Celkem
Před splatností	1 393	0	1 393	2 409	0	2 409
1-30 dnů	3 525	0	3 525	1 368	0	1 368
31-180 dnů	0	0	0	0	0	0
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>4 918</b>	<b>0</b>	<b>4 918</b>	<b>3 777</b>	<b>0</b>	<b>3 777</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 2019

### **7.5 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty**

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují depozita bankovních účtů ve výši 167 134 tis. CZK a 16 tis. EUR (415 tis. Kč) k 31. prosinci 2019.

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.

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

Časové rozlišení aktiv	2019	2018
Náklady příštích období	432	588
Příjmy příštích období	880	757
Dohadné účty aktivní	21 024	20 937
<b>Celkem</b>	<b>22 336</b>	<b>22 282</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 vykazovány 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.

## 7.9 Výsledek hospodaření minulých let

K datu 31. 12. 2019 společnost vykázala zisk ve výši 22 623 tis. O jeho rozdělení rozhodne valná hromada Společnosti, která se bude konat v průběhu roku 2020.

V účetním období 2019 bylo rozhodnuto o výplatě dividend z nerozdělených zisků ve výši 9 210 tis. Kč. Nerozdělený zisk minulých let k 31. 12. 2018 vykazoval zůstatek 86 309 tis. Kč. K datu 31. 12. 2018 Společnost vykázala zisk ve výši 21 885 tis, který byl na základě rozhodnutí vedení Společnosti rozdělen následovně: 20 791 tis. Kč bylo vyplaceno akcionářům a zbylá část 1 094 tis. Kč byla převedena do rezervního fondu Společnosti.

## 7.10 Vydané dluhopisy

Struktura vydaných dluhopisů je následující:

Položka	2019			2018		
	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	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 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. 2019 představují kauce nájemníků v částce 1 047 tis. Kč (2018: 1 054 tis. Kč).

**Diamond Point, a.s.**

Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00  
Účetní závěrka k 31. prosinci 2019

**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	2019	2018
Závazky - tuzemsko	3 213	1 288
Jiné závazky	0	0
Zálohové platby	22 208	21 281
<b>Celkem</b>	<b>25 421</b>	<b>22 569</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 2019 a 31. prosinci 2018**

Struktura podle splatnosti	2019			2018		
	Závazky - tuzemsko	Jiné závazky	Zálohové platby	Závazky - tuzemsko	Jiné závazky	Zálohové platby
Před datem splatnosti	3 054	0	22 208	1 288	0	21 281
<30 dní	159	0	0	0	0	0
>30 dní	0	0	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>3 213</b>	<b>0</b>	<b>22 208</b>	<b>1 288</b>	<b>0</b>	<b>21 281</b>

**7.13 Daňové závazky**

Položka daňové závazky k 31. 12. 2019 představuje závazek vůči státu v hodnotě 371 tis. Kč (2018: 732 tis. Kč) z titulu daně z přidané hodnoty za období prosince 2019 a v hodnotě 358 tis. Kč (2018: 990 tis. Kč), který představuje závazek z titulu daně z příjmů právnických (349 tis. Kč) a fyzických osob (9 tis. Kč) za období 2019 (2018: 981 tis. Kč a 8,5 tis. Kč).

**7.14 Rezervy**

Společnost neeviduje takové závazky k 31. prosinci 2019. K 31. prosinci 2018 neevidovala takové závazky.

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

Časové rozlišení pasiv	2019	2018
Výnosy příštích období	8 049	8 671
Dohadné účty pasivní	970	1 466
<b>Celkem</b>	<b>9 019</b>	<b>10 137</b>

K 31. 12. 2019 a 31. 12. 2018 představují výnosy příštích období nájem fakturovaný nájemníkům dopředu, který se vztahuje k následujícímu účetnímu období. Tyto částky ovlivní výnosy Společnosti v účetním období roku 2020, 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 2019

Dohadné účty pasivní	2019	2018
Poradenství	0	176
Pravidelné služby vztahující se k provozu nemovitosti	15	43
Média	877	1 248
Ostatní	78	0
<b>Celkem</b>	<b>970</b>	<b>1 467</b>

**7.16 Naběhlé úroky z dluhopisů**

K 31. 12. 2019 Společnost eviduje krátkodobý závazek z titulu úroků z emitovaných dluhopisů ve výši 1 344 tis. Kč (2018: 1 344 tis. Kč). Jedná se o naběhlé úroky za období od 21. do 31. prosince 2019. Tento závazek bude splatný 20. 03. 2020. Závazek je ve výkazech součástí položky ostatní krátkodobé závazky v hodnotě 1 394 tis. Kč (2018: 1 392 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 2019 ani 31. prosinci 2018.

**7.18 Finanční aktiva a závazky**

Hodnoty finančních aktiv a závazků jsou následující:

Finanční aktiva a závazky	2019		2018	
	účetní hodnota	reálná hodnota	účetní hodnota	reálná hodnota
<b>Finanční aktiva:</b>				
Pohledávky z obchodních vztahů	9 380	9 380	9 125	9 125
Peněžní prostředky a peněž. Ekvivalenty	167 549	167 549	153 053	153 053
Ostatní pohledávky	21 024	21 024	20 937	20 937
<b>Celkem</b>	<b>197 953</b>	<b>197 953</b>	<b>183 115</b>	<b>183 115</b>
<b>Finanční závazky:</b>				
Vydané dluhopisy	1 100 000	1 086 128	1 100 000	1 087 191
Ostatní krátkodobé závazky	1 394	1 394	1 392	1 392
Závazky z obchodních vztahů a ostatní	25 421	25 421	22 652	22 652
Ostatní dlouhodobé závazky	1 047	1 047	1 054	1 054
<b>Celkem</b>	<b>1 127 862</b>	<b>1 113 990</b>	<b>1 125 098</b>	<b>1 112 289</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 2019 byla tržní cena dluhopisů stanovena interním modelem na 98,74 %. 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 2019

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

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

Výnos	2019	2018
Výnosy z pronájmu	101 062	100 554
Provozní náklady přefakturované nájemníkům	31 149	29 996
<b>Celkem</b>	<b>132 211</b>	<b>130 550</b>

Budoucí minimální výnosy z pronájmu	2019	2018
kratší než 1 rok	93 369	103 291
2 až 5 let	289 368	283 380
delší než 5 let	200 028	250 953
<b>Celkem</b>	<b>582 765</b>	<b>637 624</b>

Společnost nemá žádný podmíněný pronájem.

Společnost vyjednává o obsazení prostor, které budou smluvně uvolněny v roce 2020. K datu sestavení závěrky tato jednání stále probíhají.

**7.20 Provozní náklady**

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

Provozní náklady	2019	2018
Spotřeba energie	-14 907	-12 834
Provoz budovy (ostraha, úklid, správa)	-12 651	-12 263
Opravy	-3 438	-2 556
Pojištění	-1 229	-1 133
Ostatní	-53	-68
Daň z nemovitosti	-82	-81
<b>Celkem</b>	<b>-32 360</b>	<b>-28 935</b>

**7.21 Ostatní provozní výnosy**

Položka ostatní provozní výnosy zahrnuje výnosy z pojistného plnění.

**7.22 Ostatní provozní náklady**

Ostatní provozní náklady	2019	2018
Odpisy	-30 602	-30 775
Poradenství, zprostředkování	-764	-819
Neuplatnitelný nárok na DPH	-137	-435
Auditorské služby	-309	-273
Tvorba rezerv, opravných položek, odpis pohledávek, ostatní	0	6
Mzdové náklady	-418	-738
Ostatní poradenství	0	-2
Ostatní	-221	-163
<b>Celkem</b>	<b>-32 451</b>	<b>-33 199</b>



### 7.23 Úrokové výnosy

Úrokové výnosy představují zhodnocení peněžních prostředků vložených na bankovních účtech.

### 7.24 Úrokové náklady

Nákladové úroky	2019	2018
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	2019	2018
Kurzové zisky	380	380
Kurzové ztráty	-845	-566
<b>Celkem</b>	<b>-465</b>	<b>-186</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	2019	2018
Daň z příjmů – splatná	-5 675	-6 926
Daň z příjmů – odložená	1 143	1 010
<b>Celkem</b>	<b>-4 532</b>	<b>-5 916</b>

Následující tabulka vysvětluje vztah mezi účetním ziskem a daňovým nákladem:

Daň z příjmů	2019	2018
Čistý výsledek hospodaření před daní	27 155	27 801
Daňově neuznatelné náklady	15	12
Nezdanitelné příjmy	0	-5
Rozdíl mezi daňovými a účetními odpisy	6 018	5 316
<b>Mezisoučet</b>	<b>33 188</b>	<b>33 123</b>
Využitá daňová ztráta	0	0
<b>Základ daně</b>	<b>33 188</b>	<b>33 123</b>
Sazba daně z příjmů právnických osob	19 %	19 %
<b>Daň z příjmů - splatná</b>	<b>6 306</b>	<b>6 293</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 2019

**Odložená daň**

Odložená daň	2019	2018
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	-653 877	-659 895
Zajišťovací účetnictví	-29 400	-33 367
Sazba daně	19 %	19 %
<b>Odložený daňový závazek</b>	<b>129 823</b>	<b>131 720</b>
<i>z toho:</i>		
- odložený daňový závazek účtovaný oproti výkazu o výsledku hospodaření	124 237	125 380
- odložený daňový závazek účtovaný oproti vlastnímu kapitálu	5 586	6 340

**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	2019	2018
<b>VÝKAZ FINANČNÍ POZICE</b>		
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	4 161	4 585
Dohadné účty aktivní – provozní náklady	11 781	11 732
Dlouhodobé závazky – emitované dluhopisy	876 000	876 000
Krátkodobé závazky – zálohy na provozní náklady	13 814	12 817
Krátkodobé závazky – úroky z emitovaných dluhopisů	1 071	1 071
<b>VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ</b>		
Výnosy spojené s nájmem	71 491	69 803
Náklady z pojištění	-1 229	-1 133
Úrokový náklad - úroky z emitovaných dluhopisů	-35 527	-35 527

Transakce s ostatními spřízněnými stranami	2019	2018
<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

**C. INFORMACE K ROZDĚLENÍ ZISKU**

O případné výši dividend za rok 2019 rozhodne jediný akcionář při schvalování účetní závěrky.

**Diamond Point, a.s.**

Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00  
Účetní závěrka k 31. prosinci 2019

**D. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI**

Na počátku roku 2020 byla potvrzena existence nového koronaviru (Covid-19), která se rozšířila v Číně i mimo ni, včetně Česka, a způsobila narušení mnoha podnikatelských a hospodářských aktivit. Společnost považuje vypuknutí této epidemie za následnou událost, která nevede k úpravě účetních výkazů. Protože je situace nestabilní a rychle se vyvíjí, není možné učinit odhad potenciálního dopadu na Společnost. Případný makroekonomický dopad epidemie na pozici a výsledky Společnosti zahrneme do účetních výkazů v roce 2020.

K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení Společnosti známy žádné další významné následné události, které by si vyžádaly úpravu účetní závěrky Společnosti.

V Praze, dne 31. března 2020



Ing. Petr Sosík, Ph.D.  
Předseda představenstva



Bc. Sandra Tomášková  
Člen představenstva