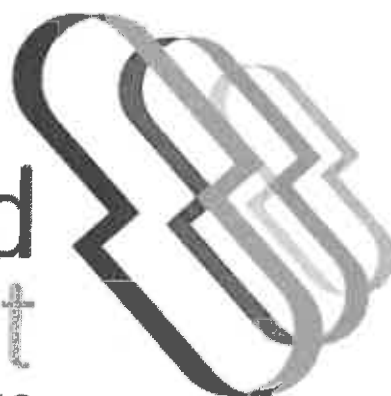


Diamond
Point
OFFICE BUILDING



Diamond Point, a.s.
Výroční zpráva společnosti
2017

Obsah:

1.	Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti	3
1.1.	Představení firmy.....	3
1.2.	Stávající hospodářské postavení	3
1.3.	Investiční akce v roce 2017	4
1.4.	Předpokládaný vývoj společnosti	4
2.	Akcie společnosti	5
3.	Organizační struktura společnosti Diamond Point, a.s.....	5
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.....	6
3.6.	Jediný akcionář	7
4.	Dluhopisy společnosti.....	7
5.	Rizika související s tokem hotovosti.....	7
5.1.	Riziko závislosti na platbách nájemného.....	7
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
6.	Informace o výdajích požadované v souvislosti s § 118 zákona o podnikání na kapitálovém trhu	8
6.1.	Příjmy dozorčí rady a představenstva.....	8
6.2.	Odměny auditorům.....	9
7.	Informace o společnosti v souvislosti s § 21 zákona o účetnictví	9
8.	Přílohy.....	9

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

Celková plocha k pronájmu činí 21 845,79 m²

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

1.2. Stávající hospodářské postavení

V první polovině roku skončila nájemní smlouva se společností PosAm IT s.r.o. Uvolněné prostory byly vzápětí pronajaty stávajícímu nájemníkovi Pojišťovna VZP, a.s. Ke konci roku 2017 byla tedy 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 %
ALFA WASSERMANN CZECH s.r.o.	1,46 %
MIELE, spol. s r.o.	2,75 %
Pojišťovna VZP, a.s.	7,99 %
obsazenost v prosinci 2017	100,00 %

1.3. Investiční akce v roce 2017

Byl zahájen projekt revitalizace garáží. V první fázi proběhla injektáž mikrotrhlin a lokální opravy podlahy garážového stání.

1.4. Předpokládaný vývoj společnosti

Velmi podstatný podíl nájmu v budově je zajištěn smluvně až do konce roku 2019. Také nejsou očekávány dramatické změny v bonitě nájemníků a jejich schopnosti splácet. V této souvislosti se očekávané příjmy dají pro rok 2018 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. 2017 byli:

Sonia Slavtcheva, (53)

Předsedkyně představenstva

Josef Lukášek, (46)

Člen představenstva

Sandra Tomášková, (41)

Členka představenstva

3.2. Dozorčí rada společnosti

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

Členy dozorčí rady k 31. 12. 2017 byli:

Jakub Strnad, (43)

Předseda dozorčí rady

Ludvík Bohman, (45)

Člen dozorčí rady

Aleš Jelínek, (43)

Člen dozorčí rady

3.3. Valná hromada

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

Do působnosti valné hromady dále náleží kromě případů stanovených zákonem:

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

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

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

3.4. Výbor pro audit

Členy výboru pro audit byli ke dni 31.12.2017:

František Dostálek, předseda

Michal Petrman

Alexander Protsenko

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 2017 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. Společnost aktivně nezajišťuje toto měnové riziko.

V roce 2017 se potvrdil odhad, že bude ukončena intervence ČNB k udržení kurzu CZK vůči EUR. Stalo se tak v dubnu 2017. V tomto smyslu došlo ke snížení příjmu CZK nájmu z těch nájemních vztahů, které jsou uzavřeny v měně EUR.

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

6.1. Příjmy dozorčí rady a představenstva

Diamond Point, a.s. neposkytl za účetní období nepeněžitě příjmy. Souhrnný příjem všech členů dozorčí rady a všech členů představenstva činil 120 tis. Kč. Ostatní osoby s řídicí pravomocí měly nulový příjem.

6.2. Příjmy výboru pro audit

Členům výboru pro audit nebyly za výkon funkce vyplaceny žádné odměny.

6.3. Odměny auditorům

Za audit účetní uzávěrky za rok 2017 byly auditorům poskytnuty odměny ve výši 230 tis. Kč.

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

- Společnost neprovádí aktivity v oblasti výzkumu a vývoje
- Společnost provozuje budovu Diamond Point v rámci projektovaných a schválených postupů ochrany životního prostředí. Pro topení a chlazení využívá projektovaný a provozovaný provoz tepelných čerpadel. 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.

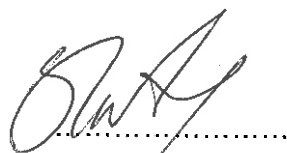
8. Přílohy

Příloha č. 1 Zpráva o vztazích

Příloha č. 2 Zpráva nezávislého auditora

Příloha č. 3 Účetní závěrka k 31. prosinci 2017

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.



Sonia Slavtcheva
předsedkyně
představenstva



Josef Lukášek
člen
představenstva



Sandra Tomášková
členka
představenstva

Zpráva o vztazích

společnosti Diamond Point, a.s.

IČ 27 44 55 18

za období od 1.1.2017 do 31.12.2017

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 2017 do 31. prosince 2017.

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 31.12.2017

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 v statutárním a dozorčím orgánu.

1.3 Přehled jednání učiněných na popud nebo v zájmu ovládající osoby

V účetním období 2017 nedošlo k výplatě dividend a nebyl učiněn jiný úkon na popud či v zájmu ovládající osoby.

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 56% podlahové plochy budovy Diamond Point. Výše nájemného je dohodnuto 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 2016 se podařilo dosáhnout 100% obsazenosti budovy, a tuto hodnotu se daří držet 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 28. března 2018



.....
Sonia Mihaylova Slavtcheva
předsedkyně představenstva



.....
Mgr. Josef Lukášek
člen představenstva



.....
Bc. Sandra Tomášková
členka představenstva



KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Pobřežní 1a
186 00 Praha 8
Česká republika
+420 222 123 111
www.kpmg.cz

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

Zpráva o auditu účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Diamond Point, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční pozici k 31. prosinci 2017, výkazu o úplném výsledku hospodaření, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. prosincem 2017 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 2 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Společnosti k 31. prosinci 2017 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. prosincem 2017 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

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.

Investiční majetek

Hlavní záležitost auditu

Společnost vlastní kancelářskou budovu, která je evidována v rámci investičního majetku Společnosti. Společnost vede budovu v pořizovací hodnotě sníženou o odpisy a případné znehodnocení ve výši 1 431 897 tis. Kč k 31. prosinci 2017.

Na roční bázi vedení Společnosti testuje zpětně získatelnou hodnotu investičního majetku. V roce 2017 využila Společnost pro toto testování ocenění zpracované nezávislým znalcem.

V rámci ocenění nezávislý znalec počítá zpětně získatelnou hodnotu investičního majetku Společnosti. Toto ocenění je založeno na odhadech a předpokladech, jako např. předpokládaná výše nájmu, diskontní sazby, náklady související s údržbou investičního majetku.

Pokud by použité vstupní parametry nebyly založeny na relevantních předpokladech či metodika ocenění by nebyla v souladu s obecně uznávanými oceňovacími postupy, mohlo by dojít k nadhodnocení investičního majetku v účetní závěrce Společnosti.

Další detaily jsou uvedené v následujících bodech přílohy účetní závěrky: 1. Přehled o pohybech dlouhodobého majetku, 4. Účetní postupy, 7.3. Investiční majetek a dlouhodobý nehmotný majetek.

Jak byla daná záležitost auditu řešena

V rámci auditu zpětně získatelné hodnoty investičního majetku naše auditorské postupy zahrnovaly zejména následující procedury:

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

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

Zároveň jsme provedli odsouhlasení hlavních vstupů modelu se skutečností, a to zejména aktuální míru obsazenosti budovy a výnosů z nájmu.

Následně jsme porovnali zpětně získatelnou hodnotu investičního majetku s účetní zůstatkovou hodnotou investičního majetku.

Posoudili jsme dostatečnost údajů zveřejněných Společností o investičním majetku v příloze účetní závěrky.

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 statutární orgán 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 (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně

(materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) 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 (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního orgánu, dozorčí rady a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen 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 statutární orgán plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídají dozorčí rada a výbor pro audit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, 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 statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat osoby pověřené správou a řízením mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Naší povinností je rovněž poskytnout osobám pověřeným správou a řízením 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 osoby pověřené správou a řízením Společnosti, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže 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 Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti nás dne 10. dubna 2017 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 4 roky.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 28. března 2018 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Společnosti a podnikům, které ovládá, jsme kromě povinného auditu neposkytli žádné jiné služby.

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Vladimír Dvořáček je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky společnosti Diamond Point, a.s. k 31. prosinci 2017, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 28. března 2018

KPMG Česká republika Audit

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

Ing. Vladimír Dvořáček
Partner
Evidenční číslo 2332

Diamond Point, a.s.

Účetní závěrka

za rok končící 31. prosincem 2017 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 2017

Datum zpracování účetní závěrky: leden 2018

OBSAH

A. FINANČNÍ VÝKAZY	3
1. VÝKAZ FINANČNÍ POZICE	3
AKTIVA.....	3
PASIVA.....	4
2. VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ.....	5
3. VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH.....	6
4. VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU.....	7
B. PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	8
1. PŘEHLED O POHYBECH DLOUHODOBÉHO MAJETKU	8
2. CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI	9
2.1 Popis účetní jednotky.....	9
2.2 Založení společnosti.....	9
2.3 Členové statutárních orgánů v průběhu účetního období.....	9
2.4 Zaměstnanci.....	10
2.5 Vlastnická struktura.....	10
3. ÚČETNÍ ZÁSADY	10
4. ÚČETNÍ POSTUPY	10
5. SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	14
6. INFORMACE O RIZICÍCH, RIZIKOVÝ PROFIL	14
7. ZVEŘEJNĚNÉ FINANČNÍ ÚDAJE	17
7.1 Obecné informace k účetní závěrce	17
7.2 Další údaje ke srovnávacím informacím	17
7.3 Investiční majetek a dlouhodobý nehmotný majetek	17
7.4 Daňové pohledávky.....	17
7.5 Pohledávky z obchodních vztahů	18
7.6 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	18
7.7 Časové rozlišení aktiv a dohadné účty aktivní	18
7.8 Základní kapitál	19
7.9 Ostatní fondy ze zisku	19
7.10 Výsledek hospodaření minulých let.....	19
7.11 Vydané dluhopisy.....	20
7.12 Ostatní dlouhodobé závazky.....	20
7.13 Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	20
7.14 Daňové závazky	21
7.15 Rezervy.....	21
7.16 Časové rozlišení pasiv a dohadné účty pasivní.....	21
7.17 Naběhlé úroky z dluhopisů.....	22
7.18 Podmíněné závazky.....	22

Diamond Point, a.s.

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2017

7.19	Finanční aktiva a závazky	22
7.20	Výnosy z pronájmu a přefakturovaných provozních nákladů	22
7.21	Provozní náklady	23
7.22	Ostatní provozní výnosy	23
7.23	Ostatní provozní náklady	23
7.24	Úrokové výnosy	23
7.25	Úrokové náklady	23
7.26	Kurzové zisky / ztráty	24
7.27	Ostatní finanční výnosy a náklady	24
7.28	Daň z příjmů právnických osob	24
7.29	Informace o segmentech	25
7.30	Spřízněné osoby	25
C.	INFORMACE K ROZDĚLENÍ ZISKU	26
D.	NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI	26

Diamond Point, a.s.Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2017

A. FINANČNÍ VÝKAZY

1. VÝKAZ FINANČNÍ POZICE

Aktiva

K 31. prosinci

V tis. Kč

	Příloha	2017	2016
Aktiva		1 593 363	1 581 639
Dlouhodobá aktiva		1 432 735	1 460 122
Investiční majetek	7.3	1 431 897	1 459 266
Dlouhodobý nehmotný majetek	7.3	838	856
Krátkodobá aktiva		160 628	121 517
Pohledávky z obchodních vztahů a jiné pohledávky	7.5	3 028	14 009
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	7.6	133 323	81 212
Časové rozlišení aktiv a dohadné účty aktivní	7.7	24 277	26 296
Aktiva celkem		1 593 363	1 581 639

Diamond Point, a.s.Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2017**Pasiva**

K 31. prosinci

V tis. Kč

	Příloha	2017	2016
Vlastní kapitál		317 681	301 373
Základní kapitál	7.8	78 793	78 793
Rezervní fond	7.9	2 282	1 108
Kapitálový fond	7.9	100 000	100 000
Fond z přecenění	7.9	30 416	33 989
Nerozdělený zisk minulých let	7.10	86 309	64 014
Výsledek hospodaření běžného úč. období	-	19 881	23 469
Vlastní kapitál celkem		317 681	301 373
Závazky		1 275 682	1 280 266
Dlouhodobé závazky		1 234 575	1 236 572
Vydané dluhopisy	7.11	1 100 000	1 100 000
Ostatní dlouhodobé závazky	7.12	1 050	1 260
Odložený daňový závazek	7.28	133 525	135 312
Krátkodobé závazky		41 107	43 694
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	7.13	26 131	23 087
Ostatní krátkodobé závazky	7.17	1 411	1 355
Časové rozlišení pasiv a dohadné účty pasivní	7.16	11 672	13 339
Daňové závazky	7.14	1 893	5 913
Závazky celkem		1 275 682	1 280 266
Vlastní kapitál a závazky celkem		1 593 363	1 581 639

Diamond Point, a.s.Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2017

2. VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ

<i>Za rok končící 31. prosincem</i>			
<i>V tis. Kč</i>	<i>Příloha</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>
Výnosy z pronájmu	7.20	100 239	101 952
Výnosy z provozních nákladů přefakturovaných nájemníkům	7.20	29 378	28 881
Přímé provozní náklady	7.21	-29 297	-28 997
Čistý provozní výsledek hospodaření		100 320	101 836
Ostatní provozní výnosy	7.22	0	-110
Ostatní provozní náklady	7.23	-32 941	-32 493
Provozní výsledek hospodaření		67 379	69 233
Úrokové výnosy	7.24	2	6
Úrokové náklady	7.25	-44 611	-44 733
Kurzové zisky a ztráty	7.26	-2 511	-46
Ostatní finanční výnosy	7.27	4 411	4 652
Ostatní finanční náklady	7.27	-100	-109
Finanční výsledek hospodaření		-42 809	-40 230
Výsledek hospodaření před zdaněním		24 570	29 003
Daň z příjmů	7.28	- 4 689	-5 534
Výsledek hospodaření za účetní období		19 881	23 469
Ostatní úplný výsledek hospodaření (po zdanění)		- 3 573	-3 768
Fond z přecenění (cash-flow hedge)		- 3 573	-3 768
<i>Amortizace ukončeného zajišťovacího vztahu</i>		-3 573	-3 768
Ostatní úplný výsledek hospodaření celkem		- 3 573	-3 768
Úplný výsledek hospodaření za účetní období celkem		16 308	19 701

Diamond Point, a.s.

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2017

3. VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Za rok končící 31. prosincem

V tis. Kč

	2017	2016
Přehled o peněžních tocích z provozní činnosti		
Výsledek hospodaření před zdaněním	24 570	29 003
Úpravy o nepeněžní operace:	70 898	70 770
Změna fondu z přecenění	-4 411	-4 182
Změny rezerv	0	0
Změna stavu opravných položek	0	-489
Výnosové úroky	-2	-6
Nákladové úroky	44 611	44 734
Odpisy	30 700	30 713
Úpravy o změny pracovního kapitálu:	2 297	-1 620
Snížení/Zvýšení pohledávek z obchodních vztahů, ostatních pohledávek a časového rozlišení	11 636	6 611
Snížení/Zvýšení závazků z obchodních vztahů, ostatních závazků a časového rozlišení	267	-3 785
Přijaté/Vrácené kauce od nájemníků	-210	-360
Zaplacená daň z příjmů (vratka zaplacených záloh)	-9 396	-4 086
Čistý peněžní tok z/(použitý v) provozní činnosti	97 765	98 153
Přehled o peněžních tocích z investiční činnosti		
Výdaje spojené s pořízením majetku	-1 045	-2 666
Platby vlastního kapitálu	0	0
Přijaté úroky	2	6
Čistý peněžní tok z/(použitý v) investiční činnosti	-1 043	-2 660
Přehled o peněžních tocích z finanční činnosti		
Vydání dluhopisů	0	0
Uhrazené dividendy	0	-15 613
Uhrazené úroky	-44 611	-44 734
Čistý peněžní tok z / (použitý v) finanční činnosti	-44 611	-60 347
Čistý (úbytek) / přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	52 111	35 146
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 1. lednu	81 212	46 066
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 31. prosinci	133 323	81 212

Diamond Point, a.s.Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2017

4. VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

Za rok končící 31. prosincem V tis. Kč	Základní kapitál	Rezervní fond	Kapitálový fond	Fond z přecenění	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál celkem
Počáteční stav k 1. lednu 2016	78 793	286	100 000	37 757	80 449	297 285
Přiděly fondům	0	822	0	0	-822	0
Ostatní úplný výsledek hospodaření	0	0	0	-3 768	0	-3 768
Výplata dividend	0	0	0	0	-15 613	-15 613
Výsledek hospodaření	0	0	0	0	23 469	23 469
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2016	78 793	1 108	100 000	33 989	87 483	301 373
Počáteční stav k 1. lednu 2017	78 793	1 108	100 000	33 989	87 483	301 373
Přiděly fondům	0	1 174	0	0	-1 174	0
Ostatní úplný výsledek hospodaření	0	0	0	-3 573	0	-3 573
Výplata dividend	0	0	0	0	0	0
Výsledek hospodaření	0	0	0	0	19 881	19 881
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2017	78 793	2 282	100 000	30 416	106 190	317 681

Diamond Point, a.s.Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2017**B. PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY****1. PŘEHLED O POHYBECH DLOUHODOBÉHO MAJETKU**

<i>Pořizovací cena v tis. Kč</i>	Pozemek	Budova Diamond Point	Nehmotný majetek	Celkem
Počáteční zůstatek k 1. lednu 2016	225 023	1 348 016	900	1 573 939
Přírůstky	0	2 666	0	2 666
Úbytky	0	0	0	0
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2016	225 023	1 350 682	900	1 576 605
Počáteční zůstatek k 1. lednu 2017	225 023	1 350 682	900	1 576 605
Přírůstky	0	3 313	0	3 313
Úbytky	0	0	0	0
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2017	225 023	1 353 995	900	1 579 918
<i>Oprávký v tis. Kč</i>	Pozemek	Budova Diamond Point	Nehmotný majetek	Celkem
Počáteční zůstatek k 1. lednu 2016	0	85 745	25	85 770
Přírůstky	0	30 694	19	30 713
Úbytky	0	0	0	0
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2016	0	116 439	44	116 483
Počáteční zůstatek k 1. lednu 2017	0	116 439	44	116 483
Přírůstky	0	30 682	18	30 700
Úbytky	0	0	0	0
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2017	0	147 121	62	147 183
<i>Netto hodnota v tis. Kč</i>	Pozemek	Budova Diamond Point	Nehmotný majetek	Celkem
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2016	225 023	1 234 243	856	1 460 122
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2017	225 023	1 206 874	838	1 432 735

Diamond Point, a.s.

Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2017

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

Společnost: **Diamond Point, a.s.** („Společnost“)
IČ: 27 44 55 18
Datum vzniku: Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 2. května 2006
Sídlo společnosti: Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
Právní forma: akciová společnost
Předmět činnosti: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Spisová značka: B 19108 vedená u Městského soudu v Praze
Země působnosti: Česká republika
Účetní období: 1. ledna 2017 – 31. prosince 2017

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

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

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	1.1.2017	31.12.2017
Mgr. Josef Lukášek	Člen	1.1.2017	31.12.2017
Bc. Sandra Tomášková	Člen	1.1.2017	31.12.2017

Dozorčí rada

Jméno	Funkce	Od (datum)	Do (datum)
Jakub Strnad	Předseda	1.1.2017	31.12.2017
Aleš Jelínek, MBA	Člen	1.1.2017	31.12.2017
JUDr. Ludvík Bohman	Člen	1.1.2017	31.12.2017

Diamond Point, a.s.

Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2017

2.4 Zaměstnanci

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

2.5 Vlastnická struktura

Vlastnická struktura Společnosti k 31. prosinci 2017 je následující:

Jediný akcionář	Podíl na základním kapitálu		Vztah ke společnosti
	2017	2016	
Allianz pojišťovna, a.s. Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, IČ: 47 11 59 71	100%	100%	Matěská společnost
Celkem	100%	100%	

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 povinná 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. Použitou měnou je EUR.

K 31.12.2017 a 31.12.2016 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 31.12.2017	k 31.12.2016
EUR	1	25,54	27,02

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 2017

Doby odpisování dle druhu majetku jsou následující:

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

Pohledávky a ostatní finanční aktiva

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

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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

Výpůjční náklady

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

Vydané dluhopisy

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

Ostatní finanční závazky

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

Rezervy a podmíněné závazky

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

Daně

Daň z příjmů právnických osob za účetní období je vypočtena ze základu daně za použití daňové sazby přijaté a používané v České republice 19%. Daňové pohledávky a závazky jsou oceněny ve výši, která je očekávána, že bude přijata nebo zaplácena příslušnému finančnímu úřadu.

Odložená daň

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

Odložená daň je oceněna v přijaté daňové sazbě, o které se předpokládá, že bude použita pro rok, v němž bude daná pohledávka nebo závazek vypořádán – 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 2017

Zajišťovací účetnictví

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

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 7.3.) a vydaných dluhopisů (viz. bod 7.11.) v příloze účetní závěrky. V případě ostatních položek se účetní hodnota rovná reálné hodnotě (viz. bod 7.19).

Přijaté standardy a interpretace, které dosud nenabýly účinnosti v EU

Následující nové standardy a interpretace dosud nejsou pro roční účetní období končící 31. prosince 2017 účinné a při sestavování této účetní závěrky nebyly použity:

IFRS 9 Finanční nástroje (2014)

Účinný pro roční účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později; použije se retrospektivně s některými výjimkami. Úprava minulých období není vyžadována a je povolena, pouze pokud jsou k dispozici informace bez použití zpětného pohledu. Dřívější použití je povoleno.

Tento standard nahrazuje IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování s tím, že nadále platí výjimka dle IAS 39 pro zajištění reálné hodnoty úrokové angažovanosti účetní jednotky v portfoliu finančních aktiv nebo finančních závazků a že si účetní jednotky mohou zvolit, zda budou o všech zajištěních účtovat podle požadavků IFRS 9 nebo nadále podle stávajících požadavků obsažených v IAS 39.

Ačkoliv se přípustné oceňovací základny u finančních aktiv – zůstatková hodnota, reálná hodnota vykázaná do ostatního úplného výsledku a reálná hodnota vykázaná do zisku nebo ztráty – podobají IAS 39, značně se liší kritéria klasifikace do příslušné kategorie ocenění.

Finanční aktivum se ocení zůstatkovou hodnotou, pokud jsou splněny následující dvě podmínky:

- aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet aktiva za účelem inkasování smluvních peněžních toků, a
- jeho smluvní podmínky dávají v konkrétních datech vzniknout peněžním tokům, které jsou výhradně platbami jistiny a úroku z nesplicené jistiny.

V případě neobchodovaného kapitálového nástroje má společnost dále možnost nezvratně vykázat následné změny reálné hodnoty (včetně kurzových zisků a ztrát) do ostatního úplného výsledku. Ty za žádných okolností nelze reklasifikovat do výsledku hospodaření.

V případě dluhových nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou vykázanou do ostatního úplného výsledku se úrokové výnosy, očekávané úvěrové ztráty a kurzové zisky a ztráty účtují do výsledku hospodaření stejným způsobem jako v případě aktiv oceňovaných zůstatkovou hodnotou. Ostatní zisky a ztráty se účtují do ostatního úplného výsledku, přičemž se při odúčtování reklasifikují do výsledku hospodaření.

Diamond Point, a.s.

Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2017

Model snížení hodnoty v IFRS 9 nahrazuje model „vzniklé ztráty“ v IAS 39 modelem „očekávané úvěrové ztráty“, což znamená, že již nebude nutné, aby ztrátová událost nastala předtím, než se zaúčtuje opravná položka na snížení hodnoty.

Analýza dopadu při aplikaci IFRS 9 k 1.1.2018

Účetní jednotka i vzhledem k výše uvedenému neočekává, že standard IFRS 9 by měl významný dopad na účetní závěrku. Vzhledem k povaze činnosti účetní jednotky a druhům finančních nástrojů, které současně drží, nedojde dle aplikace IFRS 9 ke změně klasifikace a ocenění finančních nástrojů účetní jednotky. Pro účely ocenění finančních aktiv účetní jednotky zvolila zjednodušený model. V případě změny těchto předpokladů dojde k aplikaci dle kategorií 1 – 5.

Účetní jednotka si jako kritéria ocenění stanoví s účinností od 1.1.2018 následující hodnoty

Splatnost (kategorie)	Očekávané snížení hodnoty	Hodnota v CZK při aplikaci k 31.12.2017
1) Před splatností	0	0
2) 1 – 90 dní po splatnosti	0	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 160 628 tis. Kč pouze částka 118 tis. Kč spadá do kategorie 2.

IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky

Tento nový standard poskytuje rámec, který nahrazuje stávající úpravu vykazování výnosů v IFRS. Účetní jednotky zavedou pětikrokový model s cílem určit v jaký okamžik a v jaké výši výnosy vykázat. Nový model stanoví, že výnos by měl být zaúčtován v okamžiku, kdy účetní jednotka převede kontrolu nad zbožím nebo službami na zákazníka, a to ve výši, na jakou bude mít účetní jednotka dle svého vlastního očekávání nárok.

V závislosti na splnění určitých kritérií se výnos vykáže:

- v průběhu času, a to způsobem, který odráží plnění účetní jednotky, nebo
- v okamžiku, kdy kontrola nad zbožím nebo službami přejde na zákazníka.

Tento standard zavádí jednotný na principech založený pětistupňový model, který se uplatňuje ve vztahu ke všem smlouvám se zákazníky:

- identifikuje smlouvu (smlouvy) se zákazníkem,
- identifikuje povinnost plnění vyplývající ze smlouvy,
- vymezuje transakční cenu,
- alokuje transakční cenu na jednotlivé povinnosti plnění,
- požaduje vykazání výnosů v okamžiku splnění povinnosti plnit.

IFRS 15 rovněž stanovuje zásady, které účetní jednotka uplatní s cílem poskytnout uživatelům účetní závěrky užitečné kvalitativní a kvantitativní informace o povaze, výši, načasování a nejistotě výnosů a peněžních toků plynoucích ze smlouvy se zákazníkem.

Účetní jednotka neočekává, že by tento nový standard měl při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku. Vzhledem k povaze činnosti účetní jednotky a druhům výnosů, které jí plynou, se nepředpokládá, že dle IFRS 15 dojde ke změně načasování a ocenění výnosů účetní jednotky.

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

Diamond Point, a.s.

Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2017

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 bude zachován.

Účetní jednotka očekává se, že při prvotní aplikaci bude mít tento nový standard dopad na účetní závěrku, neboť účetní jednotka bude muset v souladu s ním ve výkazu o finanční situaci 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 standard, nicméně nominální hodnota budoucích leasingových splátek z operativního leasing je uvedena v bodě 23.

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

Standardy přijaté EU

- Novelizace IFRS 4: Uplatňování IFRS 9 Finanční nástroje s IFRS 4 Pojistné smlouvy

Standardy dosud nepřijaté EU

- Novelizace IFRS 10 a IAS 28: Prodej nebo vklad investora a jeho přidruženým podnikem nebo podnikem pod společným vlivem
- Novelizace IAS 28: Dlouhodobé investice v přidruženém podniku nebo podniku pod společným vlivem
- Novelizace IFRS 2: Klasifikace a oceňování transakcí s úhradou vázanou na akcie
- Novelizace IAS 40 Převody investic do nemovitostí
- IFRIC 22 Transakce v cizích měnách a cizoměnové zálohy
- IFRIC 23 Nejistoty ohledně daňových režimů
- IFRS 17 Pojistné smlouvy
- Roční zdokonalení IFRS – cyklus 2014-2016

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 KPMG Česká republika Audit, s.r.o.

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:

Diamond Point, a.s.Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2017

Úvěrové riziko	Pohledávky z obchodních vztahů		Peněžní prostředky a ekvivalenty	
	2017	2016	2017	2016
Specificky oprávkované	0	0	0	0
Po lhůtě splatnosti, bez opravných položek	118	5 630	0	0
Do splatnosti, bez opravných položek	2 910	8 379	133 323	81 212
Celkem brutto	3 028	14 009	133 323	81 212
Opravné položky	0	0	0	0
Celkem netto	3 028	14 009	133 323	81 212

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	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
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	26 131	23 087	0	0	0	0
Ostatní závazky	1 962	5 925	1 050	1 260	0	0
Celkem	29 437	30 356	1 050	1 260	1 100 000	1 100 000

Měnové riziko

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

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

Následující tabulka vyjadřuje vystavení Společnosti vůči měnovému riziku:

Měnové riziko	Aktiva		Pasiva		Čistá expozice	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
EUR	87 638	79 973	568	778	87 080	79 195
Celkem	87 638	79 973	568	778	87 080	79 195

Vzhledem k výši čisté měnové pozice a její struktury nyní 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.

Diamond Point, a.s.

Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2017

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.

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 2017

7. ZVEŘEJNĚNÉ FINANČNÍ ÚDAJE

7.1 Obecné informace k účetní závěrce

Účetním obdobím pro rok 2017 je období dvanácti měsíců od 1. ledna 2017 do 31. prosince 2017.

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

7.2 Další údaje ke srovnávacím informacím

Výkaz finanční pozice: Srovnávacím obdobím je 31.12.2016.

Výkaz úplného výsledku hospodaření: Srovnávacím obdobím je rok končící 31.12. 2016.

7.3 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
Stav k 31. prosinci 2016	1 460 122
Stav k 31. prosinci 2017	1 432 735

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 2017 je 1 642 222 tis. Kč, k 31. prosinci 2016 byla 1 538 024 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.

7.4 Daňové pohledávky

Společnost eviduje pohledávku z daně z příjmů z titulu zaplacených záloh na DPPO ve výši 4 494 tis. Kč (2016: 1 361 tis. Kč). Tato pohledávka byla ale pro účely závěrky započtena se závazkem, plynoucím z výše zachycené rezervy v hodnotě 5 617 tis. Kč (2016: 6 242 tis. Kč). Výsledkem této operace je částka 1 123 tis. Kč (2016: 4 881 tis. Kč), která je vykázána jako závazek vůči státu (viz bod 7.14).

Diamond Point, a.s.

Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
 Účetní závěrka k 31. prosinci 2017

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

Splatnost	2017			2016		
	Pořizovací cena celkem	Úprava ocenění	Celkem	Pořizovací cena celkem	Úprava ocenění	Celkem
Před splatností	2 910	0	2 910	8 379	0	8 379
1 - 30 dnů	0	0	0	811	0	811
31 - 180 dnů	118	0	118	4 800	0	4 800
181 - 360 dnů	0	0	0	19	0	19
Po splatnosti více než 1 rok	0	0	0	0	0	0
Celkem	3 028	0	3 028	14 009	0	14 009

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

7.6 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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.

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují depozita bankovních účtů ve výši 20 201 tis. CZK a 2 258 tis. EUR (61 011 tis. Kč) k 31. prosinci 2016.

7.7 Časové rozlišení aktiv a dohadné účty aktivní

Časové rozlišení aktiv	2017	2016
Náklady příštích období	804	1 184
Příjmy příštích období	3 410	6 754
Dohadné účty aktivní	20 063	18 358
Celkem	24 277	26 296

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

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

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

Diamond Point, a.s.

Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2017

7.8 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.

7.9 Ostatní fondy ze zisku

Ostatní fondy ze zisku	2017	2016
Rezervní fond	2 282	1 108
Kapitálový fond	100 000	100 000
Fond z přecenění	30 416	33 989
Celkem	132 698	135 097

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

7.10 Výsledek hospodaření minulých let

K datu 31.12.2017 společnost vykázala zisk ve výši 19 881 tis. O jeho rozdělení rozhodne valná hromada Společnosti, která se bude konat v průběhu roku 2018.

V účetním období 2016 bylo rozhodnuto o výplatě dividend z nerozdělených zisků ve výši 15 613 tis. Kč. Nerozdělený zisk minulých let k 31.12.2016 vykazoval zůstatek 64 014 tis. Kč. K datu 31.12.2016 společnost vykázala zisk ve výši 23 469 tis, který byl na základě rozhodnutí vedení společnosti rozdělen následovně: o část ve výši 22 295 tis. Kč společnost rozhodla navýšit nerozdělené zisky minulých let a zbylá část 1 174 tis. Kč byla převedena do rezervního fondu společnosti.

Diamond Point, a.s.Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2017**7.11 Vydané dluhopisy**

Struktura vydaných dluhopisů je následující:

Položka	2017			2016		
	Jistina	Naběhlé úroky	Celkem	Jistina	Naběhlé úroky	Celkem
Vydané dluhopisy	1 100 000	1 344	1 101 344	1 100 000	1 344	1 101 344
Celkem	1 100 000	1 344	1 101 344	1 100 000	1 344	1 101 344
Z toho: krátkodobé	0	1 344	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 4.00/2014“. 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 Agenty 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.

Držitelé 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.

7.12 Ostatní dlouhodobé závazky

Ostatní závazky k 31.12. 2017 představují kauce nájemníků v částce 1 050 tis. Kč.

Ostatní závazky k 31.12. 2016 představují kauce nájemníků v částce 1 260 tis. Kč.

7.13 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	2017	2016
Závazky - tuzemsko	3 631	1 805
Jiné závazky	0	0
Zálohové platby	22 500	21 282
Celkem	26 131	23 087

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

Diamond Point, a.s.Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2017**Struktura závazků podle splatnosti k 31. prosinci 2017 a 31. prosinci 2016**

Struktura podle splatnosti	2017			2016		
	Závazky - tuzemsko	Jiné závazky	Zálohové platby	Závazky - tuzemsko	Jiné závazky	Zálohové platby
Před datem splatnosti	3 565	0	22 500	982	0	21 282
< 30 dní	66	0	0	576	0	0
<60 dní	0	0	0	0	0	0
<90 dní	0	0	0	0	0	0
<120 dní	0	0	0	247	0	0
Celkem	3 631	0	22 500	1 805	0	21 282

7.14 Daňové závazky

Položka daňové závazky k 31.12.2017 představuje závazek vůči státu v hodnotě 759 tis. Kč (2016: 1 030 tis. Kč) z titulu daně z přidané hodnoty za období prosince 2017 a v hodnotě 1 134 tis. Kč (2016: 4 883 tis. Kč), který představuje závazek z titulu daně z příjmů právnických (1 123 tis. Kč) a fyzických osob (11 tis. Kč) za období 2017 (2016: 4 881 tis. Kč a 2 tis. Kč).

7.15 Rezervy

Společnost neeviduje takové závazky k 31. prosinci 2017 ani 31. prosinci 2016.

7.16 Časové rozlišení pasiv a dohadné účty pasivní

Časové rozlišení pasiv	2017	2016
Výnosy příštích období	9 596	11 450
Dohadné účty pasivní	2 076	1 889
Celkem	11 672	13 339

K 31.12.2017 a 31.12.2016 představují výnosy příštích období nájem fakturovaný nájemníkům dopředu, který se vztahuje k následujícímu účetnímu období. Tyto částky ovlivní výnosy Společnosti v účetním období roku 2018, resp. následujících.

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

Dohadné účty pasivní	2017	2016
Poradenství	95	77
Pravidelné služby vztahující se k provozu nemovitosti	709	431
Média	1 258	1 371
Převzatý Fit-out	0	7
Ostatní	14	3
Celkem	2 076	1 889

Diamond Point, a.s.

Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2017

7.17 Naběhlé úroky z dluhopisů

K 31.12.2017 Společnost eviduje krátkodobý závazek z titulu úroků z emitovaných dluhopisů ve výši 1 344 tis. Kč (2016: 1 344 tis. Kč). Jedná se o naběhlé úroky z nich za období od 21. do 31. prosince 2017. Tento závazek bude splatný 20. 03. 2018. Závazek je ve výkazech součástí položky ostatní krátkodobé závazky v hodnotě 1 411 tis. Kč (2016: 1 355 tis. Kč). Úroky z dluhopisů jsou splatné čtyřikrát ročně a to v březnu, červnu, září a prosinci kalendářního roku.

7.18 Podmíněné závazky

Společnost neeviduje žádné podmíněné závazky k 31. prosinci 2017 ani 31. prosinci 2016.

7.19 Finanční aktiva a závazky

Hodnoty finančních aktiv a závazků jsou následující:

Finanční aktiva a závazky	2017		2016	
	účetní hodnota	reálná hodnota	účetní hodnota	reálná hodnota
Finanční aktiva:				
Pohledávky z obchodních vztahů	3 028	3 028	14 009	14 009
Peněžní prostředky a peněž. ekvivalenty	133 323	133 323	81 212	81 212
Ostatní pohledávky	20 061	20 061	18 358	18 358
Celkem	156 412	156 412	113 579	113 579
Finanční závazky:				
Vydané dluhopisy	1 100 000	1 132 780	1 100 000	1 201 640
Ostatní krátkodobé závazky	1 413	1 413	1 355	1 355
Závazky z obchodních vztahů a ostatní	26 131	26 131	23 087	23 087
Ostatní dlouhodobé závazky	1 050	1 050	1 260	1 260
Celkem	1 128 594	1 161 374	1 125 702	1 125 702

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

Vydané dluhopisy jsou vykazovány v amortizované hodnotě. V roce 2017 byla tržní cena dluhopisů stanovena interním modelem na 102,98 %. 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.

7.20 Výnosy z pronájmu a přefakturovaných provozních nákladů

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

Výnos	2017	2016
Výnosy z pronájmu	100 239	101 952
Provozní náklady přefakturované nájemníkům	29 378	28 881
Celkem	129 617	130 833

Diamond Point, a.s.Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2017

Budoucí minimální výnosy z pronájmu	2017	2016
kratší než 1 rok	100 585	103 816
2 až 5 let	280 541	298 282
delší než 5 let	123 244	177 076
Celkem	504 370	579 174

Společnost nemá žádný podmíněný pronájem.

7.21 Provozní náklady

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

Provozní náklady	2017	2016
Spotřeba energie	-12 866	-14 031
Provoz budovy (ostraha, úklid, správa)	-10 472	-10 283
Opravy	-3 895	-2 879
Pojištění	-1 130	-1 178
Ostatní	-853	-545
Daň z nemovitosti	-81	-81
Celkem	-29 297	-28 997

7.22 Ostatní provozní výnosy

Položka ostatní provozní výnosy zahrnuje výnosy z pojistného plnění.

7.23 Ostatní provozní náklady

Ostatní provozní náklady	2017	2016
Odpisy	- 30 700	-30 713
Poradenství, zprostředkování	- 777	-885
Neuplatněný nárok na DPH	-284	-318
Auditorské služby	-230	-250
Tvorba rezerv, opravných položek, odpis pohledávek, ostatní	0	19
Mzdové náklady	- 709	-161
Ostatní poradenství	-97	0
Ostatní	-144	-185
Celkem	-32 941	-32 493

7.24 Úrokové výnosy

Úrokové výnosy představují zhodnocení peněžních prostředků vložených na bankovních účtech.

7.25 Úrokové náklady

Nákladové úroky	2017	2016
Díuhopisy	-44 611	-44 733
Ostatní	0	0
Celkem	- 44 611	-44 733

Diamond Point, a.s.Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2017**7.26 Kurzové zisky / ztráty**

K 31. prosinci 2017 a 31. prosinci 2016 jsou zůstatky zachycené v účetnictví v cizí měně přepočteny kurzem České národní banky k tomuto dni. V průběhu účetního období používá Společnost aktuální kurz České národní banky.

Položka	2017	2016
Kurzové zisky	119	94
Kurzové ztráty	- 2 630	-140
Celkem	- 2 511	-46

7.27 Ostatní finanční výnosy a náklady

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

Ostatní finanční náklady jsou z významné části zastoupeny bankovními poplatky.

7.28 Daň z příjmů právnických osob

Následující tabulka zobrazuje podrobnější členění daně z příjmů právnických osob:

Daň z příjmů právnických osob	2017	2016
Daň z příjmů – splatná	- 5 638	-6 242
Daň z příjmů – odložená	949	708
Celkem	- 4 689	-5 534

Daň z příjmu – splatná ve výši 5 638 tis. Kč je tvořena odhadem daně za zdaňovací období 2017 ve výši 5 617 tis. Kč a upřesněním odhadu daně za zdaňovací období 2016 ve výši 21 tis. Kč.

Následující tabulka vysvětluje vztah mezi účetním ziskem a daňovým nákladem:

Daň z příjmů	2017	2016
Čistý výsledek hospodaření před daní	24 570	29 003
Daňově neuznatelné náklady	8	4
Nezdanitelné příjmy	-2	-113
Rozdíl mezi daňovými a účetními odpisy	4 995	3 963
Mezisoučet	29 571	32 857
Využitá daňová ztráta	0	0
Základ daně	29 571	32 857
Sazba daně z příjmů právnických osob	19%	19%
Daň z příjmů - splatná	5 617	6 242
Efektivní sazba daně	19 %	19 %

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 2017

Odložená daň

Odložená daň	2017	2016
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	- 665 210	-670 205
Zajišťovací účetnictví	-37 551	-41 962
Sazba daně	19 %	19 %
Odložený daňový závazek	133 525	135 312
<i>z toho:</i>		
- odložený daňový závazek účtovaný oproti výkazu o výsledku hospodaření	126 390	127 339
- odložený daňový závazek účtovaný oproti vlastnímu kapitálu	7 135	7 973

7.29 Informace o segmentech

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

7.30 Spřízněné osoby

Transakce se spřízněnými osobami jsou prováděny za obvyklých tržních podmínek.

Transakce s mateřskou společností	2017	2016
VÝKAZ FINANČNÍ POZICE		
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	0	9 601
Dohadné účty aktivní – provozní náklady	11 207	10 442
Dlouhodobé závazky – emitované dluhopisy	876 000	876 000
Krátkodobé závazky – zálohy na provozní náklady	13 823	12 797
Krátkodobé závazky – úroky z emitovaných dluhopisů	1 071	1 071
VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ		
Výnosy spojené s nájmem	70 674	70 740
Náklady z pojištění	-1 130	-1 178
Přímé provozní náklady	0	0
Úrokový náklad – úroky z emitovaných dluhopisů	-35 527	-35 624
Ostatní provozní náklady	0	0

Transakce s ostatními spřízněnými stranami	2017	2016
VÝKAZ FINANČNÍ POZICE		
Dlouhodobé závazky – emitované dluhopisy	220 000	220 000
Krátkodobé závazky – úroky z emitovaných dluhopisů	269	269
VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ		
Úrokový náklad – úroky z emitovaných dluhopisů	-8 922	-8 947

Diamond Point, a.s.

Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2017

C. INFORMACE K ROZDĚLENÍ ZISKU

O případné výši dividend za rok 2017 rozhodne valná hromada při schvalování účetní závěrky.

D. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Mezi datem účetní závěrky, tj. 31. prosincem 2017, a dnem podpisu účetní závěrky, tj. 16. lednem 2018, nenastaly žádné události, které by měly vliv na finanční pozici Společnosti a interpretaci výkazů.

V Praze, dne 28. března 2018



Sonia Mihaylova Slavtcheva
Předsedkyně představenstva



Bc. Sandra Tomášková
Člen představenstva