



Diamond Point, a.s.
Výroční zpráva společnosti
2021

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 2021	4
1.4.	Předpokládaný vývoj společnosti.....	4
2.	Akcie společnosti.....	4
3.	Organizační struktura společnosti Diamond Point, a.s.	5
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
4.	Dluhopisy společnosti	6
5.	Rizika související s tokem hotovosti	7
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
6.	Informace o společnosti v souvislosti s § 21 zákona o účetnictví.....	8
7.	Přílohy	8

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

Průměrná obsazenost budovy byla v roce 2021 85,4 %.

Allianz Pojišťovna, a.s	56,04 %
Kapsch Telematic Services, s.r.o.	6,20 %
OKIN Process, a.s.	11,57 %
ALFASIGMA CZECH s.r.o.	1,46 %
MIELE, spol. s r.o.	2,75 %
Správa železnic, státní organizace	5,81 %
Obsazenost k 31.12.2021	83,83 %
Obsazenost k 1.1.2022	83,86 %

1.3. Investiční akce v roce 2021

Byla realizována a dokončena modernizace tepelných čerpadel vč. nástavby řízení od společnosti SIEMENS, od které očekáváme další snížení energetické náročnosti budovy s následným nižším ekonomickým a ekologickým dopadem. Byla započata realizace elektronické dezinfekce rotačního rekuperátoru a VZT. Uvedené investiční akce zajišťují udržení vysokého standardu a bezpečí pro naše obchodní klienty.

1.4. Předpokládaný vývoj společnosti

Vzhledem k rozšíření pronajatých prostor společností Správa Železnic, státní organizace k 1.1.2022, nově podepsanému kontraktu s Office rent s.r.o. s počátkem nájmu k 1.4.2022 a dále nově podepsanému kontraktu s Českým paralympijským výborem, z.s. s počátkem nájmu k 1.6.2022 očekáváme obsazenost budovy od 1.6.2022 na 95,65 % z celkové plochy budovy. Vzhledem k uvedeným skutečnostem se dají příjmy pro rok 2022 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.

V roce 2021 byla společnost zasažena různými vlnami pandemie Covid-19, které mají nadále značný vliv na trh s kancelářskými prostory. V roce 2021 došlo k významnému převisu nabídky nad poptávkou a k poklesu tržních cen nájemného. Společnost začala aktivně využívat nové kanály pro získání nájemníků a současně maximálně využívala zavedené kanály, díky čemuž se podařilo získat nové zákazníky se začátkem nájmu v 1. a 2. kvartále 2022 a tím maximálně eliminovat vliv trhu na obsazenost budovy.

V průběhu roku 2021 došlo ke značnému nárůstu cen médií plynu a elektrické energie na trhu. Tento stav přetrvává i v roce 2022. Společnost má zaslupněnou významně nižší cenu zemního plynu do konce roku 2024, než je aktuální cena na trhu a elektrickou energii do konce roku 2022 taktéž za cenu pod současnou tržní cenou. Tyto benefity přenáší Diamond Point, a.s. na své nájemníky a současně tím získává konkurenční výhodu pro nové potencionální zákazníky.

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 31.12.2021 byli:

Ing. Petr Sosík, Ph.D.	Předseda představenstva
Mgr. Josef Lukášek	Člen představenstva
Ing. Jiří Zahálka	Člen 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 1.1.2021 - 31.12.2021 byli:

Ing. Dušan Quis	Předseda dozorčí rady
Ing. Petr Hrbáček	Člen dozorčí rady
Mag. Robert Altfahrt-Riedler	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 31.12.2021:

Ing. František Dostálek, předseda

Ing. Michal Petrman, CSc.

Dr. Kay Müller

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 2021 byly vyplaceny 19. března, 18. června, 17. září a 17. prosince v měně Kč.

Závazky emitenta vyplývající z vydaných Dluhopisů budou zajišťovány ve prospěch Agentu 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.

Pandemie Covid-19 může negativně ovlivnit ekonomickou stabilitu nájemníků s důsledkem předčasného ukončení nájemního vztahu i jejich ekonomické aktivity. Důsledkem může být neschopnost nájemníků dostát svým závazkům. Toto vnímáme jako významné riziko nadcházejícího období.

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 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.

7. Přílohy

Příloha č. 1 Zpráva o vztazích

Příloha č. 2 Zpráva nezávislého auditora

Příloha č. 3 Účetní závěrka k 31. prosinci 2021

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



Ing. Jiří Zahálka
Člen
představenstva

Zpráva o vztazích

společnosti Diamond Point, a.s.

IČ 27 44 55 18

za období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021

V souladu s ustanovením §82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, byla zpracována zpráva o vztazích mezi Společností, ovládající osobou a mezi ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen „propojené osoby“) za účetní období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021.

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 %

Allianz pojišťovna, a.s. je 100 % vlastněna společností Allianz Holding eins GmbH, se sídlem v Hietzinger Kai 101-105, 1130 Vídeň, Rakousko. Allianz SE, se sídlem Koenigstrasse 28, 80802 Mnichov, Německo, je jediným vlastníkem Allianz Holding eins GmbH.

Seznam propojených osob k 31. 12. 2021

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 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 ovládání

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 průběhu účetního období došlo k poskytnutí, čerpání následujících plnění nad 10 % vlastního kapitálu Společnosti vůči ovládající osobě Allianz pojišťovna, a.s.:

Popis:	tis. Kč
Poskytnutý úvěr (viz bod 2)	155 000
Výnosy spojené s nájmem	70 106
Úrokový náklad - úroky z emitovaných dluhopisů	35 527

Nebyla učiněna žádná další jednání na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, týkající se majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu Společnosti.

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 + odpovědnosti
Allianz pojišťovna, a.s. / úvěrovaný	Smlouva o úvěru 155 000 tis. Kč

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 2021 začalo docházet k opouštění prostor nájemci a společnosti se nepodařilo stejně, jako v předchozích letech, dosáhnout 100% obsazenosti budovy po celý rok 2021. Některé prostory tedy zůstaly do konce roku neobsazeny. 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 2022



Ing. Petr Sosík, Ph.D.
předseda představenstva



Mgr. Josef Lukášek
člen představenstva



Ing. Jiří Zahálka
člen představenstva

Zpráva nezávislého auditora

akcionáři Diamond Point, a.s.

Zpráva o auditu účetní závěrky

Náš výrok

Podle našeho názoru 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 2021 a její finanční výkonnosti a jejích peněžních toků za rok končící 31. prosince 2021 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Předmět auditu

Účetní závěrka Společnosti se skládá z:

- výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2021,
- výkazu o úplném výsledku hospodaření za rok končící 31. prosince 2021,
- výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2021,
- výkazu změn vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2021,
- 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 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 s Mezinárodním etickým kodexem pro auditory a účetní odborníky (včetně Mezinárodních standardů nezávislosti) vydaným Radou pro mezinárodní etické standardy účetních („kodex IESBA“) a přijatým Komorou auditorů České republiky, se zákonem o auditorech a nařízením EU jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z kodexu IESBA, ze zákona o auditorech a nařízením EU.

Přístup k auditu

Přehled



Celková hladina významnosti byla stanovena na úrovni 1 % z celkových aktiv Společnosti, což představuje 15,5 milionu Kč.

Zpětně získatelná hodnota investičního nemovitého majetku.

Při plánování auditu jsme 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. Tak jako v případě všech našich auditů jsme se zaměřili také na rizika obcházení vnitřních kontrol vedením, 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 jako celek.

Celková hladina významnosti pro Společnost

15,5 milionu Kč

Jak byla stanovena

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

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 i jediného akcionáře Společnosti, jelikož odráží hodnotu investičního nemovitého majetku, a představuje tedy vhodnější základ než zisk před zdaněním.

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 nemovitého 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 1 338 mil. Kč k 31. prosinci 2021, 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. Je-li zpětně získatelná hodnota aktiva menší než jeho účetní hodnota, sníží se účetní hodnota aktiva na jeho zpětně získatelnou hodnotu. Takové snížení by bylo ztrátou ze znehodnocení.

Hlavní záležitostí auditu je posouzení zpětně získatelnosti hodnoty investičního nemovitého 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 nemovitý majetek jsou zveřejněny v poznámce 4 přílohy účetní závěrky. Další související vysvětlující informace jsou v poznámkách 1 a 9.1 přílohy účetní závěrky.

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

Zároveň jsme k posouzení přiměřenosti použitých předpokladů a metod využili vlastní specialisty na oceňování nemovitostí. Pokud jde o klíčové vstupní údaje, jako např. předpokládanou cenu nájmu, obsazenost, diskontní sazby, nákladové položky apod., porovnali jsme předpoklady Společnosti s 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 nemovitém 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 strukturu Společnosti, její účetní procesy a kontroly a specifika odvětví, ve kterém Společnost působí.

Ostatní informace

Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti. Jak je definováno v § 2 písm. b) zákona o auditorech, ostatními informacemi jsou informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je 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 i na postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti.

Na základě provedených postupů v průběhu našeho auditu, do míry, již dokážeme posoudit, jsou dle našeho názoru:

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti a o prostředí, v němž působí, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné nesprávnosti. Žádnou významnou nesprávnost jsme 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 Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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 odpovídá 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.

Při provádění auditu v souladu s auditorskými 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 přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo 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 informujeme jej o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a o případných krocích eliminujících hrozby nebo o přijatých opatřeních.

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

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

Informace vyžadované nařízením EU

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 vyhotovili dnes dle článku 11 nařízení EU.

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti pro roky 2018-2021 nás dne 30. října 2017 jmenovala valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 4 roky.

Poskytnuté neauditorské služby

Prohlašujeme, že síť PwC neposkytla Společnosti neauditorské služby zakázané článkem 5 (1) nařízení EU ve znění upraveném českými předpisy dle článku 5 (3) nařízení EU.

Společnosti jsme kromě povinného auditu neposkytli žádné služby.

Partnerem odpovědným za zakázku, jejímž výsledkem je tato zpráva nezávislého auditora, je Ing. Marek Richter.

28. března 2022

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
zastoupená partnerem



Ing. Marek Richter
statutární auditor, evidenční č. 1800

Diamond Point, a.s.

Účetní závěrka

za rok končící 31. prosincem 2021 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 2021

Datum zpracování účetní závěrky: 28. března 2022

OBSAH

A. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA.....	2
1. VÝKAZ FINANČNÍ POZICE	2
AKTIVA	2
PASIVA	3
2. VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ	4
3. VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH.....	5
4. VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU	6
B. PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	7
1. PŘEHLED O POHYBECH INVESTIČNÍHO A DLOUHODOBÉHO NEHMOTNÉHO 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. PŘEHLED KLÍČOVÝCH ÚČETNÍCH POSTUPŮ POUŽÍVANÝCH SPOLEČNOSTÍ.....	9
5. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ODHADY A ÚSUDKY	12
6. ZMĚNY ÚČETNÍCH POSTUPŮ	13
7. SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	14
8. INFORMACE O RIZICÍCH, RIZIKOVÝ PROFIL.....	15
9. ZVEŘEJNĚNÉ FINANČNÍ ÚDAJE	18
9.1. Investiční majetek a dlouhodobý nehmotný majetek.....	18
9.2. Splatná daňová pohledávka	18
9.3. Pohledávky vůči osobě s rozhodujícím vlivem	18
9.4. Pohledávky z obchodních vztahů	19
9.5. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	19
9.6. Časové rozlišení aktiv a dohadné účty aktivní.....	19
9.7. Základní kapitál	20
9.8. Ostatní fondy ze zisku	20
9.9. Výsledek hospodaření minulých let	20
9.10. Vydané dluhopisy.....	20
9.11. Ostatní dlouhodobé závazky.....	21
9.12. Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	21
9.13. Splatné daňové závazky	21
9.14. Časové rozlišení pasiv a dohadné účty pasivní.....	22
9.15. Naběhlé úroky z dluhopisů.....	22
9.16. Podmíněné závazky.....	22
9.17. Finanční aktiva a závazky	23
9.18. Výnosy z pronájmu a přefakturovaných provozních nákladů	23
9.19. Přímé provozní náklady.....	24
9.20. Ostatní provozní náklady	24
9.21. Úrokové náklady	24
9.22. Kurzové zisky / ztráty	24
9.23. Ostatní finanční výnosy a náklady.....	24
9.24. Daň z příjmů právnických osob	25
9.25. Spřízněné osoby	26
C. INFORMACE K ROZDĚLENÍ ZISKU	26
D. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI	27

Diamond Point, a.s.
Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2021

A. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

1. VÝKAZ FINANČNÍ POZICE

Aktiva		2021	2020
K 31. prosinci			
V tis. Kč	Příloha		
Aktiva			
Dlouhodobá aktiva		1 339 892	1 363 717
Investiční majetek	9.1	1 337 694	1 362 932
Dlouhodobý nehmotný majetek	9.1	766	785
Časové rozlišení aktiv a dohadné účty aktivní	9.6	1 432	0
Krátkodobá aktiva		213 234	189 140
Pohledávky z obchodních vztahů a jiné pohledávky	9.4	8 293	8 593
Daňová pohledávka	9.2	2 189	88
Pohledávky vůči osobě s rozhodujícím vlivem	9.3	155 718	120 122
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	9.5	30 111	41 892
Časové rozlišení aktiv a dohadné účty aktivní	9.6	16 923	18 445
Aktiva celkem		1 553 126	1 552 857

Pasiva

K 31. prosinci		2021	2020
V tis. Kč	Příloha		
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	9.7	78 793	78 793
Rezervní fond	9.8	9 123	8 387
Kapitálový fond	9.8	100 000	100 000
Fond z přecenění	9.8	18 742	20 767
Nerozdělený zisk minulých let a výsledek hospodaření běžného účetního období	9.9	85 829	78 298
Vlastní kapitál celkem		292 487	286 245
Závazky			
Dlouhodobé závazky		1 227 198	1 229 020
Vydané dluhopisy	9.10	1 100 000	1 100 000
Ostatní dlouhodobé závazky	9.11	1 034	1 065
Odložený daňový závazek	9.24	126 164	127 955
Krátkodobé závazky		33 441	37 592
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	9.12	21 372	23 604
Ostatní krátkodobé závazky	9.15	1 404	1 395
Časové rozlišení pasiv a dohadné účty pasivní	9.14	10 351	12 106
Splatný daňový závazek	9.13	314	487
Závazky celkem		1 260 639	1 266 612
Vlastní kapitál a závazky celkem		1 553 126	1 552 857

2. VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ

Za rok končící 31. prosince			
V tis. Kč	Příloha	2021	2020
Výnosy z pronájmu	9.18	88 923	91 870
Výnosy z provozních nákladů přefakturovaných nájemníkům	9.18	22 531	26 049
Přímé provozní náklady	9.19	-26 362	-27 638
Čistý provozní výsledek hospodaření		85 092	90 281
Ostatní provozní výnosy		459	45
Ostatní provozní náklady	9.20	-32 288	-31 795
Provozní výsledek hospodaření		53 263	58 531
Úrokové výnosy	9.25	1 245	1 097
Úrokové náklady	9.21	-44 611	-44 733
Kurzové zisky a ztráty	9.22	-2 110	-454
Ostatní finanční výnosy	9.23	2 500	3 762
Ostatní finanční náklady	9.23	-96	-12
Finanční výsledek hospodaření		-43 072	-40 340
Výsledek hospodaření před zdaněním		10 191	18 191
Daň z příjmů	9.24	-1 924	-3 485
Výsledek hospodaření za účetní období		8 267	14 706
Ostatní úplný výsledek hospodaření (po zdanění)		-2 025	-3 047
Fond z přecenění (cash-flow hedge)		-2 025	-3 047
<i>Amortizace ukončeného zajišťovacího vztahu do výkazu zisku a ztráty</i>	9.23	-2 025	-3 047
Ostatní úplný výsledek hospodaření celkem		-2 025	-3 047
Úplný výsledek hospodaření za účetní období celkem		6 242	11 659

3. VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Za rok končící 31. prosincem		2021	2020
V tis. Kč	pozn.		
Přehled o peněžních tocích z provozní činnosti			
Výsledek hospodaření před zdaněním		10 191	18 191
Úpravy o nepeněžní operace:		70 358	69 352
Rozpouštění přecenění		-2 500	-3 743
Výnosové úroky		-1 245	-1 097
Nákladové úroky	9.21	44 611	44 734
Odpisy	9.20	29 543	29 807
Ostatní		-51	-349
Úpravy o změny pracovního kapitálu:		-43 559	-117 864
Snížení/Zvýšení pohledávek z obchodních vztahů, ostatních pohledávek a časového rozlišení		-33 898	-115 332
Snížení/Zvýšení závazků z obchodních vztahů, ostatních závazků a časového rozlišení		-4 320	2 543
Zaplacená daň z příjmů (vratka zaplacených záloh)		-5 341	-5 075
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		36 990	-30 321
Přehled o peněžních tocích z investiční činnosti			
Výdaje spojené s pořízením majetku		-4 181	-16 586
Přijaté úroky		21	975
Čistý peněžní tok použitý v investiční činnosti		-4 160	-15 611
Přehled o peněžních tocích z finanční činnosti			
Vyplacené dividendy – podíly na zisku		0	-35 000
Uhrazené úroky	9.21	-44 611	-44 734
Čistý peněžní tok použitý ve finanční činnosti		-44 611	-79 734
Čistý (úbytek) / přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		-11 781	-125 657
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 1. lednu		41 892	167 549
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 31. prosinci		30 111	41 892

Diamond Point, a.s.

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2021

4. VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

Za rok končící 31. prosince V tis. Kč	Základní kapitál	Rezervní fond	Kapitálový fond	Fond z přecenění	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál celkem
Počáteční stav k 1. lednu 2020	78 793	7 257	100 000	23 814	99 723	309 586
Příděly fondům	0	1 131	0	0	-1 131	0
Ostatní úplný výsledek hospodaření	0	0	0	-3 047	0	-3 047
Výplata dividend	0	0	0	0	-35 000	-35 000
Výsledek hospodaření	0	0	0	0	14 706	14 706
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2020	78 793	8 388	100 000	20 767	78 298	286 245
Počáteční stav k 1. lednu 2021	78 793	8 388	100 000	20 767	78 298	286 245
Příděly fondům	0	735	0	0	-735	0
Ostatní úplný výsledek hospodaření	0	0	0	-2 025	0	-2 025
Výsledek hospodaření	0	0	0	0	8 267	8 267
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2021	78 793	9 123	100 000	18 742	85 829	292 487

Diamond Point, a.s.

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2021

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

Pořizovací cena v tis. Kč	Pozemek	Budova Diamond Point	Nehmotný majetek	Celkem
Počáteční zůstatek k 1. lednu 2020	225 023	1 360 367	900	1 586 290
Přírůstky	0	15 770	0	15 770
Úbytky	0	0	0	0
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2020	225 023	1 376 137	900	1 602 060
Počáteční zůstatek k 1. lednu 2021	225 023	1 376 137	900	1 602 060
Přírůstky	0	4 288	0	4 288
Úbytky	0	0	0	0
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2021	225 023	1 380 425	900	1 606 348

Oprávkový v tis. Kč	Pozemek	Budova Diamond Point	Nehmotný majetek	Celkem
Počáteční zůstatek k 1. lednu 2020	0	208 440	97	208 537
Přírůstky	0	29 789	18	29 807
Úbytky	0	0	0	0
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2020	0	238 229	115	238 344
Počáteční zůstatek k 1. lednu 2021	0	238 229	115	238 344
Přírůstky	0	29 525	18	29 543
Úbytky	0	0	0	0
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2021	0	267 754	133	267 887

Netto hodnota v tis. Kč	Pozemek	Budova Diamond Point	Nehmotný majetek	Celkem
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2020	225 023	1 137 908	785	1 363 717
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2021	225 023	1 112 671	766	1 338 460

Položky pozemku a budovy DP představují investiční majetek – viz výkaz finanční pozice, řádek 1.

Diamond Point, a.s.

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2021

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 2021 - 31. prosince 2021

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)
Ing. Petr Sosík, Ph.D.	Předseda	1.1.2021	31.12.2021
Mgr. Josef Lukášek	Člen	1.1.2021	31.12.2021
Ing. Jiří Zahálka	Člen	1.1.2021	31.12.2021

Dozorčí rada

Jméno	Funkce	Od (datum)	Do (datum)
Ing. Dušan Quis	Předseda	1.1.2021	31.12.2021
Ing. Petr Hrbáček	Člen	1.1.2021	31.12.2021
Mag. Robert Altfahrt-Riedler	Člen	1.1.2021	31.12.2021

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 a také mzdové náklady z dohod o provedení práce.

2.5. Vlastnická struktura

Vlastnická struktura Společnosti k 31. prosinci 2021 je následující:

Jediný akcionář	Podíl na základním kapitálu		Vztah ke společnosti
	2021	2020	
Allianz pojišťovna, a.s. Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, IČ: 47 11 59 71	100 %	100 %	Mateřská společnost
Celkem	100 %	100 %	

Nejvyšší mateřskou společností v rámci koncernu Allianz je Allianz SE, se sídlem Koenigstrasse 28, 80802 Mnichov, Německo.

3. ÚČETNÍ ZÁSADY

Individuální účetní závěrka Společnosti byla sestavena v souladu s ustanoveními Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém Evropskou unií. Účetní závěrka je sestavena na principu historických pořizovacích cen a za předpokladu trvání podnikatelské činnosti Společnosti.

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 závěrka je sestavena za rok končící 31. prosince 2021. Účetní výkazy jsou prezentovány v tisících korunách českých (zaokrouhleny podle obecně platných metod).

4. PŘEHLED KLÍČOVÝCH ÚČETNÍCH POSTUPŮ POUŽÍVANÝCH SPOLEČNOSTÍ

Funkční měna

Společnost stanovila českou korunu 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 31.12.2021 a 31.12.2020 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 31.12.2021	k 31.12.2020
EUR	1	24,86	26,245

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 2021

Pro výpočet odpisů se používá metoda rovnoměrného odpisování pořizovací ceny jednotlivých aktiv. 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

Následné výdaje jsou zahrnuty do účetní hodnoty pouze tehdy, pokud je pravděpodobné, že Společnost získá budoucí ekonomický prospěch spojený s danou položkou a že pořizovací cena položky je spolehlivě měřitelná. Všechny další vedlejší náklady včetně oprav a údržby jsou účtovány jako náklady v období, ve kterém byly vynaloženy.

Zveřejněná reálná hodnota investičního majetku byla zjištěna metodou diskontovaných peněžních toků. Odhad peněžních toků vychází z uzavřených nájemních smluv a tržních podmínek. Míra obsazenosti je odhadována na základě historických dat Společnosti.

V případě, že je účetní hodnota aktiva vyšší než jeho odhadovaná realizovatelná hodnota, sníží se účetní hodnota tohoto aktiva na jeho realizovatelnou hodnotu.

Finanční nástroje

Finanční aktiva a závazky se při prvotním vykázání oceňují reálnou hodnotou.

Společnost klasifikuje finanční aktiva do následujících kategorií: finanční aktiva oceňovaná v naběhlé hodnotě, finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Klasifikace záleží na způsobu řízení finančních aktivit ze strany Společnosti a na charakteru smluvních peněžních toků konkrétního finančního aktiva.

Finanční závazky se klasifikují jako finanční závazky oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty nebo jako finanční závazky oceněné v naběhlé hodnotě.

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.

Pro krátkodobá finanční aktiva Společnost používá zjednodušený model, kdy jsou vytvářeny opravné položky na očekávané ztráty po celou dobu životnosti. V případě změny těchto předpokladů dojde k aplikaci dle následujících kategorií 1-5:

Splatnost (kategorie)	Očekávané snížení hodnoty (%)
1) před splatností	0
2) 1-90 dní po splatnosti	5
3) 91-180 dní po splatnosti	10
4) 181-365 dní po splatnosti	50
5) víc než 365 po splatnosti	100

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.

Zatímco peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty jsou dle IFRS 9 také testovány na snížení hodnoty, Společnost považuje potenciale snížení hodnoty u takovýchto položek za nevýznamné z důvodu absolutní úvěrové kvality peněžních úložek, které jsou provedeny u nejvýznamnějších bankovních domů.

Diamond Point, a.s.
Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2021

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.

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.

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.

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.

Diamond Point, a.s.

Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2021

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 také 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 9.1) a vydaných dluhopisů (viz bod 9.17) v příloze účetní závěrky. V případě ostatních položek se účetní hodnota rovná reálné hodnotě (viz bod 9.17).

Spřízněné strany

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat rozhodující vliv u Společnosti, a společnosti, kde tyto strany mají rozhodující nebo podstatný vliv,
- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat podstatný vliv u Společnosti,
- členové statutárních, dozorčích a řídicích orgánů Společnosti, nebo její mateřské společnosti a osoby blízké těmto osobám, včetně podniků, kde tyto členové a osoby mají podstatný nebo rozhodující vliv,

Významné transakce a zůstatky se spřízněnými stranami, jsou uvedeny v poznámce 9.25.

Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem představujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány a jejich dopady kvantifikovány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

5. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ODHADY A ÚSUDKY

Při sestavování účetní závěrky je nezbytné, aby vedení Společnosti provádělo posouzení, odhady a uplatňovalo předpoklady, které mají dopad na vykazovanou výši aktiv a pasiv, výnosů a nákladů a zveřejňování potencionálních závazků k datu vykazování. Tyto odhady a předpoklady jsou průběžně vyhodnocovány a vycházejí z historických zkušeností a dalších faktorů, které vedení uzná za vhodné. Skutečné hodnoty se od těchto odhadů mohou lišit.

Zpětně získatelná hodnota investičního majetku

Společnost oceňuje investiční majetek v pořizovací hodnotě snížené o odpisy a případné znehodnocení. Pokud zůstatková hodnota aktiva přesahuje jeho odhadovanou zpětně získatelnou hodnotu, je jeho zůstatková hodnota snížena na tuto částku prostřednictvím opravné položky. Zpětně získatelná hodnota je vyšší hodnota z reálné hodnoty aktiva snížené o prodejní náklady a jeho hodnoty z užívání. Zpětně získatelná hodnota je stanovena na základě ocenění zpracované interním expertem, které je založeno na metodě očekávaných budoucích peněžních toků generovaných daným aktivem. V rámci ocenění jsou použity odhady a předpoklady jako například předpokládaná výše nájmu, obsazenost, diskontní sazby a náklady související s údržbou investičního majetku.

Doba odepisování investičního majetku

Odhad doby odepisování investičního majetku je předmětem úsudku založeném na zkušenosti s podobnými aktivy. Budoucí ekonomické užítky plynou z pronájmu prostor investičního majetku. Nicméně další faktory, jako je technická zastaralost a opotřebení, vedou ke snížení ekonomického užítka plynoucího z těchto aktiv. Vedení posuzuje zbývající dobu životnosti v souladu s technickým stavem majetku a odhadovanou dobou, po kterou se očekává, že majetek bude přinášet Společnosti užitek. Zvažují se především následující primární faktory: (a) očekávané využití aktiv, (b) očekávané fyzické opotřebení, které závisí na provozních faktorech a kapitálových výdajích, (c) technická zastaralost vyplývající ze změn tržních podmínek.

Diamond Point, a.s.

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2021

6. ZMĚNY ÚČETNÍCH POSTUPŮ

Přijaté standardy a interpretace účinné od 1. ledna 2021:

Slevy na nájemném související s covid-19 – Novela k IFRS 16 (vydána 28. května 2020 s účinkem pro roční účetní období začínající 1. června 2020 nebo později).

Novela poskytuje nájemcům (avšak ne pronajímatelům) úlevu v podobě volitelné výjimky při posouzení, zda je sleva na nájmu související s covid-19 modifikací leasingu. Nájemci se mohou rozhodnout, zda o slevách na nájmu budou účtovat stejně jako v případě, že by nešlo o modifikace leasingu. To v mnoha případech povede k zaúčtování slevy jako variabilní leasingové splátky. Praktický dopad se vztahuje pouze na slevy z nájemného, které vznikly jako přímý důsledek pandemie covid-19, a to pouze tehdy, pokud budou splněny všechny následující podmínky: Změna leasingových plateb má za následek změnu protihodnoty leasingu, která bude v podstatě stejná nebo nižší než protihodnota leasingu bezprostředně předcházející změně; jakékoliv snížení leasingových splátek ovlivní jen platby splatné nejpozději 30. června 2021; a nedojde k žádné podstatné změně ostatních podmínek nájmu. Pokud se nájemce rozhodne uplatnit toto praktické zjednodušení, bude jej muset uplatnit na všechny leasingové smlouvy s podobnými charakteristikami a v podobných okolnostech. Novela má být uplatněna retrospektivně v souladu s IAS 8, ale nájemci nebudou muset upravovat předchozí období ani poskytovat informace podle paragrafu 28(f) IAS 8. Novela nemá významný dopad na účetní závěrku Společnosti.

Reforma referenčních úrokových sazeb – fáze 2 novely k IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 a IFRS 16 (vydána 27. srpna 2020 s účinkem pro roční účetní období začínající 1. ledna 2021 nebo později).

Změny ve fázi 2 se zabývají problémy, které vyplývají z aplikace reformy, včetně nahrazení jedné referenční hodnoty alternativní. Změny se týkají následujících oblastí:

- Účtování změn v základně pro určování smluvních peněžních toků v důsledku reformy IBOR: U nástrojů vykazovaných v naběhlé hodnotě vyžaduje novela, aby účetní jednotky jako praktické zjednodušení zohlednily změnu základny pro stanovení smluvních peněžních toků v důsledku reformy IBOR aktualizací efektivní úrokové sazby podle pokynů IFRS 9, odstavce B5.4.5. Výsledkem je, že není vykázán žádný okamžitý zisk nebo ztráta. Toto praktické zjednodušení se vztahuje pouze na přímým důsledkem reformy IBOR, a nový základ je ekonomicky ekvivalentní předchozímu základu. Pojistitelé, kteří uplatňují dočasnou výjimku z IFRS 9, jsou rovněž povinni uplatňovat stejné praktické zjednodušení. IFRS 16 byl také změněn tak, aby vyžadoval, aby nájemci používali podobná praktická zjednodušení při účtování modifikací leasingu, které v důsledku reformy IBOR mění základ pro stanovení budoucích leasingových splátek.
- Datum ukončení úlevy 1. fáze pro nesmluvně specifikované rizikové složky v zajišťovacích vztazích: Dodatky Fáze 2 vyžadují, aby účetní jednotka prospektivně přestala uplatňovat úlevy 1. fáze na nesmluvně specifikovanou rizikovou složku v době, kdy dojde ke změnám v nesmluvně specifikované rizikové složce nebo když je zajišťovací vztah přerušen. V dodatcích Fáze 1 pro rizikové složky nebylo uvedeno žádné konečné datum.
- Další dočasné výjimky z uplatňování specifických požadavků zajišťovacího účetnictví: Novely Fáze 2 poskytují některá další dočasná osvobození od uplatňování konkrétních požadavků zajišťovacího účetnictví IAS 39 a IFRS 9 na zajišťovací vztahy přímo ovlivněné reformou IBOR.
- Doplnující zveřejnění IFRS 7 související s reformou IBOR: Novely vyžadují zveřejnění: (i) způsobu, jakým účetní jednotka řídí přechod na alternativní referenční sazby, jejího pokroku a rizik vyplývajících z přechodu; ii) kvantitativní informace o derivátech a nederivátových nástrojích, které teprve musí přejít, v členění podle významné referenční úrokové sazby; a (iii) popis veškerých změn ve strategii řízení rizik v důsledku reformy IBOR.

Reforma nemá významný dopad na účetní závěrku Společnosti.

Standardy dosud nepřijaté EU k 31.12.2021

Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé – Novela k IAS 1 a novela k odsunutí data účinnosti (vydány 23. ledna 2020 a 15. července 2020, s účinkem pro roční účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později).

Tato novela objasňuje, že závazky jsou klasifikované jako krátkodobé nebo dlouhodobé v závislosti na právech, které existují na konci vykazovaného období. Závazky jsou dlouhodobé, pokud má účetní jednotka na konci účetního období podstatné právo odložit vypořádání nejméně o dvanáct měsíců. Pokyny již nevyžadují, aby takové právo bylo bezpodmínečné. Očekávání managementu, zda následně uplatní právo na odklad vypořádání, nemá vliv na klasifikaci závazku. Právo na odklad existuje jen tehdy, pokud účetní jednotka na konci vykazovaného období splní všechny příslušné podmínky. Závazek je klasifikován jako krátkodobý, pokud dojde k porušení podmínek k datu účetní závěrky nebo před tím to datem, a to i v případě, že se věřitel vzdá této

Diamond Point, a.s.
Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2021

podmínky po skončení vykazovaného období. Půjčka je naopak klasifikována jako dlouhodobá, pokud dojde k porušení podmínek úvěrové smlouvy až po datu účetní závěrky. Kromě toho novela objasňuje požadavky na klasifikaci dluhu, který by společnost mohla vypořádat konverzí na vlastní kapitál. „Vypořádání“ je definováno jako zánik závazku v hotovosti, jinými zdroji představujícími ekonomické výhody nebo vlastními kapitálovými nástroji účetní jednotky. U konvertibilních nástrojů, které mohou být převedeny na vlastní kapitál, existuje výjimka, ale jen u těch nástrojů, kde je konverzní opce jako samostatná součást složeného finančního nástroje klasifikována jako vlastní kapitál. EU zatím tyto novelizace IAS 1 neschválila. Společnost v současné době posuzuje dopad změn na svou účetní závěrku.

Novela k IAS 1 a IFRS Prohlášení o praxi 2: Zveřejnění účetních politik (vydané 12. února 2021 s účinkem pro roční účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později).

IAS 1 byl novelizován tak, aby vyžadoval po společnostech zveřejnění materiálně významných účetních politik, nikoli všech významných účetních politik. Novela stanovuje definici materiálně významných účetních pravidel. Novela objasňuje, že informace o účetních politikách budou považovány za materiálně významné, pokud by bez nich uživatelé účetní závěrky nebyli schopni porozumět jiným významným informacím v účetní závěrce. Dodatek poskytuje ilustrativní příklady informací o účetních pravidlech, které budou pravděpodobně považovány za materiálně významné pro závěrku účetní jednotky. Novela IAS 1 dále objasnila, že nevýznamné informace o účetních politikách není nutné zveřejňovat. Pokud jsou však zveřejněny, neměly by zakrývat významné informace o účetních politikách. Na podporu této novely bylo také upraveno IFRS Prohlášení o praxi 2, „Posuzování významnosti“, aby poskytl návod, jak aplikovat koncept významnosti na zveřejnění účetních politik. EU zatím tuto novelu neschválila. Společnost v současné době posuzuje dopad změn na svou účetní závěrku.

Novela k IAS 8: Definice účetních odhadů (vydána 12 února 2021 s účinkem pro roční účetní období začínající 1. ledna 2023).

Novela k IAS 8 objasňuje, jak by měly společnosti rozlišit změny v účetních politikách od změn v účetních odhadech. EU zatím tuto novelu neschválila. Společnost v současné době posuzuje dopad změn na svou účetní závěrku.

7. 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 2021

8. INFORMACE O RIZICÍCH, RIZIKOVÝ PROFIL

V období sestavení této účetní závěrky se v rámci České republiky i celosvětově zavádějí různá opatření v souvislosti s bojem proti šíření virové choroby covid-19 způsobené koronavirem SARS-CoV-2. Tato opatření mohou mít přímý nebo nepřímý dopad i na budoucí hospodářskou situaci Společnosti a související ocenění majetku a závazků. Jelikož v současné době nelze odhadnout, jaká opatření a po jak dlouhou dobu budou v účinnosti, nelze konkrétní dopady v současnosti spolehlivě určit. Vedení Společnosti se nicméně na základě vyhodnocení všech aktuálně dostupných informací domnívá, že předpoklad nepřetržitého trvání Společnosti není ohrožen, a tudíž použití tohoto předpokladu pro sestavení účetní závěrky je i nadále vhodné, a v současnosti ani neexistuje významná nejistota týkající se tohoto předpokladu.

Společnost nečerpala a tudíž ani nezohlednila v účetním období končícím k 31.12.2021 žádné programy vycházející z rozhodnutí Vlády České republiky o pomoci ekonomickým subjektům.

Dopad pandemie covid-19 na Společnost je dále specificky popsán v sekci Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti Výroční zprávy.

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		Pohledávky vůči osobě s rozhodujícím vlivem		Peněžní prostředky a ekvivalenty	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Specificky oprávkované	0	0	0	0	0	0
Po lhůtě splatnosti, bez opravných položek	0	1 653	0	0	0	0
Do splatnosti, bez opravných položek	8 293	6 940	155 718	120 122	30 111	41 892
Celkem brutto	8 293	8 593	155 718	120 122	30 111	41 892
Opravné položky	0	0	0	0	0	0
Celkem netto	8 293	8 593	155 718	120 122	30 111	41 892

Společnost zvážila očekávané úvěrové ztráty z pohledávek vůči osobě s rozhodujícím vlivem a k datu účetní závěrky posoudila, zda se úvěrové riziko související touto pohledávkou významně zvýšilo. Na základě tohoto posouzení došla Společnost k závěru, že očekávaná úvěrová ztráta z této pohledávky je nevýznamná, a proto se Společnost rozhodla o této očekávané úvěrové ztrátě neúčtovat.

Diamond Point, a.s.

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2021

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	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Úročené závazky	0	0	1 100 000	1 100 000	0	0
Úroky z úvěrů	44 611	44 733	65 633	110 546	0	0
Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	21 372	23 604	0	0	0	0
Ostatní závazky	314	487	1 034	1 065	0	0
Celkem	66 297	68 824	1 166 667	1 211 611	0	0

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	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
EUR	30 250	27 567	618	4 006	29 632	23 561
Celkem	30 250	27 567	618	4 006	29 632	23 561

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.

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.

Diamond Point, a.s.

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2021

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 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.

9. ZVEŘEJNĚNÉ FINANČNÍ ÚDAJE

9.1. 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 2020	1 363 717
Stav k 31. prosinci 2021	1 338 460

Investiční nemovitý 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 opravkami, které vyjadřují opotřebení. Reálná hodnota investičního majetku k 31. prosinci 2021 je 1 538 834 tis. Kč, k 31. prosinci 2020 byla 1 687 554 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.

Základní předpoklady z nichž vychází zpětně získatelná hodnota investičního majetku jsou předpokládaná výše nájmů, obsazenost, prázdná období („void periods“), diskontní sazby a náklady související s údržbou investičního majetku.

Významnými odhady použitými v ocenění investičního majetku jsou diskontní sazby. Pokud by se diskontní sazby zvýšily/snížily o 10 %, byla by jeho reálná hodnota nižší/vyšší o 151 646 tis. Kč.

9.2. Splatná daňová pohledávka

Společnost eviduje pohledávku z daně z příjmů z titulu zaplacených záloh na DPPO ve výši 5 458 tis. Kč (2020: 4 726 tis. Kč). Tato pohledávka byla ale pro účely závěrky započtena se závazkem, plynoucím z výše zachycené rezervy v hodnotě 3 269 tis. Kč (2020: 4 638 tis. Kč). Výsledkem této operace je částka 2 189 tis. Kč (2020: 88 tis. Kč), která je vykázána jako pohledávka vůči státu.

9.3. Pohledávky vůči osobě s rozhodujícím vlivem

Společnost eviduje pohledávku vůči osobě s rozhodujícím vlivem, konkrétně společností Allianz pojišťovna, as. Společnosti byla v říjnu 2021 prodloužena splatnost původní půjčky ve výši 155 000 tis. Kč. Celková pohledávka včetně naběhlých úroků k 31.12.2021 činí 155 718 tis. Kč. Půjčka byla prodloužena na dobu určitou, a to do 25. dubna 2022.

9.4. Pohledávky z obchodních vztahů

Pohledávky z obchodních vztahů podle splatnosti k 31. prosinci

Splatnost	2021			2020		
	Pořizovací cena celkem	Úprava ocenění	Celkem	Pořizovací cena celkem	Úprava ocenění	Celkem
Před splatností	8 293	0	8 293	6 941	0	6 941
1-30 dnů	0	0	0	1 652	0	1 652
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
Celkem	8 293	0	8 293	8 593	0	8 593

Pohledávky z obchodních vztahů jsou představovány pohledávkami vyúčtovanými nájemníkům za nájem kancelářských a obchodních prostor a zálohami uhrazenými dodavateli energií. Analýza úvěrového rizika těchto pohledávek je uvedena v bodě 8.

9.5. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují depozita bankovních účtů ve výši 7 115 tis. Kč a 925 tis. EUR (22 996 tis. Kč) k 31. prosinci 2021.

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují depozita bankovních účtů ve výši 21 986 tis. Kč a 758 tis. EUR (19 907 tis. Kč) k 31. prosinci 2020.

9.6. Časové rozlišení aktiv a dohadné účty aktivní

Časové rozlišení aktiv	2021	2020
Náklady příštích období	1 943	324
Příjmy příštích období	66	134
Dohadné účty aktivní	16 346	17 987
Celkem	18 355	18 445

Náklady příštích období představují náklady vztahující se k následujícímu účetnímu období, především časově rozlišený drobný majetek či pojistné, a také slevu z nevyčerpaného příspěvku na fit-out nájemce Okin Process, a.s. Dlouhodobá část slevy z nevyčerpaného příspěvku ve výši 1 432 tis. Kč (2020: 0 Kč) se bude rozlišovat po dobu trvání nájmu do 31. října 2025.

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. Dohadné účty aktivní také obsahují částky na pojistná plnění.

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.

Diamond Point, a.s.
Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2021

9.7. 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.

9.8. 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.

9.9. Výsledek hospodaření minulých let

K datu 31. prosince 2021 společnost vykázala zisk ve výši 8 267 tis Kč. O jeho rozdělení rozhodne valná hromada Společnosti, která se bude konat v průběhu roku 2022.

V účetním období 2021 nebylo rozhodnuto o výplatě žádných dividend. Nerozdělený zisk minulých let k 31. prosinci 2020 vykazoval 63 592 tis. Kč. K datu 31. prosinci 2020 Společnost vykázala zisk ve výši 14 706 tis, který byl na základě rozhodnutí vedení Společnosti rozdělen následovně: 13 971 tis. Kč bylo převedeno do nerozděleného zisku minulých let a zbylá část 735 tis. Kč byla převedena do rezervního fondu Společnosti.

9.10. Vydané dluhopisy

Struktura vydaných dluhopisů je následující:

Položka	2021			2020		
	Jistina	Naběhlé úroky	Celkem	Jistina	Naběhlé úroky	Celkem
Vydané dluhopisy	1 100 000	1 344	1 101 344	1 100 000	1 344	1 101 344
Celkem	1 100 000	1 344	1 101 344	1 100 000	1 344	1 101 344
Z toho: krátkodobé	0	1 344	1 344	0	1 344	1 344
Z toho: dlouhodobé	1 100 000	0	1 100 000	1 100 000	0	1 100 000

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

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

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

Každý dluhopis má jmenovitou hodnotu 4 000 000 Kč. Emisní kurz k datu emise činil 100 % jmenovité hodnoty. Výnosy jsou vypláceny čtvrtletně, každého 20. března, června, září a prosince. Závazky emitenta jsou zajištěny

Diamond Point, a.s.

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2021

ve prospěch Agenta pro zajištění zástavním právem prvního pořadí k nemovitostem, které jsou v majetku emitenta. Agentem pro zajištění je UniCredit Bank Czech Republic, a.s., který zároveň vystupuje v roli kotečního agenta a administrátora emise.

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.

9.11. Ostatní dlouhodobé závazky

Ostatní závazky k 31. 12. 2021 představují kauce nájemníků v částce 1 034 tis. Kč (2020: 1 065 tis. Kč).

9.12. 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	2021	2020
Závazky – tuzemsko	2 793	2 351
Zálohové platby	18 579	21 253
Celkem	21 372	23 604

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 2021 a 31. prosinci 2020

Struktura podle splatnosti	2021		2020	
	Závazky - tuzemsko	Zálohové platby	Závazky - tuzemsko	Zálohové platby
Před datem splatnosti	2 793	18 579	2 199	21 253
<30 dní	0	0	152	0
>30 dní	0	0	0	0
Celkem	2 793	18 579	2 351	21 253

9.13. Splatné daňové závazky

Položka daňové závazky k 31. prosinci 2021 představuje závazek vůči státu v hodnotě 306 tis. Kč (2020: 478 tis. Kč) z titulu daně z přidané hodnoty za období prosince 2021 a částku 8 tis. Kč z titulu daně z příjmů fyzických osob za období 2021 (2020: 9 tis. Kč).

9.14. Časové rozlišení pasiv a dohadné účty pasivní

Časové rozlišení pasiv	2021	2020
Výnosy příštích období	8 229	7 338
Příjmy příštích období	65	3 422
Dohadné účty pasivní	2 057	1 346
Celkem	10 351	12 106

K 31. prosinci 2021 a 31. prosinci 2020 představují výnosy příštích období nájem fakturovaný nájemníkům dopředu, který se vztahuje k následujícímu účetnímu období. Tyto částky ovlivní výnosy Společnosti v účetním období roku 2022, resp. následujících.

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

Dohadné účty pasivní	2021	2020
Poradenství	70	0
Pravidelné služby vztahující se k provozu nemovitosti	0	339
Média	1 090	1 007
Ostatní	897	0
Celkem	2 057	1 346

9.15. Naběhlé úroky z dluhopisů

K 31. prosinci 2021 Společnost eviduje krátkodobý závazek z titulu úroků z emitovaných dluhopisů ve výši 1 344 tis. Kč (2020: 1 344 tis. Kč). Jedná se o naběhlé úroky za období od 20. do 31. prosince 2021. Tento závazek bude splatný 20. března 2022. Závazek je ve výkazech součástí položky ostatní krátkodobé závazky v hodnotě 1 404 tis. Kč (2020: 1 395 tis. Kč). Úroky z dluhopisů jsou splatné čtyřikrát ročně, a to v březnu, červnu, září a prosinci kalendářního roku.

9.16. Podmíněné závazky

Společnost neeviduje žádné podmíněné závazky k 31. prosinci 2021 ani 31. prosinci 2020.

9.17. Finanční aktiva a závazky

Hodnoty finančních aktiv a závazků jsou následující:

Finanční aktiva a závazky	2021		2020	
	účetní hodnota	reálná hodnota	účetní hodnota	reálná hodnota
Finanční aktiva:				
Pohledávky z obchodních vztahů	8 293	8 293	8 593	8 593
Peněžní prostředky a peněž. ekvivalenty	30 111	30 111	41 892	41 892
Ostatní pohledávky	18 535	18 535	17 986	17 986
Celkem	56 939	56 939	50 573	50 573
Finanční závazky:				
Vydané dluhopisy	1 101 344	1 034 550	1 101 344	1 085 260
Ostatní krátkodobé závazky	60	60	51	51
Závazky z obchodních vztahů a ostatní	21 372	21 372	23 604	23 604
Ostatní dlouhodobé závazky	1 034	1 034	1 065	1 065
Celkem	1 123 810	1 057 016	1 126 064	1 109 980

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. K 31. prosinci 2021 byla tržní cena dluhopisů stanovena interním modelem na 94,05 % (k 31. prosinci 2020: 98,66 %). 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.

9.18. Výnosy z pronájmu a přefakturovaných provozních nákladů

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

Výnos	2021	2020
Výnosy z pronájmu	88 923	91 870
Provozní náklady přefakturované nájemníkům	22 531	26 049
Celkem	111 454	117 919

Budoucí minimální výnosy z pronájmu	2021	2020
kratší než 1 rok	90 193	86 058
2 až 5 let	341 306	288 624
delší než 5 let	133 061	143 176
Celkem	564 560	517 858

Společnost nemá žádný podmíněný pronájem. Průměrná obsazenost budovy byla v roce 2021 85,4 % (2020: 91,79 %). K datu sestavení účetní závěrky byly uzavřeny nájemní smlouvy s novými nájemci (nejedná se o spřízněné osoby) – konkrétně se jedná o společnosti Kontron Transportation s.r.o. (účinnost od 1. ledna 2022), Správa železnic, státní organizace (účinnost od 1. ledna 2022) a Office rent s.r.o. (účinnost od 1. dubna 2022). Všichni noví nájemníci si dohromady pronajali 22,21 % celkové plochy budovy, čímž se zvýší obsazenost budovy k datu 1. dubna 2022 na 94,03 %.

9.19. Přímé provozní náklady

Přímé provozní náklady související s provozem budovy Diamond Point:

Provozní náklady	2021	2020
Spotřeba energie	-10 784	-11 697
Provoz budovy (ostraha, úklid, správa)	-12 755	-12 505
Opravy	-1 686	-1 997
Pojištění	-884	-1 210
Ostatní	-90	-66
Daň z nemovitosti	-163	-163
Celkem	-26 362	-27 638

9.20. Ostatní provozní náklady

Ostatní provozní náklady	2021	2020
Odpisy	-29 543	-29 807
Poradenství, zprostředkování	-1 107	-825
Neuplatnitelný nárok na DPH	-221	-182
Auditorské služby	-279	-279
Mzdové náklady	-468	-405
Ostatní poradenství	-55	-2
Ostatní	-615	-295
Celkem	-32 288	-31 795

Společnost neposkytla za účetní období ani za minulé účetní období členům dozorčí rady ani představenstvu nepeněžité příjmy. Souhrnný příjem všech členů výboru pro audit činil 180 tis. Kč (2020: 180 tis. Kč) a všech členů představenstva činil 60 tis. Kč (2020: 50 tis. Kč).

Za audit účetní uzávěrky za rok 2021 byly auditorům poskytnuty odměny ve výši 279 tis. Kč (2020: 279 tis. Kč). Jiné odměny auditor neobdržel.

9.21. Úrokové náklady

Nákladové úroky	2021	2020
Dluhopisy	-44 611	-44 733
Celkem	-44 611	-44 733

9.22. Kurzové zisky / ztráty

Položka	2021	2020
Kurzové zisky	389	980
Kurzové ztráty	-2 499	-1 434
Celkem	-2 110	-454

9.23. 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.

9.24. Daň z příjmů právnických osob

Následující tabulka zobrazuje podrobnější členění daně z příjmů právnických osob:

Daň z příjmů právnických osob	2021	2020
Daň z příjmů – splatná	-3 240	-4 638
Daň z příjmů – odložená	1 316	1 153
Celkem	-1 924	-3 485

Následující tabulka vysvětluje vztah mezi účetním ziskem a daňovým nákladem:

Daň z příjmů	2021	2020
Čistý výsledek hospodaření před daní	10 191	18 191
Daňově neuznatelné náklady	91	0
Nezdanitelné příjmy	0	0
Rozdíl mezi daňovými a účetními odpisy	6 924	6 069
Mezisoučet	17 206	24 260
Využitá daňová ztráta	0	0
Základ daně	17 206	24 260
Sazba daně z příjmů právnických osob	19 %	19 %
Daň z příjmů - splatná	3 269	4 609
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).

Ve výkazech je k 31. prosinci 2021 zachycena rezerva na daň z příjmů právnických osob ve výši 3 269 tis. Kč. Závazek plynoucí z výše zachycené rezervy byl pro účely závěrky započten s pohledávkou z daně z příjmů z titulu zaplacených záloh na DPPO ve výši 5 458 tis. Kč. Výsledkem této operace je částka 2 189 tis. Kč, která je vykázána jako pohledávka vůči státu.

Odložená daň:

Odložená daň	2021	2020
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	-640 883	-647 807
Zajišťovací účetnictví	-23 138	-25 638
Sazba daně	19 %	19 %
Odložený daňový závazek	126 164	127 955
z toho:		
- odložený daňový závazek účtovaný oproti výkazu o výsledku hospodaření	121 768	123 084
- odložený daňový závazek účtovaný oproti vlastnímu kapitálu	4 396	4 871

9.25. Spřízněné osoby

Transakce se spřízněnými osobami jsou prováděny za obvyklých tržních podmínek.

Transakce s mateřskou společností	pozn.	2021	2020
VÝKAZ FINANČNÍ POZICE			
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů		4 888	4 523
Pohledávky vůči osobě s rozhodujícím vlivem	9.3	155 718	120 122
Dohadné účty aktivní – provozní náklady	9.6	10 423	10 645
Dlouhodobé závazky – emitované dluhopisy	9.10	876 000	876 000
Krátkodobé závazky z obchodních vztahů		0	152
Krátkodobé závazky – zálohy na provozní náklady	9.14	12 820	13 831
Krátkodobé závazky – úroky z emitovaných dluhopisů	9.15	1 071	1 071
VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ			
Výnosy spojené s nájmem		70 106	71 579
Úrokové výnosy		1 245	122
Náklady z pojištění		-519	-1 210
Úrokový náklad - úroky z emitovaných dluhopisů	9.21	-35 527	-35 624

Úrokové výnosy představují úroky z půjčky poskytnuté mateřské společnosti.

Výnosy spojené s nájmem ve výši 70 106 tis. Kč reprezentují 56,04% pronajaté plochy na celkové výměře budovy, nájemcem je mateřská společnost Allianz pojišťovna, a.s. V celkové výši tržeb je část za nájem 55 712 tis. Kč, zbytek je přefakturace provozních nákladů vztahující se k účetnímu období. V průběhu celého účetního období měla společnost pronajatou konstantní výši plochy. Ke změně dojde k prvním pololetí roku 2022. Smlouva je uzavřena do 31. 10. 2028.

Transakce s ostatními spřízněnými stranami	pozn.	2021	2020
VÝKAZ FINANČNÍ POZICE			
Dlouhodobé závazky – emitované dluhopisy	9.10	220 000	220 000
Krátkodobé závazky – úroky z emitovaných dluhopisů	9.15	269	269
VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ			
Náklady z pojištění		-364	0
Úrokový náklad – úroky z emitovaných dluhopisů	9.21	-8 922	-8 947

C. INFORMACE K ROZDĚLENÍ ZISKU

O případné výši dividend za rok 2021 rozhodne jediný akcionář při schvalování účetní závěrky.

Diamond Point, a.s.
Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2021

D. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Koncem února 2022 pokračující politické napětí mezi Ruskem a Ukrajinou eskalovalo v konflikt s vojenskou invazí Ruska na Ukrajinu. Celosvětovou reakcí na ruské porušení mezinárodního práva a agresí vůči Ukrajině bylo uvalení rozsáhlých sankcí a omezení podnikatelské činnosti. Tyto skutečnosti považujeme za neupravující následné události. Celkový dopad posledního vývoje se projevil zvýšenou volatilitou na finančních a komoditních trzích a dalšími důsledky pro ekonomiku. Podnikatelská rizika zahrnující nepříznivé dopady ekonomických sankcí uvalených na Rusko, přerušování podnikání (včetně dodavatelských řetězců), zvýšený výskyt kybernetických útoků, riziko porušení právních a regulačních pravidel a mnoho dalších je obtížné posoudit a jejich celkový vliv a možné účinky nejsou v tuto chvíli známy.

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 28. března 2022



Ing. Petr Sosík, Ph.D.
Předseda představenstva



Mgr. Josef Lukášek
Člen představenstva