Diamond Point, a.s,

Výroční zpráva společnosti 2016

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 2016 4
   1.4. Předpokládaný vývoj společnosti 4
2. Akcie společnosti 4
3. Organizační struktura společnosti Diamond Point, a.s 4
   3.1. Představenstvo společnosti 4
   3.2. Dozorčí rada společnosti 5
   3.3. Valná hromada 5
   3.4. Kodex chování 5
   3.5. Jediný akcionář 5
4. Dluhopisy společnosti 6
5. Rizika související s tokem hotovosti 6
   5.1. Riziko závislosti na platbách nájemného 6
   5.2. Riziko související s vývojem tržního nájemného 6
   5.3. Riziko předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany současných či budoucích nájemců 7
   5.4. Měnové riziko 7
6. Informace o výdajích požadované v souvislosti s § 118 zákona o podnikání na kapitálovém trhu 7
   6.1. Příjmy dozorčí rady a představenstva 7
   6.2. Odměny auditorům 7
7. Informace o společnosti v souvislosti s § 21 zákona o účetnictví 7
8. Přílohy 8

1. Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti

Předkládáme Výroční zprávu společnosti Diamond Point, a.s., která provozuje své aktivity ve stejné podobě od roku 2006. V prosinci 2016 bylo dosaženo 100% obsazenosti budovy, což je svým způsobem unikátní situace v porovnání s obdobnými budovami a v lokalitě Prahy - Karlína.

1.1. Představení firmy

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

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

Budova Diamond Point:

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

Pozemky:

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

Celková plocha k pronájmu činí 21 845,79 m^2

Kancelářské plochy a obchodní plochy k pronájmu činí o něco více než 19 tis. m^2.

1.2. Stávající hospodářské postavení

V prosinci 2016 bylo dosaženo 100% obsazenosti budovy. V polovině roku skončila nájemní smlouva se společností Unisys s.r.o. Uvolněné prostory byly vzápětí pronajaty stávajícímu nájemníkovi Pojišťovna VZP,a.s. Ke konci roku 2016 byla obsazenost budovy opět 100%.

Allianz pojišťovna, a.s.	**56,3 %**
Kapsch Telematic Services s.r.o.	**17,0 %**
OKIN BPS, a.s.	**14,8 %**
ALFA WASSERMANN CZECH s.r.o.	**1,5 %**
MIELE,spol. s r.o.	**3,2 %**
PosAm IT s.r.o.	**0,4 %**
Pojišťovna VZP, a.s.	**6,8 %**
obsazenost v prosinci 2016	**100,0 %**

1.3. Investiční akce v roce 2016

V roce 2015 proběh energetický audit, jehož součástí byla doporučení zvýšení míry regulace řízení výroby chladu a následné ekonomické úspory. Tento námět byl v druhé polovině roku 2016 realizován jako investiční akce „" Posílení technologického chlazení budovy".

Na podzim roku 2016 proběhl „facelift" všech 6-ti výtahů v prostoru centrálního schodiště.

1.4. Předpokládaný vývoj společnosti

Velmi podstatný podíl nájmu v budově je zajištěn smluvně až do konce roku 2018. Také nejsou očekávány dramatické změny v bonitě nájemníků a jejich schopnosti splácet. V této souvislosti se očekáváné příjmy dají pro rok 2018 velmi přesně plánovat. Rizika související se změnou kurzu CZK/EUR jsou popsána dále.

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 55 % celkové plochy pronajímaných nemovitostí svému jedinému akcionáři. Příjmy jsou tak z velké části odvislé od nájemního vztahu svého jediného akcionáře.

3.1. Představenstvo společnosti

Operativní řízení a obchodní vedení společnosti, včetně řádného vedení účetnictví, vykonává a zajišťuje představenstvo, které má tři členy. Členy představenstva volí a

odvolává valná hromada na období pěti let. Představenstvo zasedá podle potřeby. Představenstvo rozhoduje o těch záležitostech společnosti, které nejsou vyhrazeny valné hromadě nebo dozorčí radě.

Členy představenstva k 31. 12. 2016 byli:

Sonia Slavtcheva,	Předsedkyně představenstva
Josef Lukášek,	Člen představenstva
Sandra Tomášková,	Členka představenstva

3.2. Dozorčí rada společnosti

Dozorčí rada je tříčlenná a zasedá podle potřeby. Dozorčí rada 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.

Členy dozorčí rady k 31. 12. 2016 byli:

Jakub Strnad,	Předseda dozorčí rady
Ludvík Bohman,	Člen dozorčí rady
Aleš Jelínek,	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.

3.4. Kodex chování

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

3.5. Jediný akcionář

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

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

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

„Zpráva o vztazích" je přílohou tohoto dokumentu.

4. Dluhopisy společnosti

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

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

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

Dluhopisy mají podobu zaknihovaného cenného papíru a jsou vydány ve formě na doručitele. Každý dluhopis má hodnotu 4 000 000 Kč. Emisní kurz k datu emise činil 100 % jejich jmenovité hodnoty. Výnosy jsou vypláceny čtvrtletně zpětně a v roce 2016 byly vyplaceny 20. března, 20. června, 20. září a 20. prosince v měně Kč.

Dluhopisy přijaty k obchodování na regulovaném trhu na Burzy cenných papírů Praha, a.s. S dluhopisy efektivně nedochází k obchodování, ani v minulosti nebyly obchodovány a jsou po celé období drženy původní upisovateli.

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

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

5. Rizika související s tokem hotovosti

5.1. Riziko závislosti na platbách nájemného

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

5.2. Riziko související s vývojem tržního nájemného

Tržní nájemné odráží vztah nabídky a efektivní poptávky na lokálním trhu nájemních kancelářských prostor. Společnost je tedy vystavena riziku, že tržní nájemné může mít v budoucnu klesající tendenci, a to pokud by nabídka nájemních kancelářských prostor v podstatné míře převážila poptávku po těchto prostorách. Společnost Diamond Point trvale

udržuje infrastruktury budovy tak, aby byla budova stále dostatečně technologicky konkurenceschopná, a investuje do stavby se záměrem být pro nájemníky reprezentativní a atraktivní budovou.

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

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

5.4. *Měnové riziko*

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

Od podzimu 2013 probíhají trvale intervence ČNB k udržení kurzu CZK vůči EUR.. Bankovní rada přitom vidí jako pravděpodobné ukončení závazku v první polovině roku 2017. V tomto smyslu lze očekávat snížení příjmu CZK nájmu z těch nájemních vztahů, které jsou uzavřeny v měně EUR.

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

6.1. *Příjmy dozorčí rady a představenstva*

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

6.2. *Odměny auditorům*

Za statutární audit byla auditorům poskytnuta odměna ve výši 250 tis. Kč.

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

- Společnost neprovádí aktivity v oblasti výzkumu a vývoje
- Společnost provozuje budovu Diamond Point v rámci projektovaných a schválených postupů ochrany životního prostředí. Pro topení a chlazení využívá 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 dva zaměstnance a nemá organizační složku v zahraničí.

8. Přílohy

Příloha č. 1 Zpráva o vztazích

Příloha č. 2 Zpráva nezávislého auditora

Příloha č. 3 Účetní závěrka k 31. prosinci 2016

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	Josef Lukášek	Sandra Tomášková
předsedkyně	člen	členka
představenstva	představenstva	představenstva

28. únor 2017

Zpráva o vztazích

společnosti Diamond Point, a.s.

IČ 27 44 55 18

za období od 1.1.2016 do 31.12.2016

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 2016 do 31. prosince 2016.

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 31.12.2016

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 generální služby, s.r.o.. v likvidaci*	28 22 21 72	Česká republika

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

*Společnost byla dne 26. května 2016 vymazána z obchodního rejstříku na základě rozhodnutí jediného společníka v působnosti valné hromady společnosti ze dne 29. října 2015 o likvidaci společnosti.

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 v statutárním a dozorčím orgánu.

1.3 Přehled jednání učiněných na popud nebo v zájmu ovládající osoby

V účetním období bylo rozhodnuto o výplatě dividend ve výši 15 613 tis. Kč..

2 Přehled smluv

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

3 Posouzení, zda vznikla Společnosti újma

Společnost Diamond Point, a.s. pozitivně těží z účasti v koncernu zejména tím, že Allianz pojišťovna, a.s. je dlouhodobným nájemcem, který si pronajímá více než 50% 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 2015 se podařilo dosáhnout 100% obsazenosti budovy, tento trend se daří udržet i v aktuálním období. Uvolněné prostory jsou využívány především stávajícími nájemníky. Určitým rizikem pro společnost Diamond

Point, a.s. může však být skutečnost, že mateřská společnost je hlavním nájemcem a v případě jeho vykázané ztráty by to mohlo mít vliv na hospodaření Společnosti. Toto riziko je však s ohledem na vzájemnou majetkovou propojenost a dlouhodobé působení Allianz pojišťovny, a.s. na trhu hodnoceno jako velmi nízké. Pozitiva plynoucí z účasti v koncernu převažují nad případnými riziky.

4 Závěr

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

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

Za statutární orgán ovládané osoby:

V Praze dne 28.02.2017

Sonia Mihaylova Slavtcheva
předseda představenstva

Mgr. Josef Lukášek
člen představenstva

Bc. Sandra Tomášková
členka představenstva

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

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

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.

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 situaci k 31. prosinci 2016, výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. prosincem 2016 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 2016 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. prosincem 2016 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech 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.

KPMG Česká republika Audit, s.r.o., a Czech limited liability company and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Obchodní rejstřík vedený Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 24185.

IČ 49619187
DIČ CZ699001996

Investiční majetek (1 459 266 tis. Kč)
Viz body přílohy 4. (účetní postupy) a 7.3. (zveřejněné finanční údaje).

Hlavní záležitost auditu	Jak byla daná záležitost auditu řešena
Společnost vlastní kancelářskou budovu, která je evidována v rámci investičního majetku Společnosti. Společnost vede budovu v pořizovací hodnotě sníženou o odpisy a případné znehodnocení.	V rámci auditu zpětně získatelné hodnoty investičního majetku naše auditorské postupy zahrnovaly zejména následující procedury: Diskutovali jsme s vedením Společnosti a kriticky zhodnotili předpoklady a odhady použité v interním modelu při stanovení zpětně získatelné hodnoty investičního majetku.
Na roční bázi vedení Společnosti testuje zpětně získatelnou hodnotu investičního majetku. **V rámci připraveného interního modelu Společnost počítá zpětně získatelnou hodnotu investičního majetku. Interní model je založen na odhadech a předpokladech, jako např. předpokládaná výše nájmů, diskontní sazby, náklady související s údržbou 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. přepokládaná cena nájmů, diskontní sazby, nákladové položky apod. Zároveň jsme provedli odsouhlasení hlavních vstupů modelu se skutečností, a to zejména aktuální míru obsazenosti budovy a výnosů z nájmů. Následně jsme porovnali zpětně získatelnou hodnotu investičního majetku s účetní zůstatkovou hodnotou investičního majetku.

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 a dozorčí rady 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 odpovídá dozorčí rada.

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 (koluze), 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.

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Romana Benešová je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky společnosti Diamond Point, a.s. k 31. prosinci 2016, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 28. února 2017

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

Ing. Romana Benešová
Partner
Evidenční číslo 1834

Diamond Point, a.s.

Účetní závěrka

za rok končící 31. prosincem 2016 sestavená v souladu
s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění
přijatém Evropskou unií

Diamond Point, a.s.
Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
IČ: 27 44 55 18
Právní forma: akciová společnost
Předmět činnosti: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Datum účetní závěrky: 31. prosince 2016
Datum zpracování účetní závěrky: 28. února 2017

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 13
6. INFORMACE O RIZICÍCH, RIZIKOVÝ PROFIL 13
7. ZVEŘEJNĚNÉ FINANČNÍ ÚDAJE 16
7.1 Obecné informace k účetní závěrce 16
7.2 Další údaje ke srovnávacím informacím 16
7.3 Investiční majetek a dlouhodobý nehmotný majetek 16
7.4 Daňové pohledávky 16
7.5 Pohledávky z obchodních vztahů 17
7.6 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty 17
7.7 Časové rozlišení aktiv a dohadné účty aktivní 17
7.8 Základní kapitál 18
7.9 Ostatní fondy ze zisku 18
7.10 Výsledek hospodaření minulých let 18
7.11 Vydané dluhopisy 19
7.12 Ostatní dlouhodobé závazky 19
7.13 Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky 19
7.14 Daňové závazky 20
7.15 Rezervy 20
7.16 Časové rozlišení pasiv a dohadné účty pasivní 20
7.17 Naběhlé úroky z dluhopisů 21
7.18 Podmíněné závazky 21

7.19 Finanční aktiva a závazky 21
7.20 Výnosy z pronájmu a přefakturovaných provozních nákladů 22
7.21 Provozní náklady 22
7.22 Ostatní provozní výnosy 22
7.23 Ostatní provozní náklady 22
7.24 Úrokové výnosy 23
7.25 Úrokové náklady 23
7.26 Kurzové zisky / ztráty 23
7.27 Ostatní finanční výnosy a náklady 23
7.28 Daň z příjmů právnických osob 23
7.29 Informace o segmentech 24
7.30 Spřízněné osoby 24

C. INFORMACE K ROZDĚLENÍ ZISKU 25
D. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI 25

A. FINANČNÍ VÝKAZY

1. VÝKAZ FINANČNÍ POZICE

Aktiva

K 31. prosinci

V tis. Kč	Příloha	2016	2015
Aktiva		**1 581 639**	**1 579 771**
Dlouhodobá aktiva		**1 460 122**	**1 488 169**
Investiční majetek	7.3	1 459 266	1 487 294
Dlouhodobý nehmotný majetek	7.3	856	875
Krátkodobá aktiva		**121 517**	**91 602**
Daňové pohledávky	7.4	0	0
Pohledávky z obchodních vztahů a jiné pohledávky	7.5	14 009	14 816
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	7.6	81 212	46 066
Časové rozlišení aktiv a dohadné účty aktivní	7.7	26 296	30 720
Aktiva celkem		**1 581 639**	**1 579 771**

Pasiva

K 31. prosinci *V tis. Kč*	Příloha	2016	2015
Vlastní kapitál		**301 373**	**297 285**
Základní kapitál	7.8	78 793	78 793
Rezervní fond	7.9	1 108	286
Kapitálový fond	7.9	100 000	100 000
Fond z přecenění	7.9	33 989	37 757
Výsledek hospodaření minulých let	7.10	64 014	64 014
Výsledek hospodaření běžného úč. období	-	23 469	16 435
Vlastní kapitál celkem		**301 373**	**297 285**
Závazky		**1 280 266**	**1 282 486**
Dlouhodobé závazky		**1 236 572**	**1 238 523**
Vydané dluhopisy	7.11	1 100 000	1 100 000
Ostatní dlouhodobé závazky	7.12	1 260	1 620
Odložený daňový závazek	7.28	135 312	136 903
Krátkodobé závazky		**43 694**	**43 963**
Rezervy	7.15	0	0
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	7.13	23 087	23 534
Ostatní krátkodobé závazky	7.17	1 355	1 356
Časové rozlišení pasiv a dohadné účty pasivní	7.16	13 339	14 910
Daňové závazky	7.14	5 913	4 163
Závazky celkem		**1 280 266**	**1 282 486**
Vlastní kapitál a závazky celkem		**1 581 639**	**1 579 771**

2. VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ

Za rok končící 31. prosincem *V tis. Kč*	Příloha	2016	2015
Výnosy z pronájmu	7.20	101 952	97 016
Výnosy z provozních nákladů přefakturovaných nájemníkům	7.20	28 881	28 272
Přímé provozní náklady	7.21	-28 997	-29 839
Čistý provozní výsledek hospodaření		**101 836**	**95 449**
Ostatní provozní výnosy	7.22	-110	24
Ostatní provozní náklady	7.23	-32 493	-34 355
Provozní výsledek hospodaření		**69 233**	**61 118**
Úrokové výnosy	7.24	6	208
Úrokové náklady	7.25	-44 733	- 44 611
Kurzové zisky a ztráty	7.26	-46	-1 212
Ostatní finanční výnosy	7.27	4 652	4 905
Ostatní finanční náklady	7.27	-109	-99
Finanční výsledek hospodaření		**-40 230**	**-40 809**
Výsledek hospodaření před zdaněním		**29 003**	**20 309**
Daň z příjmů	7.28	-5 534	-3 874
Výsledek hospodaření za účetní období		**23 469**	**16 435**
Ostatní úplný výsledek hospodaření (po zdanění)		**-3 768**	**-3 974**
Fond z přecenění (cash-flow hedge)		-3 768	-3 974
Přecenění na reálnou hodnotu přeúčtované do zisku		*-3 768*	*-3 974*
Ostatní úplný výsledek hospodaření celkem		*-3 768*	**-3 974**
Úplný výsledek hospodaření za účetní období celkem		**19 701**	**12 461**

3. VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Za rok končící 31. prosincem *V tis. Kč*	**2016**	**2015**
Přehled o peněžních tocích z provozní činnosti		
Výsledek hospodaření před zdaněním	29 003	20 309
Úpravy o nepeněžní operace:	**70 770**	**69 757**
Změna fondu z přecenění	-4 182	-4 906
Změny rezerv	0	0
Změna stavu opravných položek	-489	-10
Výnosové úroky	-6	-208
Nákladové úroky	44 734	44 611
Odpisy	30 713	30 270
Úpravy o změny pracovního kapitálu:	**-1 260**	**7 636**
Snížení/Zvýšení pohledávek z obchodních vztahů, ostatních pohledávek a časového rozlišení	6 611	-6 306
Snížení/Zvýšení závazků z obchodních vztahů, ostatních závazků a časového rozlišení	-3 785	12 021
Zaplacená daň z příjmů (vratka zaplacených záloh)	-4 086	1 921
Čistý peněžní tok z/(použitý v) provozní činnosti	**98 513**	**97 702**
Přehled o peněžních tocích z investiční činnosti		
Výdaje spojené s pořízením majetku	-2 666	-28 141
Platby vlastního kapitálu	0	0
Přijaté úroky	6	208
Čistý peněžní tok z/(použitý v) investiční činnosti	**-2 660**	**-27 933**
Přehled o peněžních tocích z finanční činnosti		
Vydání dluhopisů	0	0
Přijaté/Vrácené kauce od nájemníků	-360	-30
Uhrazené dividendy	-15 613	-49 639
Uhrazené úroky	-44 734	- 44 611
Čistý peněžní tok z / (použitý v) finanční činnosti	**-60 707**	**-94 280**
Čistý (úbytek) / přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	35 146	-24 510
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 1. lednu	**46 066**	**70 576**
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 31. prosinci	**81 212**	**46 066**

4. VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

Za rok končící 31. prosincem *V tis. Kč*	Základní kapitál	Rezervní fond	Kapitálový fond	Fond z přecenění	VH minulých let	Vlastní kapitál celkem
Počáteční zůstatek k 1. lednu 2015	**78 793**	**35**	**100 000**	**41 731**	**113 904**	**334 463**
Příděly fondům	0	251	0	0	-251	**0**
Ostatní úplný výsledek hospodaření	0	0	0	-3 974	0	**-3 974**
Výplata dividend	0	0	0	0	-49 639	**-49 639**
Výsledek hospodaření	0	0	0	0	16 435	**16 435**
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2015	**78 793**	**286**	**100 000**	**37 757**	**80 449**	**297 285**
Počáteční stav k 1. lednu 2016	**78 793**	**286**	**100 000**	**37 757**	**80 449**	**297 285**
Příděly 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**

B. PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

1. PŘEHLED O POHYBECH DLOUHODOBÉHO MAJETKU

Pořizovací cena v tis. Kč	Pozemek	Budova Diamond Point	Nehmotný majetek	Celkem
Počáteční zůstatek k 1. lednu 2015	**225 023**	**1 320 879**	**900**	**1 546 802**
Přírůstky	0	27 478	0	27 478
Úbytky	0	341	0	341
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2015	**225 023**	**1 348 016**	**900**	**1 573 939**
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**

Oprávky v tis. Kč	Pozemek	Budova Diamond Point	Nehmotný majetek	Celkem
Počáteční zůstatek k 1. lednu 2015	**0**	**55 834**	**7**	**55 841**
Přírůstky	0	30 252	18	30 270
Úbytky	0	341	0	341
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2015	**0**	**85 745**	**25**	**85 770**
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**

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 2016 – 31. prosince 2016

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	1.1.2016	31.12.2016
Mgr. Josef Lukášek	Člen	1.1.2016	31.12.2016
Bc. Sandra Tomášková	Člen	1.1.2016	31.12.2016

Dozorčí rada

Jméno	Funkce	Od (datum)	Do (datum)
Jakub Strnad	Předseda	1.1.2016	31.12.2016
Aleš Jelínek	Člen	1.1.2016	31.12.2016
JUDr. Ludvík Bohman	Člen	1.1.2016	31.12.2016

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 2016 je následující:

Jediný akcionář	Podíl na základním kapitálu 2016	2015	Vztah ke společnosti
Allianz pojišťovna, a.s. Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, IČ: 47 11 59 71	100%	100%	Mateřská 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 povinna sestavovat účetní závěrku dle IFRS.

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

4. ÚČETNÍ POSTUPY

Funkční měna
Společnost stanovila korunu českou jako svoji funkční měnu.

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

K 31.12.2016 a 31.12.2015 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 31.12.2016	k 31.12.2015
EUR	1	27,02	27,025

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

Doby odpisování dle druhu majetku jsou následující:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Přijaté standardy a interpretace, které dosud nenabyly účinnosti v EU
Následující nové standardy a interpretace dosud nejsou pro roční účetní období končící 31. prosince 2016 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 nesplacené 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.

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.

IFRS 9 obsahuje nový obecný model zajišťovacího účetnictví, který zajišťuje větší provázanost zajišťovacího účetnictví s řízením rizik. Druhy zajišťovacích vztahů – reálná hodnota, peněžní tok a čistá investice do zahraniční jednotky – zůstávají nezměněny, avšak bude vyžadován dodatečný úsudek.

Standard obsahuje nové požadavky na dosažení, udržení a ukončení aplikace zajišťovacího účetnictví a umožňuje, aby jako zajištěné položky byly určeny i další rizikové pozice.

Je vyžadováno zveřejnění rozsáhlých dodatečných informací o činnostech účetní jednotky v oblasti řízení rizik a zajištění.

Účetní jednotka očekává, že standard IFRS 9 nebude mít významný dopad na účetní závěrku. Vzhledem k povaze činnosti účetní jednotky a druhům finančních nástrojů, které drží, se nepředpokládá, že dle IFRS 9 dojde ke změně klasifikace a ocenění finančních nástrojů účetní jednotky.

IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky

Účinný pro roční účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později. Dřívější použití je povoleno.

Tento nový standard poskytuje rámec, který nahrazuje stávající úpravu vykazování výnosů v IFRS. Účetní jednotky zavedou pěti-krokový 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.

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.

Objasnění standardu IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky není dosud schváleno EU, avšak samotný standard IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky, včetně jeho data účinnosti, již EU schválila.

Přestože vedení účetní jednotky dosud zcela nedokončilo prvotní posouzení potenciálního dopadu IFRS 15 na účetní závěrku účetní jednotky, 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.

Novelizace IFRS 10 a IAS 28 Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem

Rada pro mezinárodní účetní standardy dosud nestanovila datum účinnosti, avšak dřívější použití je povoleno.

Tato novelizace objasňuje, že v případě transakce týkající se přidruženého či společného podniku závisí rozsah vykázání zisku nebo ztráty na tom, zda prodaná či vložená aktiva představují podnik, přičemž:

- zisk nebo ztráta se vykážou v plném rozsahu, pokud se transakce mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem týká převodu aktiva nebo aktiv, která představují podnik (bez ohledu na to, zda je obsažen v dceřiné společnosti), kdežto
- zisk nebo ztráta se vykážou v částečném rozsahu, pokud se transakce mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem týká aktiv, která nepředstavují podnik (i v případě, že daná aktiva jsou obsažena v dceřiné společnosti).

Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku, neboť účetní jednotka nemá žádné dceřiné, přidružené ani společné podniky.

Roční zdokonalení

Dne 8. prosince 2016 byl vydán dokument Roční zdokonalení IFRS – cyklus 2014-2016, jenž zavádí 2 novely 2 standardů spolu s následnými novelizacemi dalších standardů a interpretací, které mají za následek změny týkající se vykazování, účtování nebo oceňování. Novelizace IFRS 12 Zveřejnění podílů v jiných účetních jednotkách je účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2017 nebo později a novelizace IAS 28 Investice do přidružených a společných podniků je účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později, přičemž se použijí retrospektivně. Dřívější použití je povoleno.

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 by mělo být založeno především na neschopnosti subjektů plnit svoje závazky vůči Společnosti. Společnost minimalizuje tato rizika zejména smluvními opatřeními a prověřováním partnerů. Maximální úvěrové riziko je představováno údaji uvedenými v aktivech výkazu finanční pozice.
Následující tabulka ukazuje vystavení Společnosti vůči úvěrovému riziku:

Úvěrové riziko	Pohledávky z obchodních vztahů		Peněžní prostředky a ekvivalenty	
	2016	2015	2016	2015
Specificky opravkované	0	489	0	0
Po lhůtě splatnosti, bez opravných položek	5 630	5 286	0	0
Do splatnosti, bez opravných položek	8 379	9 530	81 212	46 066
Celkem brutto	**14 009**	**15 305**	**81 212**	**46 066**

Opravné položky	0	-489	0	0
Celkem netto	**14 009**	**14 816**	**81 212**	**46 066**

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	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Úročené závazky	0	0	0	0	1 100 000	1 100 000
Úroky z úvěrů	1 344	1 344	0	0	0	0
Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	23 087	23 534	0	0	0	0
Ostatní závazky	5 925	2 725	1 260	1 620	0	0
Celkem	**30 356**	**27 603**	**1 260**	**1 620**	**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	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
EUR	79 973	61 653	778	1 137	79 195	60 615
Celkem	**79 973**	**61 653**	**778**	**1 137**	**79 195**	**60 615**

Tržní riziko a rizikový profil

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

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

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

Riziko nedostatečné likvidity spočívající v tom, že určité aktivum Společnosti nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu - Vzhledem k charakteru trhu nemovitostí, které mohou tvořit zásadní část majetku

Společnosti, je třeba upozornit na skutečnost, že zpeněžení nemovitosti při snaze dosáhnout nejlepší ceny je časově náročné. V krajním případě může riziko likvidity vést až k likviditní krizi.

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

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

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

7. ZVEŘEJNĚNÉ FINANČNÍ ÚDAJE

7.1 Obecné informace k účetní závěrce

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

Účetním obdobím pro rok 2016 je období dvanácti měsíců od 1. ledna 2016 do 31. prosince 2016.

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 31.12.2015.

Výkaz úplného výsledku hospodaření: Srovnávacím obdobím je rok končící 31.12.2015.

7.3 Investiční majetek a dlouhodobý nehmotný majetek

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

Dlouhodobý majetek	Celkem
Stav k 31. prosinci 2015	1 488 169
Stav k 31. prosinci 2016	1 460 122

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 2016 je 1 538 024 tis. Kč, k 31.prosinci 2015 byla 1 584 124 tis. Kč. Reálná hodnota budovy je stanovena na základě diskontovaných peněžních toků. 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 1 362 tis. Kč. Tato pohledávka byla ale pro účely závěrky započtena se závazkem, plynoucím z výše zachycené rezervy v hodnotě 6 243 tis. Kč. Výsledkem této operace je částka 4 881 tis. Kč, která je vykázána jako závazek vůči státu.

7.5 Pohledávky z obchodních vztahů

Pohledávky z obchodních vztahů podle splatnosti k 31. prosinci

Splatnost	2016			2015		
	Pořizovací cena celkem	Úprava ocenění	Celkem	Pořizovací cena celkem	Úprava ocenění	Celkem
Před splatností	8 379	0	8 379	9 530	0	9 530
1 - 30 dnů	811	0	811	2 773	0	2 773
31 - 180 dnů	4 800	0	4 800	2 513	0	2 513
181 - 360 dnů	19	0	19	0	0	0
Po splatnosti více než 1 rok	0	0	0	489	-489	0
Celkem	**14 009**	**0**	**14 009**	**15 305**	**-489**	**14 816**

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

7.6 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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.

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují depozita bankovních účtů ve výši 7 808 tis. CZK a 1 416 tis. EUR (38 259 tis. Kč) k 31. prosinci 2015.

7.7 Časové rozlišení aktiv a dohadné účty aktivní

Časové rozlišení aktiv	2016	2015
Náklady příštích období	1 184	1 652
Příjmy příštích období	6 754	9 785
Dohadné účty aktivní	18 358	19 283
Celkem	**26 296**	**30 720**

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

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

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

7.8 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	2016	2015
Rezervní fond	1 108	286
Kapitálový fond	100 000	100 000
Fond z přecenění	33 989	37 757
Celkem	**135 097**	**138 043**

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

V účetním období 2016 bylo rozhodnuto o výplatě dividend ve výši 15 613 tis. Kč. Nerozdělený zisk minulých let k 31.12.2016 vykazuje zůstatek 64 014 tis. Kč. K datu 31.12.2016 společnost vykázala zisk ve výši 23 469 tis. O jeho rozdělení rozhodne valná hromada Společnosti, která se bude konat v průběhu roku 2017.

V průběhu účetního období roku 2015 bylo rozhodnuto o vyplacení dividend ve výši 49 639 tis. Kč. Hodnota nerozdělených zisků k 31.12.2015 je tak částka ve výši 64 014 tis. Kč. Společnost k 31.12.2015 vykázala zisk ve výši 16 435 tis. Kč.

7.11 Vydané dluhopisy

Struktura vydaných dluhopisů je následující:

Položka	2016			2015		
	Jistina	Naběhlé úroky	Celkem	Jistina	Naběhlé úroky	Celkem
Vydané dluhopisy	1 100 000	1 344	**1 101 344**	1 100 000	1 344	**1 101 344**
Celkem	**1 100 000**	**1 344**	**1 101 344**	**1 100 000**	**1 344**	**1 101 344**
Z toho: krátkodobé	0	1 344	**1 344**	0	1 344	**1 344**
Z toho: dlouhodobé	1 100 000	0	**1 100 000**	1 100 000	0	**1 100 000**

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

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

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

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

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

7.12 Ostatní dlouhodobé závazky

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

Ostatní závazky k 31.12. 2015 představují kauce nájemníků v částce 1 620 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	2016	2015
Závazky - tuzemsko	1 805	1 255
Jiné závazky	0	1 181
Zálohové platby	21 282	21 098
Celkem	**23 087**	**23 534**

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 2016 a 31. prosinci 2015

Struktura podle splatnosti	2016			2015		
	Závazky - tuzemsko	Jiné závazky	Zálohové platby	Závazky - tuzemsko	Jiné závazky	Zálohové platby
Před datem splatnosti	982	0	21 282	1 255	1 181	21 098
< 30 dní	576	0	0	0	0	0
<60 dní	0	0	0	0	0	0
<90 dní	0	0	0	0	0	0
<120 dní	247	0	0	0	0	0
Celkem	**1 805**	**0**	**21 282**	**1 255**	**1 181**	**21 098**

7.14 Daňové závazky

Položka daňové závazky k 31.12.2016 představuje závazek vůči státu v hodnotě 1 030 tis. Kč z titulu daně z přidané hodnoty za období prosince 2016 a v hodnotě 4 883 tis. Kč, který představuje závazek z titulu daně z příjmů právnických (4 881 tis. Kč) a fyzických osob (2 tis. Kč) za období 2016.

7.15 Rezervy

Společnost neeviduje takové závazky k 31. prosinci 2016 ani 31. prosinci 2015.

7.16 Časové rozlišení pasiv a dohadné účty pasivní

Časové rozlišení pasiv	2016	2015
Výnosy příštích období	11 450	12 758
Dohadné účty pasivní	1 889	2 152
Celkem	**13 339**	**14 910**

K 31.12.2016 a 31.12.2015 představují výnosy příštích období nájem fakturovaný nájemníkům dopředu, který se vztahuje k následujícímu účetnímu období. Tyto částky ovlivní výnosy Společnosti v účetním období roku 2017, resp. následujících.

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

Dohadné účty pasivní	2016	2015
Poradenství	77	120
Pravidelné služby vztahující se k provozu nemovitosti	431	688
Média	1 371	1 337
Převzatý Fit-out	7	7
Ostatní	3	0
Celkem	**1 889**	**2 152**

7.17 Naběhlé úroky z dluhopisů

K 31.12.2016 Společnost eviduje krátkodobý závazek z titulu úroků z emitovaných dluhopisů ve výši 1 344 tis. Kč (2015: 1 344 tis. Kč). Jedná se o naběhlé úroky za období od 21. do 31. prosince 2016. Tento závazek je splatný 20. března 2017. Závazek je ve výkazech součástí položky ostatní krátkodobé závazky v hodnotě 1 355 tis. Kč (2015: 1 356 tis. Kč).

7.18 Podmíněné závazky

Společnost neeviduje žádné podmíněné závazky k 31. prosinci 2016 ani 31. prosinci 2015.

7.19 Finanční aktiva a závazky

Hodnoty finančních aktiv a závazků jsou následující:

Finanční aktiva a závazky	2016		2015	
	účetní hodnota	reálná hodnota	účetní hodnota	reálná hodnota
Finanční aktiva:				
Pohledávky z obchodních vztahů	14 009	14 009	14 816	14 816
Peněžní prostředky a peněž. ekvivalenty	81 212	81 212	46 066	46 066
Ostatní pohledávky	18 358	18 358	19 283	19 283
Celkem	**113 579**	**113 579**	**80 165**	**80 165**
Finanční závazky:				
Vydané dluhopisy	1 100 000	1 201 640	1 100 000	1 204 293
Ostatní krátkodobé závazky	1 355	1 355	1 356	1 356
Závazky z obchodních vztahů a ostatní	23 087	23 087	23 534	23 534
Ostatní dlouhodobé závazky	1 260	1 260	1 620	1 620
Celkem	**1 125 702**	**1 125 702**	**1 126 510**	**1 230 803**

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 2016 byla tržní cena dluhopisů stanovena interním modelem na 109,24 %. 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	2016	2015
Výnosy z pronájmu	101 952	97 016
Provozní náklady přefakturované nájemníkům	28 881	28 272
Celkem	**130 833**	**125 288**

Budoucí minimální výnosy z pronájmu	2016	2015
kratší než 1 rok	103 816	106 712
2 až 5 let	298 282	296 656
delší než 5 let	177 076	27 823
Celkem	**579 174**	**431 191**

Společnost nemá žádný podmíněný pronájem.

7.21 Provozní náklady

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

Provozní náklady	2016	2015
Spotřeba energie	-14 031	-14 761
Provoz budovy (ostraha, úklid, správa)	-10 283	-10 799
Opravy	-2 879	-3 007
Pojištění	-1 178	-1 102
Ostatní	-545	-89
Daň z nemovitosti	-81	-81
Celkem	**-28 997**	**-29 839**

7.22 Ostatní provozní výnosy

Položka ostatní provozní výnosy zahrnuje výnosy z pojistného plnění.

7.23 Ostatní provozní náklady

Ostatní provozní náklady	2016	2015
Odpisy	-30 713	-30 270
Poradenství, zprostředkování	-885	-2 409
Neuplatněný nárok na DPH	-318	-804
Auditorské služby	-250	-250
Tvorba rezerv, opravných položek, odpis pohledávek, ostatní	19	-140
Mzdové náklady	-161	-188
Ostatní poradenství	0	-2
Ostatní	-185	-292
Celkem	**-32 493**	**-34 355**

7.24 Úrokové výnosy

Úrokové výnosy představují zhodnocení peněžních prostředků vložených na bankovních účtech.

7.25 Úrokové náklady

Nákladové úroky	2016	2015
Dluhopisy	-44 733	- 44 611
Ostatní	0	0
Celkem	**-44 733**	**-44 611**

7.26 Kurzové zisky / ztráty

K 31. prosinci 2016 a 31. prosinci 2015 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	2016	2015
Kurzové zisky	94	262
Kurzové ztráty	-140	-1 474
Celkem	**-46**	**-1 212**

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 ostatních finančních nákladů:

Daň z příjmů právnických osob	2016	2015
Daň z příjmů – splatná	-6 242	-2 725
Daň z příjmů – odložená	708	- 1 149
Celkem	**-5 534**	**- 3 874**

Následující tabulka vysvětluje vztah mezi účetním ziskem a daňovým nákladem:

Daň z příjmů	2016	2015
Čistý výsledek hospodaření před daní	29 003	20 309
Daňově neuznatelné náklady	4	55
Nezdanitelné příjmy	-113	-56
Ostatní	3 963	2 140
Mezisoučet	**32 857**	**22 448**
Využitá daňová ztráta	0	-8 102
Základ daně	**32 857**	**14 346**
Sazba daně z příjmů právnických osob	19%	19%
Daň z příjmů - splatná	**6 242**	**2 725**
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).

Využitelné daňové ztráty

Daňová ztráta - vznik	2016	2015
Využitelná daňová ztráta	0	8 102
Využitá daňová ztráta	0	- 8 102
Využitelná ztráta v dalším období	**0**	**0**

Odložená daň

Odložená daň	2016	2015
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	-670 205	- 674 042
Účetní opravné položky k pohledávkám z obchodního styku	0	113
Zajišťovací účetnictví	-41 962	-46 614
Sazba daně	19 %	19%
Odložený daňový závazek	**135 312**	**136 903**
z toho:		
- odložený daňový závazek účtovaný oproti výkazu o výsledku hospodaření	*127 339*	*128 047*
- odložený daňový závazek účtovaný oproti vlastnímu kapitálu	*7 973*	*8 856*

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	2016	2015
VÝKAZ FINANČNÍ POZICE		
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	9 601	5 014
Dohadné účty aktivní – provozní náklady	10 442	10 346
Dlouhodobé závazky – emitované dluhopisy	876 000	876 000
Krátkodobé závazky – zálohy na provozní náklady	12 797	13 841
Krátkodobé závazky – úroky z emitovaných dluhopisů	1 071	1 070
Jiné závazky	0	1 181
VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ		
Výnosy spojené s nájmem	70 740	69 582
Náklady z pojištění	-1 178	-1 102
Přímé provozní náklady	0	-111
Úrokový náklad - úroky z emitovaných dluhopisů	-35 624	- 35 527
Ostatní provozní náklady	0	-3

Transakce s ostatními spřízněnými stranami	2016	2015
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	-8 947	-8 922

C. INFORMACE K ROZDĚLENÍ ZISKU

O případné výši dividend za rok 2016 rozhodne valná hromada při schvalování účetní závěrky.

D. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Mezi datem účetní závěrky, tj. 31. prosincem 2016, a dnem podpisu účetní závěrky, tj. 16. lednem 2017, nenastaly žádné události, které by měly vliv na finanční pozici Společnosti a interpretaci výkazů.

V Praze, dne 28. února 2017

Sonia Mihaylova Slavtcheva
Předsedkyně představenstva

Bc. Sandra Tomášková
Členka představenstva