



Výroční zpráva společnosti

Diamond Point, a.s.

za účetní období kalendářního roku 2024

V Praze, 3. 4. 2025

A blue ink signature of Venelin Yanakiev, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

Venelin Yanakiev
Předseda
představenstva

A blue ink signature of Mgr. Josef Lukášek, featuring a stylized 'J' and 'L'.

Mgr. Josef Lukášek
Člen
představenstva

A blue ink signature of Ing. Jiří Zahálka, with a stylized 'J' and 'Z'.

Ing. Jiří Zahálka
Člen
představenstva

Obsah:

1. Zpráva o činnosti a ekonomické situaci společnosti Diamond Point, a.s. za účetní období kalendářního roku 2024
2. Zpráva o vztazích sestavená v souladu s § 82 zákona o obchodních korporacích za účetní období kalendářního roku 2024
3. Účetní závěrka včetně zprávy auditora za účetní období kalendářního roku 2024

Zpráva o činnosti a ekonomické situaci společnosti Diamond Point, a.s. za účetní období kalendářního roku 2024

Uplynulý vývoj podnikání společnosti:

Hlavním předmětem činnosti společnosti je pronájem nemovitosti – administrativní budovy Diamond Point (Ke Štvanici 656/3, Praha 8), kterou má společnost ve svém vlastnictví. Společnost se v roce 2024 snažila udržet co nejvyšší rozsah pronajatých prostor, což se jí celkově dařilo. Společnost se snažila investicemi do elektromobility a přípravou jídel upevnit svou pozici na realitním trhu.

Předpokládaný vývoj podnikání společnosti:

Hlavním cílem pro další období je pokračovat v činnosti a maximalizovat pronajatou plochu.

Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje:

Nejsou.

Nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů:

Nebylo realizováno.

Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích:

Společnost nevyvíjí žádné specifické aktivity v oblasti pracovně právních vztahů.

Společnost v oblasti ochrany životního prostředí realizovala projekt elektronabíjecích stanic vč. rychlonabíječky, která vede k podpoře snížení emisí CO₂. Součástí akce bylo zrealizování nového řízení a úprava jalového výkonu, které vede k lepšímu hospodaření s elektrickou energií. Společnost má záměr pokračovat v pravidelné profesionální údržbě klíčových technologických celků stavby a infrastruktury, aby si trvale udržovala užitnou hodnotu, vysokou úroveň technologií a potenciál budoucích obchodních příležitostí. Od uvedených investičních akcí očekáváme další snížení energetické náročnosti budovy s následným nižším ekonomickým a ekologickým dopadem. Uvedené investiční akce zajišťují udržení vysokého standardu a bezpečí pro naše obchodní klienty.

Organizační složky v zahraničí:

Společnost nemá žádné organizační složky v zahraničí.

Informace dle zvláštních právních předpisů:

Nejsou.

Zpráva o vztazích

společnosti Diamond Point, a.s.

IČ 27 44 55 18

za období od 1. 1. do 31. 12. 2024

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 do 31. prosince 2024.

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. 2021

Společnost	IČ	Stát
Diamond Point, a.s.	27 44 55 18	Česká republika
Allianz Technology s.r.o.	14 25 63 47	Česká republika
Odborová organizace Allianz pojišťovny, a.s.	22 90 09 93	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 řídící 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 těchto plnění vůči ovládající osobě Allianz pojišťovna, a.s.:

Čerpání dlouhodobé zápůjčky	900 000
Výnosy spojené s nájmem	74 227
Služby	5
Úrokové náklad – úroky ze zápůjčky	27 500
Úrokový náklad - úroky z emitovaných dluhopisů	16 741

2 Přehled smluv platných v uvedeném období

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. / úvěrující

Smlouva o zápůjčce 900 000 tis. Kč

Allianz Technology s.r.o. / nájemník

Dlouhodobý pronájem

Allianz SE / pojistitel

Smlouva o pojištění

- Dluhopisy byly v průběhu účetního období splaceny

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 dlouhodobě pronajímal více než 50 % podlahové plochy budovy Diamond Point. V průběhu účetního období 2024 došlo ke zmenšení pronajímané plochy na procentuální podíl 45,38. 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 2024 začalo docházet k opouštění prostor nájemci a společnosti se nepodařilo stejně, jako v předchozích letech, dosáhnout 100% obsazenosti budovy po celý rok 2024. 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.

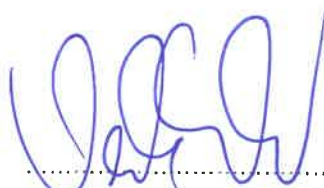
4 Závěr

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.

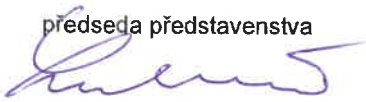
Za statutární orgán ovládané osoby:

V Praze dne 31. března 2025



.....

Venelin Yanakiev
předseda představenstva



.....

Mgr. Josef Lukášek
člen představenstva

Zpráva nezávislého auditora

akcionáři společnosti Diamond Point, a.s.

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, Karlín, 186 00 Praha 8 („Společnost“) k 31. prosinci 2024 a její finanční výkonnosti za rok končící 31. prosince 2024 v souladu s českými účetními předpisy.

Předmět auditu

Účetní závěrka Společnosti se skládá z:

- rozvahy k 31. prosinci 2024,
- výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2024, a
- přílohy účetní závěrky, která obsahuje významné informace o účetních metodách a další vysvětlující informace.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech 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 a se zákonem o auditorech jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z kodexu IESBA a ze zákona o auditorech.

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 a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, 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.

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 nepřetržitého 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 dozorčí radu 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.

3. dubna 2025

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
zastoupená partnerem



Ing. Marek Richter
statutární auditor, evidenční č. 1800

Účetní závěrka

za období od 1.1.2024 do 31.12.2024

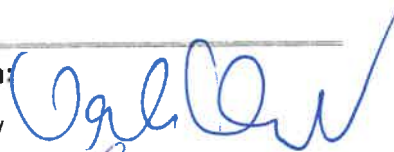
Diamond Point, a.s.

DATUM SESTAVENÍ: 3.4.2025

Statutární orgán:

Venelin Yanakiev

Mgr. Josef Lukášek




Diamond Point, a.s.

ROZVAHA

IČ: 27 44 55 18

Praha 8, Ke Štvanici 656/3

k 31.12.2024

v celých tisících CZK

ŘÁDEK	BĚŽNÉ OBDOBÍ		MINULÉ OBDOBÍ	
	BRUTTO	KOREKCE	NETTO	NETTO
AKTIVA CELKEM	1 748 009	-365 615	1 382 394	1 547 964
B. Stálá aktiva	1 645 216	-363 779	1 281 437	1 300 078
I. Dlouhodobý nehmotný majetek	900	-188	712	730
4 Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	900	-188	712	730
II. Dlouhodobý hmotný majetek	1 644 316	-363 591	1 280 725	1 299 348
1 Pozemky a stavby	1 618 734	-351 604	1 267 130	1 295 223
1 Pozemky	225 023	0	225 023	225 023
2 Stavby	1 393 711	-351 604	1 042 107	1 070 200
2 Hmotné movité věci a jejich soubory	17 286	-11 987	5 299	4 117
5 Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	8 296	0	8 296	8
2 Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	8 296	0	8 296	8
C. Oběžná aktiva	102 394	-1 836	100 558	246 386
II. Pohledávky	25 185	-1 836	23 349	26 489
2 Krátkodobé pohledávky	25 185	-1 836	23 349	26 489
1 Pohledávky z obchodních vztahů	1 956	-1 836	120	2 423
4 Pohledávky - ostatní	23 229	0	23 229	24 066
3 Stát - daňové pohledávky	124	0	124	0
4 Krátkodobé poskytnuté zálohy	838	0	838	800
5 Dohadné účty aktivní	22 267	0	22 267	23 266
III. Krátkodobý finanční majetek	64 022	0	64 022	191 393
2 Ostatní krátkodobý finanční majetek	64 022	0	64 022	191 393
IV. Peněžní prostředky	13 187	0	13 187	28 504
2 Peněžní prostředky na účtech	13 187	0	13 187	28 504
D. Časové rozlišení aktiv	399	0	399	1 500
1 Náklady příštích období	399	0	399	1 500

ŘÁDEK	BĚŽNÉ OBDOBÍ	MINULÉ OBDOBÍ
PASIVA CELKEM	1 382 394	1 547 964
A. Vlastní kapitál	283 740	273 996
I. Základní kapitál	78 793	78 793
1 Základní kapitál	78 793	78 793
II. Ážio a kapitálové fondy	113 737	115 235
2 Kapitálové fondy	113 737	115 235
1 Ostatní kapitálové fondy	100 000	100 000
2 Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	13 737	15 235
III. Fondy ze zisku	10 287	10 092
2 Statutární a ostatní fondy	10 287	10 092
IV. Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	69 681	65 971
1 Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	69 681	65 971
V. Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	11 242	3 905
B. + C. Cizí zdroje	1 094 352	1 270 090
B. Rezervy	184	2 272
2 Rezerva na daň z příjmů	184	2 272
C. Závazky	1 094 168	1 267 818
I. Dlouhodobé závazky	1 039 072	137 926
3 Dlouhodobé přijaté zálohy	6 886	3 150
6 Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	900 000	0
8 Odložený daňový závazek	132 186	134 776

ŘÁDEK	BĚŽNÉ OBDOBÍ	MINULÉ OBDOBÍ
II. Krátkodobé závazky	55 096	1 129 892
1 Vydané dluhopisy	0	1 100 000
2 Ostatní dluhopisy	0	1 100 000
2 Závazky k úvěrovým institucím	2	0
3 Krátkodobé přijaté zálohy	22 035	23 620
4 Závazky z obchodních vztahů	3 275	2 208
6 Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	27 500	1 071
8 Závazky - ostatní	2 284	2 993
3 Závazky k zaměstnancům	44	43
4 Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	26	25
5 Stát - daňové závazky a dotace	9	410
6 Dohadné účty pasivní	2 205	2 241
7 Jiné závazky	0	274
D. Časové rozlišení pasiv	4 302	3 878
1 Výdaje příštích období	522	0
2 Výnosy příštích období	3 780	3 878

IČ: 27 44 55 18
Praha 8, Ke Štvanici 656/3za období od 1.1.2024 do 31.12.2024
v celých tisících CZK

ŘÁDEK	BĚŽNÉ OBDOBÍ	MINULÉ OBDOBÍ
I. Tržby z prodeje výrobků a služeb	136 765	134 428
A. Výkonová spotřeba	45 050	44 167
2 Spotřeba materiálu a energie	24 315	22 737
3 Služby	20 735	21 430
D. Osobní náklady	940	886
1 Mzdové náklady	710	670
2 Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	230	216
1 Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	230	216
E. Úpravy hodnot v provozní oblasti	34 078	32 725
1 Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	32 295	32 673
1 Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	32 295	32 673
3 Úpravy hodnot pohledávek	1 783	52
III. Ostatní provozní výnosy	0	36
3 Jiné provozní výnosy	0	36
F. Ostatní provozní náklady	2 541	1 716
3 Daně a poplatky z provozní činnosti	299	163
5 Jiné provozní náklady	2 242	1 553
* Provozní výsledek hospodaření (+/-)	54 156	54 970
VI. Výnosové úroky a podobné výnosy	3 366	3 614
2 Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	3 366	3 614
J. Nákladové úroky a podobné náklady	48 522	44 611
1 Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44 241	35 527
2 Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	4 281	9 084
VII. Ostatní finanční výnosy	5 783	8 603
K. Ostatní finanční náklady	560	2 416
* Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-39 933	-34 810
** Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	14 223	20 160
L. Daň z příjmů	2 981	16 255
1 Daň z příjmů splatná	5 173	5 636
2 Daň z příjmů odložená (+/-)	-2 192	10 619
** Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	11 242	3 905
* Čistý obrát za účetní období = I.+ II.+ III.+ IV.+ V.+ VI.+ VII.	136 765	

Příloha v účetní závěrce

za období od 1.1.2024 do 31.12.2024

Diamond Point, a.s.

1 Popis účetní jednotky

Firma:	Diamond Point, a.s.
IČ:	27 44 55 18
Založení / Vznik:	zápis do obchodního rejstříku proběhl dne 2. května 2006
Sídlo:	Praha 8, Ke Štvanici 656/3
Právní forma:	akciová společnost
Spisová značka:	Oddíl B, vložka 19108 obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze
Účetní období:	1. leden až 31. prosinec
Předmět podnikání:	pronájem nemovitostí a nebytových prostor

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.

1.1 Osoby podílející se více jak 20% na základním kapitálu účetní jednotky

Jméno / Firma	Podíl v %	
	Běžné období	Minulé období
Allianz pojišťovna, a.s.	100,00%	100,00%

Nejvyšší mateřskou společností v rámci koncernu Allianz je společnost Allianz SE (Německo).

1.2 Statutární orgány v průběhu účetního období

Jméno	Funkce	Od (datum)	Do (datum)
Venelin Yanakiev	předseda	01.01.2024	31.12.2024
Ing. Jiří Zahálka	člen	01.01.2024	31.12.2024
Mgr. Josef Lukáše	člen	01.01.2024	31.12.2024

1.3 Dozorčí orgány v průběhu účetního období

Jméno	Funkce	Od (datum)	Do (datum)
Ing. Dušan Quis	předseda	01.01.2024	31.12.2024
Mag. Robert Altfahrt-Riedler	člen	01.01.2024	31.12.2024
Ing. Petr Hrbáček	člen	01.01.2024	31.12.2024

1.4 Poskytnuté zápůjčky, záruky či jiná plnění spřízněným osobám

Členům statutárních, dozorčích orgánů nebyly poskytnuty žádné půjčky, ručení ani jiné plnění.

1.5 Transakce se spřízněnými osobami

V průběhu účetního období byly splaceny držitelům jimi vlastněné dluhopisy, jejichž emitentem byla Společnost. V rámci transakcí se společnostmi ve skupině byl objem splacených dluhopisů 1 096 000 tis. Kč. Úroky z těchto dluhopisů dosáhly během období částky 20 946 tis. Kč.

Další významnou transakcí je načerpání úročené zápůjčky od mateřské společnosti v částce 900 000 tis. Kč, úroky v rámci období jsou ve výši 27 500 tis. Kč.

Výnosy spojené s nájmem ve výši 74 227 tis. Kč (nájem a související provozní náklady) reprezentují pronajatou plochu, kde nájemcem je mateřská společnost Allianz pojišťovna, a.s. V průběhu účetního období došlo ke zmenšení pronajímané plochy, kdy na začátku byl procentuální podíl 51,03 a na konci období 45,38. Smlouva je uzavřena do 31.10.2028.

Od dubna 2022 si plochu pronajímá také společnost Allianz Technology s.r.o. Celková výše tržeb této spřízněné osoby je celkem 6 712 tis. Kč. Společnost Allianz Technology s.r.o. si pronajímá plochu 5,17 % z celkové plochy budovy. Smlouva je uzavřena do 31. 10. 2028.

Společnosti Diamond Point, a.s. pojištění čerpala od společnosti Allianz SE (Německo). Objem této transakce byl 47 tis. EUR.

Na základě smlouvy o obstarání a koupi investic uhradila společnost 5 tis. Kč své mateřské společnosti.

1.6 Současná ekonomická situace

Současná ekonomická situace zůstává nadále citlivá na geopolitický vývoj ve světě. Vliv na finanční a komoditní trhy, dodavatelské řetězce a klíčové makroekonomické ukazatele s dopadem na podnikání, jako jsou míra inflace, výše úrokových sazeb, volatilita měnových kurzů a další, je stále významný. Vedení Společnosti zhodnotilo vliv současné ekonomické situace na její podnikání, zohlednilo její dopady na ocenění aktiv, závazků a rezerv v účetní závěrce Společnosti.

2 Účetní metody a obecné účetní zásady

Účetní závěrka za období 2024 je sestavena dle českých účetních standardů pro malé účetní jednotky. Účetní závěrka za období 2023 byla sestavena v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém pro Evropskou unii. Tyto účetní standardy jsou povinné pro všechny účetní jednotky, které jsou emitentem cenných papírů registrovaných na regulovaném trhu cenných papírů. Společnost Diamond Point v období 2013 emitovala dluhopisy registrované na Burze cenných papírů Praha. V průběhu aktuálního období byly dluhopisy kompletně splaceny.

Společnost se v návaznosti na splacení dluhopisů rozhodla sestavit svou účetní závěrku podle českých účetních standardů. Přehled hlavních rozdílů mezi dříve připravenou účetní závěrkou podle IFRS a současnou účetní závěrkou sestavenou dle českých účetních standardů (ČÚS) je uveden v tabulce "Přehled rozdílů IFRS vs ČÚS" na konci této přílohy.

Účetnictví společnosti je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu s platnými českými účetními předpisy, tedy se zákonem o účetnictví (563/1991 Sb.), vyhláškou provádějící tento zákon (500/2002 Sb.) a Českými účetními standardy pro podnikatele (sada 001 – 023).

Společnost ve svém výkazu zisku a ztráty zobrazuje výnosy a náklady jako kladné hodnoty.

Pokud není uvedeno jinak, jsou údaje v této účetní závěrce vyjádřeny v tisících korunách českých (Kč).

Účetní závěrka je sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky.

2.1 Přehled významných účetních pravidel a postupů

2.1.1 Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek

Dlouhodobým nehmotným či hmotným majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění v jednotlivém případě je vyšší než je uvedeno v následující tabulce:

	Vykázán v rozvaze	Vykázán v nákladech běžného období*)	Technické zhodnocení
Dlouhodobý nehmotný majetek	> 60 tis. Kč	> 1 tis. Kč	> 60 tis. Kč
Dlouhodobý hmotný majetek	> 80 tis. Kč	> 1 tis. Kč	> 80 tis. Kč

*) tento majetek společnost vykázala v nákladech běžného období a dále jej sleduje ve své operativní evidenci.

Dlouhodobým nehmotným majetkem se rozumí, kromě jiného, nehmotné výsledky vývoje s dobou použitelnosti delší než jeden rok, tyto se aktivují pouze v případě využití pro opakovaný prodej. Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje, SW a ocenitelná práva vytvořená vlastní činností pro vlastní potřebu se neaktivují. Oceňuje se vlastními náklady nebo reprodukční pořizovací cenou, je-li nižší.

Dlouhodobý nehmotný či hmotný majetek je oceněn následujícím způsobem:

- nakoupený dlouhodobý majetek je oceněn pořizovací cenou sníženou o oprávků a případné opravné položky vyjadřující ztrátu ze snížení hodnoty.

- dlouhodobý majetek vytvořený vlastní činností je oceněn hodnotou zahrnující přímé náklady, nepřímé náklady bezprostředně související s vytvořením majetku vlastní činností (výrobní režie), popřípadě nepřímé náklady správního charakteru, pokud vytvoření majetku přesahuje období jednoho účetního období.

Technické zhodnocení, pokud převýšilo u jednotlivého majetku v úhrnu za účetní období částku uvedenou v tabulce výše zvyšuje pořizovací cenu dlouhodobého hmotného majetku.

Pořizovací cena dlouhodobého hmotného majetku, s výjimkou pozemků a nedokončených investic, je odpisována po dobu odhadované životnosti majetku následujícím způsobem:

	Metoda odpisování - daňová / účetní	Počet let / %
Budovy	Zrychlená / rovnoměrná	50 let
Vybavení budovy	Zrychlená / rovnoměrná	10 - 30 let
Inventář	Zrychlená / rovnoměrná	5 - 10 let
Stavební úpravy pro nájemce*	Zrychlená / rovnoměrná	dle zasmělněné délky nájmu

* stavební úpravy pro nájemce - veškeré tyto úpravy se účetně vykazují jako samostatný dlouhodobý majetek, který se rovnoměrně odepisuje dle délky nájemní smlouvy. Daňově se hodnota zařadí a vykazuje jako technické zhodnocení a součást budovy.

Zisky či ztráty z prodeje nebo vyřazení majetku jsou určeny jako rozdíl mezi výnosy z prodeje a účetní zůstatkovou hodnotou majetku k datu prodeje a jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

Pokud zůstatková hodnota aktiva přesahuje jeho odhadovanou zpětně ziskatelnou částku, je jeho zůstatková hodnota snížena na tuto částku prostřednictvím opravné položky. Zpětně ziskatelná částka je stanovena na základě očekávaných budoucích peněžních toků generovaných daným aktivem.

Náklady na opravy a údržbu dlouhodobého hmotného majetku se účtují přímo do nákladů

2.1.2 Pohledávky

Pohledávky jsou oceňovány

- při vzniku jmenovitou (nominální) hodnotou, následně sníženou o příslušné opravné položky k pochybným a nedobytným částkám

V případě postupného splácení pohledávky je v rozvaze odděleně vykázána část splatná do jednoho roku a část splatná nad jeden rok.

Opravná položka k pochybným pohledávkám je vytvořena na základě věkové struktury pohledávek a individuálního posouzení bonity dlužníků. Společnost nevytváří opravné položky k pohledávkám za spřízněnými stranami.

2.1.3 Krátkodobý finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek v průběhu období 2024 byl tvořen:

- dlužné cenné papíry se splatností do jednoho roku držené do splatnosti

Krátkodobý finanční majetek se při nákupu ocení pořizovací cenou. Součástí pořizovací ceny jsou přímé náklady související s pořízením, např. poplatky a provize makléřům, poradcům a burzám.

K datu pořízení krátkodobého finančního majetku je tento krátkodobý finanční majetek společností klasifikován dle povahy jako krátkodobý finanční majetek k obchodování nebo realizovatelný krátkodobý finanční majetek. Krátkodobým finančním majetkem k obchodování se rozumí cenný papír, který je držen za účelem provádění transakcí na veřejném trhu s cílem dosahovat zisk z cenových rozdílů v krátkodobém horizontu, maximálně však ročním.

K datu účetní závěrky společnost oceňuje:

vykázaný krátkodobý finanční majetek s výjimkou cenných papírů držených do splatnosti reálnou hodnotou, pokud je možné tuto zjistit; změna ocenění je v daném účetním období zachycena v ostatních finančních výnosech resp. nákladech.

2.1.4 Závazky

Závazky jsou zaúčtovány ve jmenovité (nominální) hodnotě. V případě postupného splácení závazku je v rozvaze odděleně vykázána část splatná do jednoho roku a část splatná nad jeden rok.

2.1.5 Úvěry

Úvěry jsou zaúčtovány ve jmenovité (nominální) hodnotě.

V případě postupného splácení úvěru je v rozvaze odděleně vykázána část splatná do jednoho roku a část splatná nad jeden rok.

2.1.6 Rezervy

Společnost tvoří rezervy na krytí svých závazků nebo nákladů, jejichž povaha je jasně definována a u nichž je k rozvahovému dni buď pravděpodobné, nebo jisté, že nastanou, avšak není přesně známa jejich výše, nebo okamžik jejich vzniku. Rezerva k rozvahovému dni představuje nejlepší odhad nákladů, které pravděpodobně nastanou, nebo v případě závazků částku, která je zapotřebí k jejich vypořádání.

2.1.7 Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

Účetní operace vyjádřené v cizích měnách jsou v průběhu roku zachyceny aktuálním kurzem České národní banky ke dni uskutečnění účetního případu.

K datu účetní závěrky jsou aktiva a závazky vyjádřené v cizí měně přepočtena kurzem České národní banky k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena.

2.1.8 Daně

Splatná daň

Daňový závazek a daňový náklad vychází z porozumění interpretace daňových zákonů platných v České republice k datu sestavení účetní závěrky. S ohledem na existenci různých interpretací daňových zákonů a předpisů ze strany třetích osob včetně orgánů státní správy, závazek z daně z příjmů vykázaný v účetní závěrce společnosti se může změnit podle konečného stanoviska finančního úřadu.

Splatná daň zahrnuje daň vypočtenou z daňového základu s použitím daňové sazby platné v běžném roce 21 % (2023: 19 %).

Odložená daň

Výpočet odložené daně je založen na závazkové metodě vycházející z rozvahového přístupu.

Odložená daň je zaúčtována do výkazu zisku a ztrát s výjimkou případů, kdy se vztahuje k položkám účtovaným přímo do vlastního kapitálu a kdy je také související odložená daň zahrnuta do vlastního kapitálu.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou vzájemně započítány a v rozvaze vykázány v celkové netto hodnotě s výjimkou případů, kdy nelze některé dílčí daňové pohledávky započítávat proti dílčím daňovým závazkům.

Dorovnávací daň

Na základě směrnice Rady EU 2022/2523 o zajištění globální minimální úrovně efektivního zdanění nadnárodních skupin podniků a velkých vnitrostátních skupin byl přijat zákon č. 416/2023 Sb., o dorovnávacích daních pro velké nadnárodní skupiny a velké vnitrostátní skupiny. Cílem dorovnávacích daní je zastavit soutěž mezi jednotlivými státy, týkající se různých sazeb daní z příjmů právnických osob tím, že byla zavedena jednotná minimální daňová sazba, která má zajistit rovné podmínky pro entity po celém světě a umožnit jednotlivým státům lépe chránit jejich daňové příjmy. Dorovnávací daně budou vybírány v případě, že bude vypočtená efektivní daňová sazba v daném státě nižší než 15 %. Poplatníkem dorovnávací daně jsou společnosti ve skupině, jejíž konsolidované roční výnosy vykázané v konsolidované účetní závěrce nejvyšší mateřské entity činí alespoň ekvivalent 750 mil. EUR nejméně ve 2 ze 4 výkazních období bezprostředně předcházejících danému zdaňovacímu období.

2.1.9 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.

2.1.10 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.

2.1.11 Vydané dluhopisy

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 nastala v roce 2024 a řídila 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 měly podobu zaknihovaného cenného papíru a jsou vydány ve formě na doručitele.

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

Držiteli dluhopisů byly 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.

Splaceny byly dluhopisy v červnu 2024 z prostředků zápůjčky, kterou Společnost načerpala od své mateřské společnosti Allianz pojišťovna, a.s. Zápůjčka je úročena sazbou 5,67% p.a. z poskytnuté částky, nezajištěna a splatna 20. června 2029. Splatnost úroků je stanovena vždy na roční bázi.

2.1.12 Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

2.1.13 Spřízněné strany

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

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

2.1.14 Úrokové náklady

Veškeré úrokové náklady jsou účtovány do nákladů.

2.1.15 Čistý obrat

Čistý obrat se používá pro potřeby kategorizace účetní jednotky a pro určení povinnosti auditu.

V souladu s novou definicí čistého obratu vykazovala společnost ve výkazu zisku a ztráty na řádku „Čistý obrat za účetní období“ k 31.12.2024 obrat ve výši 23 727 tis. Kč. Vzhledem k tomu, že úsilí vynaložené na stanovení obratu za rok 2023 podle nové metodiky není úměrné informačnímu efektu, nedošlo k přepočtu čistého obratu za srovnávací období, tj. k 31.12.2023. Společnost čistý obrat za srovnávací období ve výkazu zisku a ztráty tedy neuvedla.

Výše čistého obratu za minulé účetní období pro potřeby kategorizace účetní jednotky a určení povinnosti auditu je uvedena v účetní závěrce za minulé účetní období a dle zákonných ustanovení se nepřepočítává. Tento údaj prezentovaný za rok 2023 v minulé účetní závěrce však není srovnatelný s hodnotou v běžném účetním období. Společnost tedy v souladu s § 4 odst. 7 vyhlášky údaj za minulé účetní období pro nesrovnatelnost a zajištění srozumitelnosti účetní závěrky nevykazuje.

2.2

Změny způsobu oceňování, postupů odpisování a postupů účtování oproti předcházejícímu účetnímu období

Změny v uvedených metodách nebyly provedeny.

2.3 Náležitost do konsolidačního celku

Konsolidovanou účetní závěrku nejširší skupiny účetních jednotek, ke které společnost jako konsolidovaná účetní jednotka patří, sestavuje Allianz SE se sídlem Koenigstrasse 28, Mnichov, Německo. Tuto konsolidovanou účetní závěrku je možné získat v sídle společnosti.

3 Významné události mezi datem účetní závěrky a datem, ke kterému jsou výkazy schváleny k předání mimo účetní jednotku

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 zachyceny v účetních výkazech.

Aktiva**B. Stálá aktiva**

Pohyby dlouhodobého majetku jsou zobrazeny v tabulce Rozbor majetku na konci této části přílohy.

B.I Dlouhodobý nehmotný majetek

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2024	Netto hodnota k 31.12.2023
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	712	730
Celkem	712	730

B.II Dlouhodobý hmotný majetek

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2024	Netto hodnota k 31.12.2023
Pozemky	225 023	225 023
Stavby	1 042 107	1 070 200
Hmotné movité věci a jejich soubory	5 299	4 117
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	8 296	8
Celkem	1 280 725	1 299 348

Dlouhodobý hmotný majetek představuje zejména budovu Diamond Point s příslušenstvím a pozemky v Praze-Karlíně. Životnost budovy byla stanovena k 1.1.2013 na 50 let. Opořebený dlouhodobého majetku je vyjádřeno odpisy. Pokles zůstatkové ceny dlouhodobého majetku je dán opravkami, které vyjadřují opořebený.

C. Oběžná aktiva**C.II. Pohledávky****C.II.2. Krátkodobé pohledávky**

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2024	Netto hodnota k 31.12.2023
Pohledávky z obchodních vztahů	120	2 423
Pohledávky - ostatní		
Stát - daňové pohledávky	124	0
Krátkodobé poskytnuté zálohy	838	800
Dohadné účty aktivní	22 267	23 266
Celkem	23 349	26 489

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.

*** Rozbor krátkodobých pohledávek dle data splatnosti**

Skupina	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2023
Pohledávky před datem splatnosti	23 232	24 705
Pohledávky po datu splatnosti	1 953	1 836
Celková opravná položka	-1 836	-52
Celkem	23 349	26 489

Koncem prosince 2023 nájemník OK process, a.s. podal insolvenční návrh spojený s návrhem na prohlášení konkurzu. V lednu 2024 nájemník vyklidil pronajímané prostory, insolvenční řízení dále probíhá. Celková výše pohledávky za společností je částka ve výši 1 836 tis. Kč. Celková hodnota pohledávky je snížena opravnou položkou ve 100% výši.

C.III. Krátkodobý finanční majetek

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2024	Netto hodnota k 31.12.2023
Ostatní krátkodobý finanční majetek	64 022	191 393
Celkem	64 022	191 393

Oba zůstatky představují hodnotu zakoupených státních pokladničních poukázek.

*** Rozbor krátkodobého finančního majetku**

Položka rozvahy	Pořizovací cena	Přecenění	Netto hodnota k 31.12.2024
Pokladniční poukázky	63 895	127	64 022
Celkem	63 895	127	64 022

C.IV. Peněžní prostředky

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2024	Netto hodnota k 31.12.2023
Peněžní prostředky na účtech	13 187	28 504
Celkem	13 187	28 504

D. Časové rozlišení aktiv

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2024	Netto hodnota k 31.12.2023
Náklady příštích období	399	1 500
Celkem	399	1 500

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. Dlouhodobá část slevy z nevyčerpaného příspěvku na fit-out nájemce se časově rozlišuje po dobu trvání nájmu.

Pasiva**A. Vlastní kapitál**

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2023
Základní kapitál	78 793	78 793
Ostatní kapitálové fondy	100 000	100 000
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	13 737	15 235
Statutární a ostatní fondy	10 287	10 092
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	69 681	65 971
Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	11 242	3 905
Celkem	283 740	273 996

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 úvodní části této přílohy.

A.I. Základní kapitál

Druh akcií	Počet	Nominální hodnota	Celkem	Nesplaceno	Datum splatnosti
Kmenové akcie na jméno	78	1 000	78 000	0	-
Kmenové akcie na jméno	7	100	700	0	-
Kmenové akcie na jméno	9	10	90	0	-
Kmenové akcie na jméno	5	0,5	3	0	-
Celkem	99	1 111	78 793	0	-

*** Pohyby ve vlastním kapitálu**

Pohyby ve vlastním kapitálu jsou zejména tvořeny postupným rozpouštěním zajišťovacího modelu, které je popsáno v bodě 2.1.10 Zajišťovací účetnictví a v následujícím odstavci. Dále se pohyb týká rozhodnutí jediného akcionáře o rozdělení zisku, který byl rozdělen následovně:

- 195 tis. Kč převedeno do rezervního fondu Společnosti,
- 3 710 tis. Kč převedeno do nerozděleného zisku minulých let.

*** Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)**

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2023
Hodnota kurzových rozdílů linearizovaná při ukončení modelu zajištění	17 388	19 285
Hodnota odložené daně vztahující se linearizaci	-3 651	-4 050
Celkem	13 737	15 235

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.

* **Rozdělení hospodářského výsledku**

O případné výši dividend za rok 2024 rozhodne jediný akcionář při schvalování účetní závěrky. Valná hromada se bude konat v létě 2025.

B./C. Cizí zdroje**B. Rezervy*** **Rezerva na daň z příjmů**

Zůstatek	Stav k 31.12.2024	184
	Stav k 31.12.2023	2 272

Zálohy na daň z příjmů ve výši 4 986 tis. Kč zaplacené Společností k 31. prosinci 2024 (k 31. prosinci 2023: 3 652 tis. Kč) byly započteny s rezervou na daň z příjmů ve výši 5 170 tis. Kč vytvořenou k 31. prosinci 2024 (k 31. prosinci 2023: 5 924 tis. Kč).

C. Závazky**C.I. Dlouhodobé závazky**

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2023
Dlouhodobé přijaté zálohy	6 886	3 150
Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	900 000	0
Odložený daňový závazek	132 186	134 776
Celkem	1 039 072	137 926

Položka dlouhodobé přijaté zálohy představuje částky uhrazené nájemci jako nájemní kauce.

* **Přehled dlouhodobých zápůjček mimo bankovní úvěry**

Věřitel	Pohyb	Částka (CZK)
Měna, splatnost		
Allianz pojišťovna, a.s.	Počáteční stav	0
	Konečný stav	900 000
Celkem		900 000
Dlouhodobá část		900 000

Částka 900 000 tis. Kč představuje jistinu zápůjčky čepané od mateřské společnosti za účelem splacení emitovaných dluhopisů. Jedná se o úročenou, nezajištěnou dlouhodobou zápůjčku, která je splatná 20. června 2029.

* **Rozbor dlouhodobých závazků dle data splatnosti**

Skupina	Stav k	Stav k
	31.12.2024	31.12.2023
Od 1 do 5 let do splatnosti	1 039 072	137 926
Nad 5 let do splatnosti	0	0
Celkem	1 039 072	137 926

Rozbor odloženého daňového závazku je uveden na konci přílohy v účetní závěrce.

C.II. Krátkodobé závazky

Položka rozvahy	Stav k	Stav k
	31.12.2024	31.12.2023
Ostatní dluhopisy	0	1 100 000
Závazky k úvěrovým institucím	2	0
Krátkodobé přijaté zálohy	22 035	23 620
Závazky z obchodních vztahů	3 275	2 208
Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	27 500	1 071
Závazky - ostatní		
Závazky k zaměstnancům	44	43
Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	26	25
Stát - daňové závazky a dotace	9	410
Dohadné účty pasivní	2 205	2 241
Jiné závazky	0	274
Celkem	55 096	1 129 892

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

Položka závazky - ovládající osoba - celá částka 27 500 tis. Kč jsou úroky z čerpané dlouhodobé zápůjčky, splatné na roční bázi.

* **Přehled závazků k úvěrovým institucím**

Věřitel Měna, splatnost	Pohyb	Částka (CZK)
	Počáteční stav	
Kontokorentní zůstatek běžného účtu	Konečný stav	0
		2
Celkem		2

* Rozbor krátkodobých závazků dle data splatnosti

Skupina	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2023
Závazky před datem splatnosti	55 096	1 129 881
Po splatnosti do 6 měsíců	0	11
Celkem	55 096	1 129 892

D. Časové rozlišení pasiv

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2023
Výdaje příštích období	522	0
Výnosy příštích období	3 780	3 878
Celkem	4 302	3 878

K 31. prosinci 2024 a 31. prosinci 2023 představují výnosy příštích období nájem fakturovaný nájemníkům dopředu, který se vztahuje k následujícímu účetnímu období. Tyto částky ovlivní výnosy Společnosti v účetním období roku 2025.

Výnosy příštích období dále představují 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.

Výkaz zisku a ztráty

I. Tržby z prodeje výrobků a služeb

Zůstatek	za období od 1.1.2024 do 31.12.2024	136 765
	za období od 1.1.2023 do 31.12.2023	134 428

Skupina	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2023
Výnosy z pronájmu	98 083	96 548
Provozní náklady přefakturované nájemcům v rámci ročního vyúčtování	38 682	37 880
Celkem	136 765	134 428

Průměrná obsazenost budovy v období 2024 byla 88,31%, za období 2023 obsazenost dosáhla 89,45%.

A.2. Spotřeba materiálu a energie

Zůstatek	za období od 1.1.2024 do 31.12.2024	24 315
	za období od 1.1.2023 do 31.12.2023	22 737

Skupina	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2023
Spotřeba související s provozem budovy	24 315	22 737
Celkem	24 315	22 737

Položka zahrnuje veškeré spotřebované energetické vstupy a plnění a materiál nutný k provozu.

A.3. Služby

Zůstatek	za období od 1.1.2024 do 31.12.2024	20 735
	za období od 1.1.2023 do 31.12.2023	21 430

Služby souvisí zejména s provozem budovy a zahrnují položky jako - ostraha, provoz recepce, úklid, správu nemovitosti. Tak i služby související s provozem společnosti - vedení účetnictví, daňové poradenství, zprostředkování.

D. Osobní náklady

Zůstatek	za období od 1.1.2024 do 31.12.2024	940
	za období od 1.1.2023 do 31.12.2023	886

Druh nákladu	Počet v běžném období	Počet v minulém období	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2023
Zaměstnanci - mzdové náklady	1	1	710	670
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění			230	216
Celkem	1	1	940	886

E. Úpravy hodnot v provozní oblasti

Skupina	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2023
Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	32 295	32 673
Úpravy hodnot pohledávek	1 783	52
Celkem	34 078	32 725

Úpravy hodnot dlouhodobého majetku představují vykázané opotřebení nemovitého majetku formou odpisů. Úpravy hodnot pohledávek představují snížení hodnoty pohledávek z obchodního styku formou opravných položek.

F. Ostatní provozní náklady

Druh nákladu	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2023
Daně a poplatky z provozní činnosti	299	163
Jiné provozní náklady	2 242	1 553
Celkem	2 541	1 716

Podstatnou částí jiných provozních nákladů je pojištění majetku a krácená část daně z přidané hodnoty.

**VI. -
VII. Výnosové úroky a podobné výnosy, Ostatní finanční výnosy**

Druh výnosu	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2023
Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	3 366	3 614
Ostatní finanční výnosy	5 783	8 603
Celkem	9 149	12 217

Výnosové úroky zahrnují především úroky z termínovaných vkladů, kdy byly využívány volné finanční prostředky, případně ostatní krátkodobé investice.

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 2.1.10. V rámci minulého období jsou zde kromě výše uvedeného zachyceny výnosy z operací s pokladničními poukázkami.

J.- K. Nákladové úroky a podobné náklady, Ostatní finanční náklady

Druh nákladu	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2023
Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44 241	35 527
Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	4 281	9 084
Ostatní finanční náklady	560	2 416
Celkem	49 082	47 027

Nákladové úroky zahrnují úroky z čerpané zápůjčky na splátku emitovaných dluhopisů a úroky naběhlé do doby jejich splacení uhrazené jejich držitelům.

L. Daň z příjmů

Zůstatek	za období od 1.1.2024 do 31.12.2024	2 981
	za období od 1.1.2023 do 31.12.2023	16 255

Jedná se o předběžnou kalkulaci daně z příjmů, která se může lišit od daňové povinnosti uvedené v daňovém přiznání.

Splatnou daň vztahující se k minulým obdobím představuje dodatečná daňová povinnost, která vyplývá z podaných dodatečných daňových přiznání, případně z kontrol finančního úřadu.

Společnost je poplatníkem dorovnávací daně. Dorovnávací daň nebyla zohledněna při výpočtu odložené daně. Společnost nemá za rok 2024 daňovou povinnost vyplývající z dorovnávacích daní.

*** Rozbor odložené daně**

Zdroje dočasných rozdílů	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2023
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	612 626	622 507
Zajišťovací účetnictví	17 388	19 286
Snížení hodnoty pohledávek z obchodního styku	-555	0
Celkem rozdíly	629 459	641 793
Sazba daně pro následující období	21%	21%
Odložená pohledávka (+) / závazek (-) vztahující se k dočasným rozdílům	132 186	134 777
Počáteční stav odložené daně (+ pohledávka; - závazek)	-134 776	-124 141
Běžný náklad (+) / výnos (-) z odložené daně	-2 192	10 619
Odložená daň účtovaná do vlastního kapitálu (+ snížení; - zvýšení fondů)	-398	16
Výsledná odložená daňová pohledávka (+) / závazek (-)	-132 186	-134 776

4 Následné události

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku k 31. prosinci 2024.

Přehled rozdílů IFRS vs ČÚS k 31.12.2023

Položka výkazů	IFRS k 31.12.2023	Reklasifikace	ČÚS k 31.12.2023
AKTIVA			
Investiční majetek*)	1 299 348	-1 299 348	0
1 Pozemky	0	225 023	225 023
2 Stavby	0	1 070 200	1 070 200
2 Hmotné movité věci a jejich soubory	0	4 117	4 117
2 Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	8	8
Dlouhodobý nehmotný majetek	730	0	730
Časové rozlišení aktiv a dohadné účty aktivní*)	24 839	-24 839	0
5 Dohadné účty aktivní	0	23 266	23 266
1 Náklady příštích období	0	1 500	1 500
Pohledávky z obchodních vztahů a jiné pohledávky*)	3 223	-3 223	0
1 Pohledávky z obchodních vztahů	0	2 423	2 423
4 Krátkodobé poskytnuté zálohy	0	800	800
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty*)	219 897	-219 897	0
2 Ostatní krátkodobý finanční majetek	0	191 393	191 393
2 Peněžní prostředky na účtech	0	28 504	28 504
PASIVA			
Základní kapitál	78 793	0	78 793
Rezervní fond*)	10 092	-10 092	0
2 Statutární a ostatní fondy	0	10 092	10 092
Kapitálový fond*)	100 000	-100 000	0
1 Ostatní kapitálové fondy	0	100 000	100 000
Fond z přecenění*)	15 235	-15 235	0
2 Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	0	15 235	15 235
Nerozdělený zisk minulých let a výsledek hospodaření běžného účetn	69 876	-69 876	0
1 Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	0	65 971	65 971
V. Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	0	3 905	3 905
Dlouhodobé závazky	137 926	0	137 926
Vydané dluhopisy	1 100 000	0	1 100 000
Ostatní dlouhodobé závazky*)	3 150	-3 150	0
3 Dlouhodobé přijaté zálohy	0	3 150	3 150
Odložený daňový závazek	134 776	0	134 776
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky*)	24 216	-24 216	0
3 Krátkodobé přijaté zálohy	0	23 620	23 620
4 Závazky z obchodních vztahů	0	2 208	2 208
Ostatní krátkodobé závazky*)	3 024	-3 024	0
3 Závazky k zaměstnancům	0	43	43
4 Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	0	25	25
7 Jiné závazky	0	274	274
6 Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	0	1 071	1 071
Časové rozlišení pasiv a dohadné účty pasivní*)	6 193	-6 193	0
6 Dohadné účty pasivní	0	2 241	2 241
2 Výnosy příštích období	0	3 878	3 878
Splatný daňový závazek*)	2 682	-2 682	0
2 Rezerva na daň z příjmů	0	2 272	2 272
5 Stát - daňové závazky a dotace	0	410	410

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

Výnosy z pronájmu*)	96 548	-96 548	0
Výnosy z provozních nákladů přefakturovaných nájemníkům*)	37 880	-37 880	0
I. Tržby z prodeje výrobků a služeb	0	134 428	134 428
Přímé provozní náklady*)	-44 048	44 048	0
Ostatní provozní náklady*)	-35 446	35 446	0
2 Spotřeba materiálu a energie	0	22 737	22 737
3 Služby	0	21 430	21 430
1 Mzdové náklady	0	670	670
1 Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - tn	0	32 673	32 673
3 Úpravy hodnot pohledávek	0	52	52
1 Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	0	216	216
3 Daně a poplatky z provozní činnosti	0	163	163
5 Jiné provozní náklady	0	1 553	1 553
Ostatní provozní výnosy	36	0	36
Úrokové výnosy*)	3 614	-3 614	0
2 Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	0	3 614	3 614
Úrokové náklady*)	-44 611	44 611	0
1 Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající oso	0	35 527	35 527
2 Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	0	9 084	9 084
Kurzové zisky a ztráty*)	-484	484	0
Ostatní finanční výnosy*)	6 731	-6 731	0
Ostatní finanční náklady*)	-60	60	0
VII. Ostatní finanční výnosy	0	8 603	8 603
K. Ostatní finanční náklady	0	2 416	2 416
Daň z příjmů*)	-16 255	16 255	0
1 Daň z příjmů splatná	0	5 636	5 636
2 Daň z příjmů odložená (+/-)	0	10 619	10 619

*) Položky, u kterých došlo k reklasifikaci z důvodu změny názvu řádku výkazu.

Diamond Point, a.s.

IČ: 27 44 55 18
Praha 8, Ke Štvanici 656/3

SRO

Položka	Vývoj v pořizovacích cenách				Vývoj opravěk a opravných položek				
	Stav k 31.12.2023	Přírůstky	Převody	Úbytky	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2023	Přírůstky	Převody	Úbytky
B.I.4.	900	0	0	0	900	170	18	0	
B.I.	900	0	0	0	900	170	18	0	
B.II.1.1.	225 023	0	0	0	225 023	0	0	0	
B.II.1.2.	1 390 623	3 088		0	1 393 711	320 423	31 181		0
B.II.2.	15 009	2 277		0	17 286	10 892	1 095		0
B.II.5.2.	8	8 288		0	8 296	0	0		0
B.II.	1 630 663	13 653	0	0	1 644 316	331 315	32 276		0
B.III.	0	0	0	0	0	0	0		0
Celkem	1 631 563	13 653	0	0	1 645 216	331 485	32 294		0

SRO									
Položka	Vývoj v pořizovacích cenách				Vývoj opravěk a opravných položek				
	Stav k 31.12.2022	Přírůstky	Převody	Úbytky	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022	Přírůstky	Převody	Úbytky
B.I.4.	900	0	0	0	900	152	18	0	
B.I.	900	0	0	0	900	152	18	0	
B.II.1.1.	225 023	0	0	0	225 023	0	0	0	
B.II.1.2.	1 384 901	4 426	1 296	0	1 390 623	289 512	30 911	0	
B.II.2.	10 424	2 155	2 430	0	15 009	9 148	1 744	0	
B.II.5.1.	2 430		-2 430	0	0	0	0	0	
B.II.5.2.	1 296	8	-1 296	0	8	0	0	0	
B.II.	1 624 074	6 589	0	0	1 630 663	298 660	32 655	0	
B.III.	0	0	0	0	0	0	0	0	
Celkem	1 624 974	6 589	0	0	1 631 563	298 812	32 673	0	

Položka:

B.I. - Dlouhodobý nehmotný majetek
B.I.1. - Nehmotné výsledky vývoje
B.I.2.1. - Software
B.I.2.2. - Ostatní ocenitelná práva
B.I.3. - Goodwill
B.I.4. - Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek
B.I.5.1. - Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek
B.I.5.2. - Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek

B.II. - Dlouhodobý hmotný majetek
B.II.1.1. - Pozemky
B.II.1.2. - Stavby
B.II.2. - Hmotné movité věci a jejich soubory
B.II.3. - Oceňovací rozdíl k nabytému majetku
B.II.4.1. - Pěstební celky trvalých porostů
B.II.4.2. - Dospělá zvířata a jejich skupiny
B.II.4.3. - Jiný dlouhodobý hmotný majetek
B.II.5.1. - Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek
B.II.5.2. - Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek

B.III. - Dlouhodobý finanční majetek
B.III.1. - Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba
B.III.2. - Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba
B.III.3. - Podíly - podstatný vliv
B.III.4. - Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv
B.III.5. - Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly
B.III.6. - Zápůjčky a úvěry - ostatní
B.III.7.1. - Jiný dlouhodobý finanční majetek
B.III.7.2. - Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek

