



Diamond Point, a.s.

Výroční zpráva společnosti

2023

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 2023	4
1.4.	Předpokládaný vývoj společnosti.....	4
2.	Akcie společnosti	4
3.	Organizační struktura společnosti Diamond Point, a.s.	6
3.1.	Představenstvo společnosti.....	6
3.2.	Dozorčí rada společnosti.....	6
3.3.	Valná hromada	6
3.4.	Výbor pro audit	7
3.5.	Kodex chování	7
3.6.	Jediný akcionář.....	7
4.	Dluhopisy společnosti	7
5.	Rizika související s tokem hotovosti	8
5.1.	Riziko závislosti na platbách nájemného	8
5.2.	Riziko související s vývojem tržního nájemného	8
5.3.	Riziko předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany současných či budoucích nájemců	8
5.4.	Měnové riziko	9
6.	Informace o výdajích požadované v souvislosti s § 118 zákona o podnikání na kapitálovém trhu	9
6.1.	Příjmy dozorčí rady a představenstva	9
6.2.	Odměny auditorům	9
7.	Informace o společnosti v souvislosti s § 21 zákona o účetnictví.....	9
8.	Přílohy	10

1. Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti

Předkládáme Výroční zprávu společnosti Diamond Point, a.s., hlavní činností Společnosti je pronájem nebytových prostor. Své aktivity provozuje ve stejné podobě od roku 2006.

1.1. Představení firmy

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

Společnost je vlastníkem následujících nemovitostí nacházejících se v katastrálním území 730955 Karlín, obec Praha a zapsané na listu vlastnictví č. 825:

Budova Diamond Point:

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

Pozemky:

- Pozemek parc. č. 887/14, o výměře 2929 m², zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území 730955 Karlín
- Pozemek parc. č. 887/2, o výměře 2984 m², druh pozemku ostatní plocha, katastrální území 730995 Karlín
- Pozemek parc. č. 234/2, o výměře 132 m², druh pozemku zastavěná plocha na nádvoří, katastrální území 730955 Karlín

Celková plocha k pronájmu činí 21 845,79 m².

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

1.2. Stávající hospodářské postavení

Průměrná obsazenost budovy byla v roce 2023 **89,45%**.

Allianz Pojišťovna, a.s	51,03 %
Office Rent s.r.o.	10,17 %
Allianz Technology, s.r.o.	5,17 %
OK process, a.s.	4,46 %
ALFASIGMA CZECH s.r.o.	1,76 %
MIELE, spol. s r.o.	2,75 %
Analytic Data Factory, s.r.o.	1,62 %
Správa železnic, státní organizace	9,80 %
Kontron Transportation s.r.o.	2,24 %
Český paralympijský výbor, z.s.	1,84 %
Obsazenost k 31.12.2023	90,84 %
Obsazenost k 1.1.2024	90,84 %

1.3. Investiční akce v roce 2023

Byla realizována a dokončena modernizace výdeje jídel v prostoru gastro provozu a jídelny. Souběžně bylo provedeno na základě akustické studie vylepšení akustických vlastností prostoru samotné jídelny, čímž došlo k výraznému vylepšení akustických vlastností a zkvalitnění prostředí pro naše nájemníky. Současně byla v roce 2023 zpracována studie a projektová dokumentace na rychlonabíjení automobilů. Na začátku roku 2023 byla provedena oprava výtahů většího charakteru. Dále byla provedena výměna osvětlení za LED v koridorech nájemních jednotek. 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.

1.4. Předpokládaný vývoj společnosti

Vzhledem k rozšíření pronajatých prostor společností Český paralympijský výbor z.s. od 1.12.2023, nově podepsanému kontraktu se společností ADF s počátkem nájmu k 1.12.2023 byla obsazenost budovy k 31.12.2023 na 90,84 % z celkové plochy budovy.

Na přelomu roku byl dále nově podepsán kontrakt se Správou železnic, státní organizace s počátkem nájmu 1.3.2024. Vzhledem k uvedeným skutečnostem se dají příjmy pro rok 2024 objektivně plánovat.

Společnost má záměr pokračovat v pravidelné profesionální údržbě klíčových technologických celků a stavby a infrastruktury, aby si trvale udržovala užitnou hodnotu, vysokou úroveň technologií a potenciál budoucích obchodních příležitostí.

V roce 2023 pokračoval na trhu převis nabídky nad poptávkou a pokles tržních cen nájemného. Společnost začala aktivně využívat nové kanály pro získání nájemníků a současně maximálně využívala stávající.

Ke konci roku 2022 a na začátku roku 2023 došlo k výraznému snížení cen médií plynu a elektrické energie na trhu, ale i tak jsme využili pro rok 2023 možnosti zastropování cen elektrické energie. Na konci roku 2023 jsme cenu s dodavatelem el. energie dlouhodobě stabilizovali na přijatelnou hodnotu. Tento stav přetrvává i v roce 2024. Společnost má zaslíbenou významně nižší cenu zemního plynu do konce roku 2024. Tyto benefity přenáší Diamond Point, a.s. na své nájemníky a současně tím získává konkurenční výhodu pro nové potenciální zákazníky. Vzhledem k současnému poklesu cen médií bude proveden nákup zemního plynu na další období.

V červnu 2024 dojde ke splatnosti dluhopisů vydaných Společností. Tyto dluhopisy budou refinancovány půjčkou od mateřské společnosti.

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 51,03% 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 31.12.2023 byli:

Venelin Yanakiev	Předseda představenstva
Mgr. Josef Lukášek	Člen představenstva
Ing. Jiří Zahálka	Člen představenstva

3.2. Dozorčí rada společnosti

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

Členy dozorčí rady od 1.1.2023 - 31.12.2023 byli:

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

3.3. Valná hromada

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

Do působnosti valné hromady dále náleží kromě případů stanovených zákonem:

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

- schválení auditora a jeho změna.

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

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

3.4. Výbor pro audit

Členy výboru pro audit byli ke dni 31.12.2023:

Ing. František Dostálek, předseda

Ing. Michal Petrman, CSc.

Ing. Petr Sosík, Ph.D.

3.5. Kodex chování

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

3.6. Jediný akcionář

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

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

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

„Zpráva o vztazích“ je přílohou tohoto dokumentu.

4. Dluhopisy společnosti

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

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

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

Dluhopisy mají podobu zaknihovaného cenného papíru a jsou vydány ve formě na doručitele. Každý dluhopis má hodnotu 4 000 000 Kč. Emisní kurz k datu emise činil 100 % jejich jmenovité hodnoty. Výnosy jsou vypláceny čtvrtletně zpětně a v roce 2023 byly vyplaceny 19. března, 14. června, 19. září a 19. prosince v měně Kč.

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

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

V červnu 2024 dojde ke splatnosti dluhopisů vydaných Společností. Tyto dluhopisy budou refinancovány půjčkou od mateřské společnosti.

5. Rizika související s tokem hotovosti

5.1. *Riziko závislosti na platbách nájemného*

Společnost je závislá na včasném a řádném placení nájemného a dalších plateb ze strany nájemců vlastněných nemovitostí. Nájemní smlouvy obsahují nástroje garancí nebo záruk, kterými se společnost ochraňuje před rizikem ztráty solventnosti nájemníků.

5.2. *Riziko související s vývojem tržního nájemného*

Tržní nájemné odráží vztah nabídky a efektivní poptávky na lokálním trhu nájemních kancelářských prostor. Společnost je tedy vystavena riziku, že tržní nájemné může mít v budoucnu klesající tendenci, a to pokud by nabídka nájemních kancelářských prostor v podstatné míře převážila poptávku po těchto prostorách. Společnost Diamond Point trvale udržuje infrastrukturu budovy tak, aby byla budova stále dostatečně technologicky konkurenceschopná, a investuje do stavby se záměrem být pro nájemníky reprezentativní a atraktivní budovou.

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

Nájemní smlouvy uzavírané mezi společností Diamond Point, a.s. a jednotlivými nájemci obsahují ustanovení, kdy v případě předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany nájemce je tento povinen doplatit zbývající nájemné do konce platnosti nájemní smlouvy.

Vysoká míra inflace v České republice může negativně ovlivnit ekonomickou stabilitu nájemníků s důsledkem předčasného ukončení nájemního vztahu i jejich ekonomické aktivity. Důsledkem může být neschopnost nájemníků dostát svým závazkům. Toto vnímáme jako významné riziko nadcházejícího období.

5.4. Měnové riziko

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

6. Informace o 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 výboru pro audit činil 180 tis. Kč a všech členů představenstva činil 60 tis. Kč.

6.2. Odměny auditorům

Za audit účetní uzávěrky za rok 2023 byly auditorům poskytnuty odměny ve výši 321 tis. Kč. Jiné odměny auditor neobdržel.

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

- Společnost neprovádí aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.
- Společnost nenabyla vlastní akcie.
- Společnost provozuje budovu Diamond Point v rámci projektovaných a schválených postupů ochrany životního prostředí. Pro topení a chlazení využívá tepelná čerpadla. V souvislosti s investicí řízení regulace chladících medií je očekávána vyšší míra schopnosti regulace výroby chladu a následně nižší ekonomické a ekologické nároky na její výrobu.
- Společnost má jednoho zaměstnance a nemá organizační složku v zahraničí.

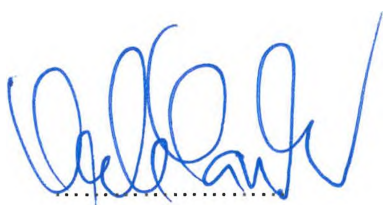
8. Přílohy

Příloha č. 1 Zpráva o vztazích

Příloha č. 2 Zpráva nezávislého auditora

Příloha č. 3 Účetní závěrka k 31. prosinci 2023

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.



Venelin Yanakiev
Předseda
představenstva



Mgr. Josef Lukášek
Člen
představenstva



Ing. Jiří Zahálka
Člen
představenstva

Zpráva o vztazích

společnosti Diamond Point, a.s.

IČ 27 44 55 18

za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

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 2023 do 31. prosince 2023.

1 Struktura vztahů ve skupině

Osoba ovládaná **Diamond Point, a.s.**

Praha 8 – Karlín, Ke Štvanici 656/3, Česká republika
IČ: 27 44 55 18

Osoba ovládající **Allianz pojišťovna, a.s.**

Praha 8 – Karlín, Ke Štvanici 656/3, Česká republika
IČ: 47 11 59 71

Přímý vliv 100 %

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

Seznam propojených osob k 31. 12. 2023

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 řídicí osobou ve vztahu k ostatním výše uvedeným osobám. Všechny výše uvedené osoby tvoří dohromady koncern.

1.1 Úloha společnosti ve skupině

Společnost Diamond Point, a.s. je společností nemovitostní. Propojeným osobám poskytuje zázemí administrativní, spočívající v pronájmu prostor a poskytování souvisejících služeb.

Společnost působí nezávisle a samostatně.

1.2 Způsob a prostředky ovládání

Společnosti jsou propojeny majetkově a personálně. Allianz pojišťovna, a.s. ovládá společnost prostřednictvím hlasování valné hromady. Personální propojení je realizováno obsazením funkcí ve statutárním a dozorčím orgánu.

1.3 Přehled jednání učiněných na popud nebo v zájmu ovládající osoby

V průběhu účetního období došlo k poskytnutí, čerpání těchto plnění vůči ovládající osobě Allianz pojišťovna, a.s.:

Popis:	tis. Kč
Výnosy spojené s nájmem	74 593
Úrokový náklad - úroky z emitovaných dluhopisů	35 527

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 / pojistitel	Pojištění majetku + odpovědnosti
Allianz Technology s.r.o. / nájemník	Dlouhodobý pronájem
Allianz SE / pojistitel	Smlouva o pojištění

3 Posouzení, zda vznikla Společnosti újma

Společnost Diamond Point, a.s. pozitivně těží z účasti v koncernu zejména tím, že Allianz pojišťovna, a.s. je dlouhodobým nájemcem, který si pronajímá více než 50 % podlahové plochy budovy Diamond Point. Výše nájemného je dohodnuta v rozmezí obvyklém na trhu v Praze u tohoto typu administrativní (kancelářské) budovy. Díky pronájmu

velké části budovy mateřské společnosti má Diamond Point, a.s. dostatek finančních prostředků na řádnou správu a modernizaci budovy, což se pozitivně projevuje také v zájmu dalších osob o pronájem prostor. V účetním období 2023 začalo docházet k opouštění prostor nájemci a společnosti se nepodařilo stejně, jako v předchozích letech, dosáhnout 100 % obsazenosti budovy po celý rok 2023. Některé prostory tedy zůstaly do konce roku neobsazeny. Určitým rizikem pro společnost Diamond Point, a.s. může však být skutečnost, že mateřská společnost je hlavním nájemcem a v případě jeho vykázané ztráty by to mohlo mít vliv na hospodaření Společnosti. Toto riziko je však s ohledem na vzájemnou majetkovou propojenost a dlouhodobé působení Allianz pojišťovny, a.s. na trhu hodnoceno jako velmi nízké. Pozitiva plynoucí z účasti v koncernu převažují nad případnými riziky.

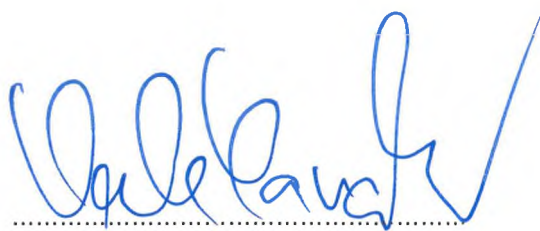
4 Závěr

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

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

Za statutární orgán ovládané osoby:

V Praze dne 28. března 2024



Venelin Yanakiev
předseda představenstva



Mgr. Josef Lukášek
člen představenstva



Ing. Jiří Zahálka
člen představenstva

Zpráva nezávislého auditora

akcionáři Diamond Point, a.s.

Zpráva o auditu účetní závěrky

Náš výrok

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice společnosti Diamond Point, a.s., se sídlem Ke Štvanici 656/3, Praha 8 („Společnost“) k 31. prosinci 2023 a její finanční výkonnosti a jejích peněžních toků za rok končící 31. prosince 2023 v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

Předmět auditu

Účetní závěrka Společnosti se skládá z:

- výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2023,
- výkazu o úplném výsledku hospodaření za rok končící 31. prosince 2023,
- výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2023,
- výkazu změn vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2023,
- 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, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 („nařízení EU“) a auditorskými standardy Komory auditorů České republiky, kterými jsou Mezinárodní standardy auditu doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami (společně „auditorské předpisy“). Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Nezávislost

V souladu s Mezinárodním etickým kodexem pro auditory a účetní odborníky (včetně Mezinárodních standardů nezávislosti) vydaným Radou pro mezinárodní etické standardy účetních („kodex IESBA“) a přijatým Komorou auditorů České republiky, se zákonem o auditorech a nařízením EU jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z kodexu IESBA, ze zákona o auditorech a nařízení EU.

Přístup k auditu

Přehled



Celková hladina významnosti byla stanovena na úrovni 1 % z celkových aktiv Společnosti, což představuje 15,4 milionu Kč.

Zpětně získatelná hodnota investičního nemovitého majetku.

Při plánování auditu jsme stanovili hladinu významnosti a vyhodnotili rizika výskytu významné nesprávnosti v účetní závěrce. Konkrétně jsme určili oblasti, ve kterých vedení uplatnilo svůj úsudek, např. v případě významných účetních odhadů, které zahrnují stanovení předpokladů a posouzení budoucích skutečností, které jsou z podstaty nejisté. Tak jako v případě všech našich auditů jsme se zaměřili také na rizika obcházení vnitřních kontrol vedením, včetně vyhodnocení toho, zda nebyla zjištěna předpojatost, jež by vytvářela riziko výskytu významné nesprávnosti z důvodu podvodu.

Hladina významnosti

Rozsah našeho auditu byl ovlivněn použitou hladinou významnosti. Audit je plánován tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významnou nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou. Nesprávnosti jsou považovány za významné, pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Na základě našeho odborného úsudku jsme stanovili určité kvantitativní hladiny významnosti, včetně celkových hladin významnosti vztahujících se k účetní závěrce jako celku (viz tabulku níže). Na jejich základě jsme, společně s kvalitativním posouzením, určili rozsah našeho auditu, včetně povahy, načasování a rozsahu auditních postupů, a vyhodnotili dopad zjištěných nesprávností individuálně i v souhrnu na účetní závěrku jako celek.

Celková hladina významnosti pro Společnost	15,4 milionů Kč
Jak byla stanovena	Hladina významnosti pro Společnost byla stanovena jako 1 % z celkových aktiv.
Zdůvodnění použitého základu pro stanovení významnosti	Úhrn aktiv zjištěný z rozvahy Společnosti byl vybrán jako základ pro stanovení významnosti, neboť představuje stěžejní hodnotu pro uživatele účetní závěrky, a je také klíčovým ukazatelem pro vedení Společnosti i jediného akcionáře Společnosti, jelikož odráží hodnotu investičního nemovitého majetku, a představuje tedy vhodnější základ než zisk před zdaněním.

Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením názoru na tuto účetní závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

Hlavní záležitost auditu

Jak audit pracoval s hlavní záležitostí auditu

Zpětně získatelná hodnota investičního nemovitého majetku.

Společnost vlastní kancelářskou budovu, kterou eviduje v rámci svého investičního majetku. Společnost oceňuje budovu v pořizovací hodnotě snížené o odpisy a případné znehodnocení v účetní hodnotě 1 299 mil. Kč k 31. prosinci 2023, a dále v příloze účetní závěrky zveřejňuje její reálnou hodnotu. Na roční bázi je prováděn test znehodnocení budovy, resp. ocenění na reálnou hodnotu pro účel zveřejnění. Je-li zpětně získatelná hodnota aktiva menší než jeho účetní hodnota, sníží se účetní hodnota aktiva na jeho zpětně získatelnou hodnotu. Takové snížení by bylo ztrátou ze znehodnocení.

Hlavní záležitostí auditu je posouzení zpětně získatelnosti hodnoty investičního nemovitého majetku, pro něž Společnost využívá ocenění zpracované interním expertem. V rámci ocenění je určena zpětně získatelná hodnota investičního majetku Společnosti. Toto ocenění je založeno na odhadech a předpokladech, jako jsou např. předpokládaná výše nájmu, obsazenost, diskontní sazby a náklady související s údržbou investičního majetku.

V případě použití vstupních parametrů, které nejsou založeny na relevantních předpokladech, či metodiky ocenění, která není v souladu s obecně uznávanými oceňovacími postupy by mohlo dojít v účetní závěrce Společnosti k nadhodnocení investičního majetku.

Účetní postupy užití vedením pro investiční nemovitý majetek jsou zveřejněny v poznámce 4 přílohy účetní závěrky. Další související vysvětlující informace jsou v poznámkách 1 a 9.1 přílohy účetní závěrky.

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

Zároveň jsme k posouzení přiměřenosti použitých předpokladů a metod využili vlastní specialisty na oceňování nemovitostí. Pokud jde o klíčové vstupní údaje, jako např. předpokládanou cenu nájmu, obsazenost, diskontní sazby, nákladové položky apod., porovnali jsme předpoklady Společnosti s našimi vlastními odhady.

Následně jsme odsouhlasili hlavní vstupy modelu se skutečně zjištěnými daty, zejména aktuální míru obsazenosti budovy a výnosů z nájmu.

Porovnali jsme zpětně získatelnou hodnotu investičního majetku s jeho účetní zůstatkovou hodnotou.

Dále jsme posoudili dostatečnost údajů zveřejněných o investičním nemovitém majetku v příloze účetní závěrky Společnosti.

Jak jsme stanovili rozsah auditu?

Rozsah auditu jsme stanovili tak, abychom získali dostatečné informace, které nám umožní vyjádřit výrok k účetní závěrce jako celku. Vzali jsme v úvahu strukturu Společnosti, její účetní procesy a kontroly a specifika odvětví, ve kterém Společnost působí.

Ostatní informace

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o Společnosti získanými během auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také jsme posoudili, zda ostatní informace byly ve všech významných ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti i na postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti.

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

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti a o prostředí, v němž působí, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné nesprávnosti. Žádnou významnou nesprávnost jsme nezjistili.

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

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada Společnosti.

Za sledování postupu sestavování účetní závěrky odpovídá výbor pro audit Společnosti.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitosti trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem, a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informujeme jej o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a o případných krocích eliminujících hrozby nebo o přijatých opatřeních.

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

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

Informace vyžadované nařízením EU

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení EU uvádíme následující informace vyžadované nad rámec Mezinárodních standardů auditu:

Soulad výroku s dodatečnou zprávou výboru pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok auditora je v souladu s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme vyhotovili dnes dle článku 11 nařízení EU.

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti pro rok 2023 nás dne 19. ledna 2024 jmenovala valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 6 let.

Poskytnuté neauditorské služby

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

Společnosti jsme kromě povinného auditu neposkytli žádné služby.

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

28. března 2024

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
zastoupená partnerem



Ing. Marek Richter
statutární auditor, evidenční č. 1800

Diamond Point, a.s.

Účetní závěrka

za rok končící 31. prosince 2023

sestavená v souladu s účetními standardy IFRS 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 2023
 Datum zpracování účetní závěrky: 28. března 2024

OBSAH

A. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA.....	2
1. VÝKAZ FINANČNÍ POZICE	2
AKTIVA	2
PASIVA	3
2. VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ.....	4
3. VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH.....	5
4. VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU.....	6
B. PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	7
1. PŘEHLED O POHYBECH INVESTIČNÍHO A DLOUHODOBÉHO NEHMOTNÉHO MAJETKU	7
2. CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI	8
2.1. Popis účetní jednotky.....	8
2.2. Založení společnosti.....	8
2.3. Členové statutárních orgánů v průběhu účetního období	8
2.4. Zaměstnanci.....	8
2.5. Vlastnická struktura	9
3. ÚČETNÍ ZÁSADY	9
4. PŘEHLED VÝZNAMNÝCH ÚČETNÍCH POSTUPŮ POUŽÍVANÝCH SPOLEČNOSTÍ.....	9
5. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ODHADY A ÚSUDKY	12
6. ZMĚNY ÚČETNÍCH POSTUPŮ	13
7. SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	16
8. INFORMACE O RIZICÍCH, RIZIKOVÝ PROFIL.....	17
9. ZVEŘJNĚNÉ FINANČNÍ ÚDAJE	20
9.1. Investiční majetek a dlouhodobý nehmotný majetek.....	20
9.2. Pohledávky z obchodních vztahů	20
9.3. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	20
9.4. Časové rozlišení aktiv a dohadné účty aktivní.....	21
9.5. Základní kapitál	21
9.6. Ostatní fondy ze zisku	21
9.7. Výsledek hospodaření minulých let	21
9.8. Vydané dluhopisy.....	22
9.9. Ostatní dlouhodobé závazky	22
9.10. Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	22
9.11. Splatné daňové závazky	23
9.12. Časové rozlišení pasiv a dohadné účty pasivní.....	23
9.13. Naběhlé úroky z dluhopisů.....	23
9.14. Podmíněné závazky.....	23
9.15. Finanční aktiva a závazky	24
9.16. Výnosy z pronájmu a přefakturovaných provozních nákladů	24
9.17. Přímé provozní náklady.....	25
9.18. Ostatní provozní náklady	25
9.19. Úrokové náklady	25
9.20. Kurzové zisky / ztráty	25
9.21. Ostatní finanční výnosy a náklady.....	25
9.22. Daň z příjmů právnických osob	26
9.23. Spřízněné osoby.....	27
C. INFORMACE K ROZDĚLENÍ ZISKU	28
D. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI	28

Diamond Point, a.s.
Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2023

A. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

1. VÝKAZ FINANČNÍ POZICE

Aktiva

K 31. prosinci			
V tis. Kč	Příloha	2023	2022
Aktiva			
Dlouhodobá aktiva		1 300 473	1 327 597
Investiční majetek	9.1	1 299 349	1 325 413
Dlouhodobý nehmotný majetek	9.1	730	749
Časové rozlišení aktiv a dohadné účty aktivní	9.4	394	1 435
Krátkodobá aktiva		247 564	215 740
Pohledávky z obchodních vztahů a jiné pohledávky	9.2	3 222	2 860
Daňová pohledávka	9.11	0	610
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	9.3	219 897	190 036
Časové rozlišení aktiv a dohadné účty aktivní	9.4	24 445	22 234
Aktiva celkem		1 548 037	1 543 337

Pasiva

K 31. prosinci			
V tis. Kč	Příloha	2023	2022
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	9.5	78 793	78 793
Rezervní fond	9.6	10 092	9 536
Kapitálový fond	9.6	100 000	100 000
Fond z přecenění	9.6	15 235	17 197
Nerozdělený zisk minulých let a výsledek hospodaření běžného účetního období	9.7	69 876	76 527
Vlastní kapitál celkem		273 996	282 053
Závazky			
Dlouhodobé závazky		137 926	1 228 257
Vydané dluhopisy	9.8	0	1 100 000
Ostatní dlouhodobé závazky	9.9	3 150	4 116
Odložený daňový závazek	9.22	134 776	124 141
Krátkodobé závazky		1 136 115	33 027
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	9.10	24 216	24 962
Ostatní krátkodobé závazky	9.13	3 024	1 889
Časové rozlišení pasiv a dohadné účty pasivní	9.12	6 193	5 770
Vydané dluhopisy	9.8	1 100 000	0
Splatný daňový závazek	9.11	2 682	406
Závazky celkem		1 274 041	1 261 284
Vlastní kapitál a závazky celkem		1 548 037	1 543 337

2. VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ

Za rok končící 31. prosince			
V tis. Kč	Příloha	2023	2022
Výnosy z pronájmu	9.16	96 548	91 548
Výnosy z provozních nákladů přefakturovaných nájemníkům	9.16	37 880	33 004
Přímé provozní náklady	9.17	-44 048	-34 475
Čistý provozní výsledek hospodaření		90 380	90 077
Ostatní provozní výnosy		36	51
Ostatní provozní náklady	9.18	-35 446	-33 918
Provozní výsledek hospodaření		54 970	56 210
Úrokové výnosy	9.21	3 614	1 757
Úrokové náklady	9.19	-44 611	-44 611
Kurzové zisky a ztráty	9.20	-484	-1 489
Ostatní finanční výnosy	9.21	6 731	2 001
Ostatní finanční náklady	9.21	-60	-95
Finanční výsledek hospodaření		-34 810	-42 437
Výsledek hospodaření před zdaněním		20 160	13 773
Daň z příjmů	9.22	-16 255	-2 662
Výsledek hospodaření za účetní období		3 905	11 111
Ostatní úplný výsledek hospodaření (po zdanění)		- 1 962	- 1 545
Fond z přecenění (cash-flow hedge)		-1 962	- 1 545
<i>Amortizace ukončeného zajišťovacího vztahu</i>	9.22	-1 962	- 1 545
Ostatní úplný výsledek hospodaření celkem		- 1 962	- 1 545
Úplný výsledek hospodaření za účetní období celkem		1 943	9 566

3. VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Za rok končící 31. prosincem			
V tis. Kč	pozn.	2023	2022
Přehled o peněžních tocích z provozní činnosti			
Výsledek hospodaření před zdaněním		20 160	13 773
Úpravy o nepeněžní operace:		71 708	72 000
Rozpouštění přecenění		-1 962	-1 845
Výnosové úroky		-3 614	-1 757
Nákladové úroky	9.19	44 611	44 611
Odpisy	9.18	32 673	30 991
Úpravy o změny pracovního kapitálu:		-4 419	154 080
Snížení/Zvýšení pohledávek z obchodních vztahů, ostatních pohledávek a časového rozlišení		-922	154 511
Snížení/Zvýšení závazků z obchodních vztahů, ostatních závazků a časového rozlišení		265	1 303
Zaplacená daň z příjmů (vratka zaplacených záloh)		-3 762	-1 734
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		87 449	239 853
Přehled o peněžních tocích z investiční činnosti			
Výdaje spojené s pořízením majetku		-6 591	-17 792
Přijaté úroky		3 614	2 475
Čistý peněžní tok použitý v investiční činnosti		2 977	-15 317
Přehled o peněžních tocích z finanční činnosti			
Vyplacené dividendy – podíly na zisku		-10 000	-20 000
Uhrazené úroky	9.19	-44 611	-44 611
Čistý peněžní tok použitý ve finanční činnosti		-54 611	-64 611
Čistý (úbytek) / přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		29 861	159 925
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 1. lednu		190 036	30 111
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 31. prosinci		219 897	190 036

Diamond Point, a.s.

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2023

4. VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

Za rok končící 31. prosince V tis. Kč	Základní kapitál	Rezervní fond	Kapitálový fond	Fond z přecenění	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál celkem
Počáteční stav k 1. lednu 2022	78 793	9 123	100 000	18 742	85 829	292 487
Příděly fondům	0	413	0	0	-413	0
Ostatní úplný výsledek hospodaření	0	0	0	- 1 545	0	-1 545
Výplata dividend	0	0	0	0	-20 000	-20 000
Výsledek hospodaření	0	0	0	0	11 111	11 111
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2022	78 793	9 536	100 000	17 197	76 527	282 053
Počáteční stav k 1. lednu 2023	78 793	9 536	100 000	17 197	76 527	282 053
Příděly fondům	0	556	0	0	-556	0
Ostatní úplný výsledek hospodaření	0	0	0	-1 962	0	-1 962
Výplata dividend	0	0	0	0	-10 000	-10 000
Výsledek hospodaření	0	0	0	0	3 905	3 905
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2023	78 793	10 092	100 000	15 235	69 876	273 996

Diamond Point, a.s.

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2023

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

Pořizovací cena v tis. Kč	Pozemek	Budova Diamond Point	Nehmotný majetek	Celkem
Počáteční zůstatek k 1. lednu 2022	225 023	1 380 425	900	1 606 348
Přírůstky	0	18 692	0	18 692
Úbytky	0	67	0	67
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2022	225 023	1 399 050	900	1 624 973
Počáteční zůstatek k 1. lednu 2023	225 023	1 399 050	900	1 624 973
Přírůstky	0	6 591	0	6 591
Úbytky	0	0	0	0
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2023	225 023	1 405 641	900	1 631 564

Oprávky v tis. Kč	Pozemek	Budova Diamond Point	Nehmotný majetek	Celkem
Počáteční zůstatek k 1. lednu 2022	0	267 754	133	267 887
Přírůstky	0	30 973	19	30 992
Úbytky	0	67	0	67
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2022	0	298 660	152	298 812
Počáteční zůstatek k 1. lednu 2023	0	298 660	152	298 812
Přírůstky	0	32 655	18	32 673
Úbytky	0	0	0	0
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2023	0	331 315	170	331 485

Netto hodnota v tis. Kč	Pozemek	Budova Diamond Point	Nehmotný majetek	Celkem
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2022	225 023	1 100 390	749	1 326 162
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2023	225 023	1 074 326	730	1 300 079

Diamond Point, a.s.
Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2023

Položky pozemku a budovy DP představují investiční majetek – viz rozvaha, řádek 1.

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 2023 - 31. prosince 2023

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

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

2.2. Založení společnosti

Zápis do obchodního rejstříku proběhl dne 2. května 2006.

2.3. Členové statutárních orgánů v průběhu účetního období

Představenstvo

Jméno	Funkce	Od (datum)	Do (datum)
Venelin Yanakiev	Předseda	1.1.2023	31.12.2023
Mgr. Josef Lukášek	Člen	1.1.2023	31.12.2023
Ing. Jiří Zahálka	Člen	1.1.2023	31.12.2023

Dozorčí rada

Jméno	Funkce	Od (datum)	Do (datum)
Ing. Dušan Quis	Předseda	1.1.2023	31.12.2023
Ing. Petr Hrbáček	Člen	1.1.2023	31.12.2023
Mag. Robert Altfahrt-Riedler	Člen	1.1.2023	31.12.2023

2.4. Zaměstnanci

Společnost má 1 zaměstnance. Většina činností Společnosti je zajišťována dodavatelským způsobem.

V mzdových nákladech jsou kromě mzdových nákladů zaměstnance vykázány odměny členům orgánů za výkon funkce a také mzdové náklady z dohod o provedení práce.

Diamond Point, a.s.
Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2023

2.5. Vlastnická struktura

Vlastnická struktura Společnosti k 31. prosinci 2023 je následující:

Jediný akcionář	Podíl na základním kapitálu		Vztah ke společnosti
	2023	2022	
Allianz pojišťovna, a.s. Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, IČ: 47 11 59 71	100 %	100 %	Mateřská společnost
Celkem	100 %	100 %	

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

3. ÚČETNÍ ZÁSADY

Individuální účetní závěrka Společnosti byla sestavena v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií. Účetní závěrka je sestavena na principu historických pořizovacích cen a za předpokladu trvání podnikatelské činnosti Společnosti.

Účetní standardy IFRS jsou povinně platné pro všechny účetní jednotky, které jsou emitentem cenných papírů registrovaných na regulovaném trhu cenných papírů. Společnost v roce 2013 vydala dluhopisy, které jsou registrované na Burze cenných papírů Praha. Z tohoto důvodu je Společnost povinna sestavovat účetní závěrku dle IFRS.

Účetní závěrka je sestavena za rok končící 31. prosince 2023. Účetní výkazy jsou prezentovány v tisících korunách českých (zaokrouhleny podle obecně platných metod).

4. PŘEHLED VÝZNAMNÝCH ÚČETNÍCH POSTUPŮ POUŽÍVANÝCH SPOLEČNOSTÍ

Funkční měna

Společnost stanovila českou korunu jako svoji funkční měnu.

Obchodní transakce v cizí měně

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

K 31.12.2023 a 31.12.2022 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 31.12.2023	k 31.12.2022
EUR	1	24,725	24,115

Investiční majetek – klasifikace a ocenění

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

Diamond Point, a.s.

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2023

Pro výpočet odpisů se používá metoda rovnoměrného odpisování pořizovací ceny jednotlivých aktiv. Doby odpisování dle druhu majetku jsou následující:

Druh majetku	Doba odpisování v letech
Budova	50
Vybavení budovy	10-30
Vybavení budovy - inventář	5-10
Fit-out	Dle nájemní smlouvy

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

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

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

Finanční nástroje

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

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

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

Pohledávky a ostatní finanční aktiva

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

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

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

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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

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

Diamond Point, a.s.
Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2023

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.

Daně

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

Odložená daň

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

Odložená daň je oceněna v přijaté daňové sazbě, o které se předpokládá, že bude použita pro rok, v němž bude daná pohledávka nebo závazek vypořádán – 21 %.

Výnosy

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

Výpůjční náklady

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

Zajišťovací účetnictví

Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků představují kurzové rozdíly z úvěrů, které byly v minulých obdobích z titulu zajišťovacího účetnictví účtovány do vlastního kapitálu. V návaznosti na změnu akcionáře se Společnost v roce 2007 rozhodla, že ukončí model zajišťovacího účetnictví. Ve sledovaném účetním období jsou oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků existující k okamžiku ukončení zajišťovacího účetnictví rozpouštěny do výkazu zisků a ztráty v závislosti na realizovaných nájmech. Rozpouštění bude probíhat do roku 2038.

Ocenění reálnou hodnotou

Reálná hodnota je cena, která by byla Společnost získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění na hlavním trhu nebo, v případě jeho absence, na trhu, který je pro danou transakci nejvýhodnější a k němuž má Společnost k tomuto datu přístup.

V případě, že pro identická aktiva nebo identické závazky neexistuje aktivní trh, vychází toto ocenění z předpokladů, které jsou vytvořeny na základě dat pozorovatelných na trhu. Pokud ani taková data nejsou k dispozici, použijí se interní informace, které odpovídají informacím, jež by byly použity účastníky trhu v hypotetické transakci k datu ocenění.

Pozorovatelné vstupy odrážejí tržní data získaná z nezávislých zdrojů, zatímco ty nepozorovatelné odrážejí tržní předpoklady Společnosti. Pozorovatelné vstupy jsou Společnosti preferovány. Od těchto dvou typů vstupů se odvíjí následující hierarchie reálné hodnoty:

- úroveň 1 – kotované ceny identických nástrojů na aktivních trzích;
- úroveň 2 – kotované ceny podobných nástrojů na aktivních trzích; kotované ceny identických nebo podobných nástrojů na trzích, které nejsou aktivní, a ocenění stanovená pomocí modelů, které pracují

Diamond Point, a.s.

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2023

- s pozorovatelnými vstupy nebo s faktory, které významně ovlivňují jejich cenu, které jsou taktéž pozorovatelné;
- úroveň 3 – významné vstupy v oceňovacím modelu nejsou pozorovatelné.

Společnost neoceňuje žádnou položku rozvahy reálnou hodnotou, pouze zveřejňuje reálnou hodnotu investičního majetku (viz bod 9.1) a vydaných dluhopisů (viz bod 9.17) v příloze účetní závěrky. V případě ostatních položek se účetní hodnota rovná reálné hodnotě (viz bod 9.17).

Spřízněné strany

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

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

Významné transakce a zůstatky se spřízněnými stranami, jsou uvedeny v poznámce 9.24.

Následné události

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

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

5. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ODHADY A ÚSUDKY

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

Zpětně získatelná hodnota investičního majetku

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

Doba odepisování investičního majetku

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

6. ZMĚNY ÚČETNÍCH POSTUPŮ

Přijaté standardy a interpretace účinné od 1. ledna 2023:

IFRS 17, Pojistné smlouvy (Standard vydaný 18. května 2017 s účinkem pro roční účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později). IFRS 17 nahrazuje standard IFRS 4, který společně s poskytováním možností účtovat o pojistných smlouvách s využitím dosavadních účetních postupů. V důsledku toho bylo pro investory složité porovnávat a posuzovat rozdíly ve finanční výkonnosti jinak podobných pojišťoven. IFRS 17 je standardem založeným na principu zohledňujícím všechny typy pojistných smluv, včetně smluv o zajištění, které pojišťovna drží. Standard vyžaduje aby skupiny pojistných smluv byly vykázány a oceněny: (i) v současné hodnotě budoucích peněžních toků (peněžních toků z plnění) upravených o existující rizika, která zahrnuje všechny dostupné informace o peněžních tocích z plnění způsobem, který je v souladu se zjistitelnými tržními informacemi; zvýšené (pokud je hodnota závazkem) nebo snížené (pokud je hodnota aktivem) (ii) o částku představující nezasloužený zisk ve skupině pojistných smluv (smluvní marže za poskytnutou službu). Pojišťovny vykážou zisk ze skupiny pojistných smluv po celou dobu poskytování pojistného krytí tak, jak se bude snižovat existující riziko. Pokud je skupina smluv ztrátová nebo se ztrátovou stane, účetní jednotka vykazuje ztrátu okamžitě.

Novelizace IFRS 17 a IFRS 4 (vydány 25. června 2020, s účinkem pro roční účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později). Novelty obsahují řadu objasnění, která mají usnadnit implementaci IFRS 17, zjednodušit některé požadavky standardu a samotný přechod. Změny se týkají osmi oblastí standardu IFRS 17 a jejich účelem není změna základních principů standardu. Byly doplněny následující změny k IFRS 17:

- **Datum účinnosti:** Datum účinnosti IFRS 17 (včetně změn) bylo odloženo o dva roky na roční účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později; a pevné datum ukončení platnosti dočasné výjimky z používání IFRS 9 v IFRS 4 bylo odloženo na roční účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později.
- **Očekávaná návratnost peněžních toků z porřízení pojištění:** Účetní jednotka je povinna alokovat část pořizovacích nákladů se smlouvami, u kterých se očekává prodloužení smlouvy, a tyto náklady vykázat jako aktivum, dokud účetní jednotka nevykáže prodloužení smlouvy. Účetní jednotky jsou povinny posoudit zpětnou ziskatelnost aktiva ke každému rozvahovému dni a poskytnout konkrétní informace o aktivu v příloze k účetní závěrce.
- **Smluvní servisní marže připadající na investiční služby:** Jednotky krytí by měly být identifikovány s ohledem na množství výhod a očekávané období pojistného krytí a investičních služeb, u smluv s variabilními poplatky a u dalších smluv se „službou návratnosti investice“ podle všeobecného modelu. Náklady spojené s investičními činnostmi by měly být zahrnuty jako peněžní toky v rámci pojistné smlouvy, a to v rozsahu, v jakém účetní jednotka tyto činnosti provádí za účelem zvýšení výhod pojistného krytí pro pojištěníka.
- **Pasivní zajišťovací smlouvy - krytí ztrát:** Pokud účetní jednotka vykáže ztrátu při počátečním vykázání nevýhodné skupiny podkladových pojistných smluv nebo po dodatečném přidání nevýhodných podkladových smluv do skupiny, měla by účetní jednotka upravit smluvní servisní marži související skupiny zajišťovacích smluv a vykázat zisk z těchto zajišťovacích smluv. Výše ztráty pokryté drženou zajišťovací smlouvou se stanoví vynásobením ztráty vykázané z podkladových pojistných smluv a procentního podílu škodního plnění k těmto pojistným smlouvám, které účetní jednotka očekává získat na základě podmínek zajišťovací smlouvy. Tento požadavek by se uplatnil pouze tehdy, je-li držená zajišťovací smlouva vykázána před nebo současně s vykázáním ztráty z podkladových pojistných smluv.
- **Další změny:** Mezi další změny patří vyloučení rozsahu pro některé smlouvy o kreditních kartách a některé smlouvy o půjčce; prezentace pojistných aktiv a pasiv ve výkazu o finanční situaci v portfoliích namísto skupin; uplatnitelnost možnosti zmírnění rizika při snižování finančních rizik pomocí zajišťovacích smluv a nederivátových finančních nástrojů v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty; volba účetní politiky změnit odhady provedené v předchozí mezitímní účetní závěrce při použití IFRS 17; zahrnutí plateb a příjmů z daně z příjmu, které jsou specificky účtovány pojištěníkovi podle podmínek pojistné smlouvy, do peněžních toků plnění; a vybrané přechodové úlevy a další drobné změny.

Možnost pro pojišťovny při přechodu na IFRS 17 – Novela k IFRS 17 (vydané 9. prosince 2021 a účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později). Změna přechodných ustanovení v IFRS 17 nabízí pojišťovnám možnost, jejíž cílem je zlepšení užitečnosti informací pro investory při prvotním použití IFRS 17. Novela se týká pouze přechodu pojišťoven na IFRS 17 a neovlivňuje žádné další požadavky IFRS 17. Přechodná ustanovení v IFRS 17 a IFRS 9 platí k různým datům a vedou k následujícím jednorázovým klasifikačním rozdílům ve srovnávacích informacích prezentovaných při prvotním použití IFRS 17: účetní nesoulad mezi závazky z pojistné smlouvy oceněnými v současné hodnotě a jakýmkoli souvisejícími finančními aktivy oceněnými naběhlou hodnotou; a pokud se účetní jednotka rozhodne upravit srovnávací informace dle IFRS 9, klasifikační rozdíly mezi finančními aktivy odúčtovanými ve srovnávacím období (na které se nebude vztahovat IFRS 9) a ostatními finančními aktivy (na která se bude vztahovat IFRS 9). Novela pomůže

Diamond Point, a.s.

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2023

pojišťovněm vyhnout se těmto dočasným účetním nesouladům, a zlepši tak užitečnost srovnávacích informací pro investory. Činí tak tím, že pojišťovněm poskytuje možnost, jak zveřejnit srovnávací informace o finančních aktivech. Při prvotním použití IFRS 17 by účetní jednotky mohly za účelem zveřejnění srovnávacích informací použít klasifikační překryv na finanční aktivum, pro které účetní jednotka neupravuje srovnávací informace dle IFRS 9. Možnost při přechodu by byla k dispozici na úrovni každého nástroje; a umožnila by účetní jednotce zveřejňovat srovnávací informace, jako by se na dané finanční aktivum vztahovaly požadavky na klasifikaci a oceňování podle IFRS 9, ale nevyžadovala by od účetní jednotky, aby uplatňovala požadavky na snížení hodnoty podle IFRS 9; a požadovala by, aby účetní jednotka, která uplatňuje klasifikační překryv na finanční aktivum, použila přiměřené a doložitelné informace dostupné k datu přechodu k určení toho, jak účetní jednotka očekává, že bude toto finanční aktivum klasifikováno podle IFRS 9.

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

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

Novela k IAS 8: Definice účetních odhadů (vydána 12. února 2021 s účinkem pro roční účetní období začínající 1. ledna 2023). Novela k IAS 8 objasňuje, jak by měly společnosti rozlišit změny v účetních politikách od změn v účetních odhadech.**Odložená daň vztahující se k aktivům a závazkům vyplývajícím z jedné transakce – Novely k IAS 12 (vydané 7. května 2021 a účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později).**

Novely k IAS 12 specifikují, jak účtovat o odložené dani z transakcí, jako jsou leasingy a závazky spojené s vyřazením z provozu. Za určitých okolností jsou účetní jednotky osvobozeny od účtování o odložené dani, když poprvé vykazují aktiva nebo závazky. Dříve existovala nejistota ohledně toho, zda se výjimka vztahuje na transakce, jako jsou leasingy a závazky spojené s vyřazením z provozu – transakce, u kterých se vyazuje aktivum i závazek. Novely objasňují, že výjimka se neuplatňuje a účetní jednotky jsou povinny z takových transakcí účtovat odloženou daň. Novely požadují, aby společnosti vykazovaly odloženou daň z transakcí, které při prvotním zaúčtování vedou ke stejným částkám zdanitelných a odčitatelných přechodných rozdílů.

Dodatky k IAS 12 Daně ze zisku: Mezinárodní daňová reforma – modelová pravidla druhého pilíře (vydáno 23. května 2023). V květnu 2023 vydala IASB novelu IAS 12 „Daně ze zisku“. Tato novela byla zavedena v reakci na blížící se implementaci modelových pravidel druhého pilíře, která vydala Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj (OECD) v důsledku mezinárodní daňové reformy. Novela poskytuje dočasnou výjimku z požadavku na vykazování a zveřejnění odložené daně vyplývající z uzákoněných nebo v zásadě uzákoněných daňových zákonů, které implementují modelová pravidla druhého pilíře. V souladu s datem účinnosti IASB mohou společnosti uplatnit výjimku okamžitě, ale požadavky na zveřejnění jsou vyžadovány pro roční období začínající 1. ledna 2023 nebo později.

IASB standardy a interpretace platné pro účetní období počínající 1. ledna 2024 nebo později**Novela k IFRS 16 Leasingy: Závazek z leasingu při prodeji a zpětném leasingu (vydaná 22. září 2022 a účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo později).**

Novela se týká transakcí prodeje a zpětného leasingu, které splňují podmínky pro prodej dle IFRS 15. Novela požaduje, aby prodávající-nájemce následně ocenil závazek z transakce tak, aby nebyl vykazán žádný zisk nebo ztráta související s ponechaným právem k užívání. To znamená, že takový zisk je odložen, a to i v případech, kdy nájemce má povinnost platit variabilní platby, které nezávisí na indexu nebo sazbě. EU zatím tyto novelizace IFRS 16 neschválila.

Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé – Novely k IAS 1 (vydány 23. ledna 2020 a následně 15. července 2020 a 31. října 2022, s účinkem pro roční účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo později). Tyto novely objasňují, že závazky jsou klasifikovány jako krátkodobé nebo dlouhodobé v závislosti na právech, které existují na konci vykazovaného období. Závazky jsou dlouhodobé, pokud má účetní jednotka na konci účetního období podstatné právo odložit vypořádání nejméně o dvanáct měsíců. Pokyny již nevyžadují, aby takové právo bylo bezpodmínečné. Novela z října 2022 objasňuje, že podmínky smlouvy, které je třeba splnit po datu účetní závěrky, nemají vliv na klasifikaci závazku jako

Diamond Point, a.s.

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2023

krátkodobého nebo dlouhodobého k datu účetní závěrky. Očekávání managementu, zda následně uplatní právo na odklad vypořádání, nemá vliv na klasifikaci závazku. Závazek je klasifikován jako krátkodobý, pokud dojde k porušení podmínek k datu účetní závěrky nebo před tímto datem, a to i v případě, že se věřitel vzdá této podmínky po skončení vykazovaného období. Půjčka je naopak klasifikována jako dlouhodobá, pokud dojde k porušení podmínek úvěrové smlouvy až po datu účetní závěrky. Kromě toho novela objasňuje požadavky na klasifikaci dluhu, který by společnost mohla vypořádat konverzí na vlastní kapitál. „Vypořádání“ je definováno jako zánik závazku v hotovosti, jinými zdroji představujícími ekonomické výhody nebo vlastními kapitálovými nástroji účetní jednotky. U konvertibilních nástrojů, které mohou být převedeny na vlastní kapitál, existuje výjimka, ale jen u těch nástrojů, kde je konverzní opce jako samostatná součást složeného finančního nástroje klasifikována jako vlastní kapitál. EU zatím tyto novelizace IAS 1 neschválila.

Dodatky k IAS 7 Výkaz o peněžních tocích a IFRS 7 Finanční nástroje: Zveřejňování: Dodavatelská finanční ujednání (vydáno 25. května 2023). V reakci na obavy uživatelů účetních závěrek ohledně nepřiměřeného nebo zavádějícího zveřejnění finančních ujednání vydala IASB v květnu 2023 novely IAS 7 a IFRS 7, které vyžadují zveřejnění dodavatelských finančních ujednání účetní jednotky (supplier finance arrangements). Tyto úpravy vyžadují zveřejnění ujednání o dodavatelském financování účetní jednotky, které by uživatelům účetní závěrky umožnilo posoudit dopady těchto ujednání na závazky a peněžní toky účetní jednotky a na její vystavení riziku likvidity. Účelem dodatečných požadavků na zveřejnění je zvýšit transparentnost dodavatelských finančních ujednání. Úpravy neovlivňují principy vykazování nebo oceňování, ale pouze požadavky na zveřejnění, a budou účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo později.

IFRS 14, Regulační účty časového rozlišení (vydán 30. ledna 2014 a účinný pro roční účetní období začínající 1. ledna 2016 nebo později). IFRS 14 umožňuje prvouživatelům nadále vykazovat částky související s regulací sazeb v souladu s požadavky jejich předchozích účetních předpisů, když příjmy IFRS. Aby se však zlepšila srovnatelnost s účetními jednotkami, které již používají IFRS a takové částky nevykazují, standard vyžaduje, aby vliv regulace sazeb byl prezentován odděleně od ostatních položek. Účetní jednotka, která již předkládá účetní závěrku podle IFRS, nemůže tento standard použít.

Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým nebo společným podnikem – Dodatky k IFRS 10 a IAS 28 (vydané 11. září 2014 a účinné pro roční období začínající dnem, který určí IASB). Tyto úpravy řeší nesoulad mezi požadavky IFRS 10 a požadavky IAS 28 při řešení prodeje nebo vkladu aktiv mezi investorem a jeho přidruženým nebo společným podnikem. Hlavním důsledkem změn je, že zisk nebo ztráta jsou vykázány v plné výši, když transakce zahrnuje podnik. Částečný zisk nebo ztráta se zaúčtuje, pokud transakce zahrnuje aktiva, která nepředstavují podnik, i když tato aktiva drží dceřiná společnost.

Diamond Point, a.s.

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2023

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

Tato novela objasňuje, že závazky jsou klasifikované jako krátkodobé nebo dlouhodobé v závislosti na právech, které existují na konci vykazovaného období. Závazky jsou dlouhodobé, pokud má účetní jednotka na konci účetního období podstatné právo odložit vypořádání nejméně o dvanáct měsíců. Pokyny již nevyžadují, aby takové právo bylo bezpodmínečné. Očekávání managementu, zda následně uplatní právo na odklad vypořádání, nemá vliv na klasifikaci závazku. Právo na odklad existuje jen tehdy, pokud účetní jednotka na konci vykazovaného období splní všechny příslušné podmínky. Závazek je klasifikován jako krátkodobý, pokud dojde k porušení podmínek k datu účetní závěrky nebo před tím to datem, a to i v případě, že se věřitel vzdá této podmínky po skončení vykazovaného období. Půjčka je naopak klasifikována jako dlouhodobá, pokud dojde k porušení podmínek úvěrové smlouvy až po datu účetní závěrky. Kromě toho novela objasňuje požadavky na klasifikaci dluhu, který by společnost mohla vypořádat konverzí na vlastní kapitál. „Vypořádání“ je definováno jako zánik závazku v hotovosti, jinými zdroji představujícími ekonomické výhody nebo vlastními kapitálovými nástroji účetní jednotky. U konvertibilních nástrojů, které mohou být převedeny na vlastní kapitál, existuje výjimka, ale jen u těch nástrojů, kde je konverzní opce jako samostatná součást složeného finančního nástroje klasifikována jako vlastní kapitál. EU zatím tyto novelizace IAS 1 neschválila. Společnost v současné době posuzuje dopad změn na svou účetní závěrku.

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

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

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

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

7. SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Účetní závěrka Společnosti podléhá schválení valné hromady, v souladu se společenskou smlouvou. Účetní závěrka musí být ověřena auditorem. Auditorem byla valnou hromadou jmenována společnost PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.

Diamond Point, a.s.

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2023

8. INFORMACE O RIZICÍCH, RIZIKOVÝ PROFIL

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 se nicméně na základě vyhodnocení všech aktuálně dostupných informací domnívá, že předpoklad nepřetržitého trvání Společnosti není ohrožen, a tudíž použití tohoto předpokladu pro sestavení účetní závěrky je i nadále vhodné, a v současnosti ani neexistuje významná nejistota týkající se tohoto předpokladu.

Společnost nečerpala a tudíž ani nezohlednila v účetním období končícím k 31.12.2023 žádné programy vycházející z rozhodnutí Vlády České republiky o pomoci ekonomickým subjektům.

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

Úvěrové riziko

Úvěrové riziko je riziko, že emitent nebo protistrana nesplní závazek a v důsledku toho vznikne Společnosti finanční ztráta. Úvěrové riziko je založeno především na neschopnosti subjektů plnit svoje závazky vůči Společnosti. Společnost minimalizuje tato rizika zejména smluvními opatřeními a prověřováním partnerů. Maximální úvěrové riziko je představováno údaji uvedenými v aktivech výkazu finanční pozice.

Následující tabulka ukazuje vystavení Společnosti vůči úvěrovému riziku:

Úvěrové riziko	Pohledávky z obchodních vztahů		Peněžní prostředky a ekvivalenty	
	2023	2022	2023	2022
Specificky oprávkované	1 836	0	0	0
Po lhůtě splatnosti, bez opravných položek	0	0	0	0
Do splatnosti, bez opravných položek	1 438	2 860	219 897	190 036
Celkem brutto	3 274	2 860	219 897	190 036
Opravné položky	52	0	0	0
Celkem netto	3 222	2 860	219 897	190 036

Diamond Point, a.s.

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2023

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	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Úročené závazky (viz pozn 9.8)	1 100 000	0	0	1 100 000	0	0
Úroky z úvěrů	21 022	44 611	0	21 022	0	0
Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	24 216	24 962	0	0	0	0
Ostatní závazky	4 991	406	3 150	4 116	0	0
Celkem	1 150 230	69 979	3 150	1 125 138	0	0

Měnové riziko

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

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

Následující tabulka vyjadřuje vystavení Společnosti vůči měnovému riziku v tis. Kč:

Měnové riziko	Aktiva		Pasiva		Čistá expozice	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
EUR	10 452	73 745	1 976	1 877	8 476	71 868
Celkem	10 452	73 745	1 976	1 877	8 476	71 868

Vzhledem k výši čisté měnové pozice a její struktury není měnová pozice aktivně Společností řízena.

Tržní riziko a rizikový profil

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

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

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

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

Diamond Point, a.s.

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2023

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.

9. ZVEŘEJNĚNÉ FINANČNÍ ÚDAJE

9.1. Investiční majetek a dlouhodobý nehmotný majetek

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

Dlouhodobý majetek	Celkem
Stav k 31. prosinci 2022	1 326 162
Stav k 31. prosinci 2023	1 300 080

Investiční nemovitý dlouhodobý majetek představuje zejména budovu Diamond Point s příslušenstvím a pozemky v Praze-Karlíně. Životnost budovy byla stanovena k 1.1.2013 na 50 let. Opotřebení dlouhodobého majetku je vyjádřeno odpisy. Pokles zůstatkové ceny dlouhodobého majetku je dán oprávkami, které vyjadřují opotřebení. Reálná hodnota investičního majetku k 31. prosinci 2023 je 1 597 235 tis. Kč, k 31. prosinci 2022 byla 1 538 537 tis. Kč. Reálná hodnota budovy je stanovena na základě interního posudku. Společnost tuto metodu klasifikuje jako úroveň 3 dle IFRS 13.

Na roční bázi Společnost posuzuje, zda zpětně získatelná hodnota investičního majetku je vyšší než jeho účetní hodnota. Pokud je zpětně získatelná hodnota nižší, účtuje Společnost o znehodnocení investičního majetku.

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

Významnými odhady použitými v ocenění investičního majetku jsou diskontní sazby. Pokud by se diskontní sazby zvýšily/snížily o 10 %, byla by jeho reálná hodnota o nižší/vyšší o 150 823 Kč (2022: 144 690 tis. Kč).

9.2. Pohledávky z obchodních vztahů

Pohledávky z obchodních vztahů podle splatnosti k 31. prosinci

Splatnost	2023			2022		
	Pořizovací cena celkem	Úprava ocenění	Celkem	Pořizovací cena celkem	Úprava ocenění	Celkem
Před splatností	1 438	0	1 438	2 860	0	2 860
1-30 dnů	1 824	51	1 773	0	0	0
31-180 dnů	12	1	11	0	0	0
181-360 dnů	0	0	0	0	0	0
Po splatnosti více než 1 rok	0	0	0	0	0	0
Celkem	3 274	52	3 222	2 860	0	2 860

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

9.3. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují depozita bankovních účtů ve výši 19 971 tis. Kč a 345 tis. EUR (8 533 tis. Kč) k 31. prosinci 2023 a pokladniční poukázky v hodnotě 191 393 tis. Kč.

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují depozita bankovních účtů ve výši 118 347 tis. Kč a 2 973 tis. EUR (71 689 tis. Kč) k 31. prosinci 2022.

Diamond Point, a.s.

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2023

9.4. Časové rozlišení aktiv a dohadné účty aktivní

Časové rozlišení aktiv	2023	2022
Náklady příštích období	1 500	2 189
Příjmy příštích období	74	64
Dohadné účty aktivní	23 265	21 416
Celkem	24 839	23 669

Náklady příštích období představují náklady vztahující se k následujícímu účetnímu období, především časově rozlišený drobný majetek či pojistné, a také slevu z nevyčerpaného příspěvku na fit-out nájemce Okin Process, a.s. Dlouhodobá část slevy z nevyčerpaného příspěvku se bude rozlišovat po dobu trvání nájmu do 31. října 2025. Od roku 2022 se stejně časově rozlišuje nevyčerpaný příspěvek pro nájemníky Office rent s.r.o. a Český paralympijský výbor, z.s.

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

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

9.5. 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 (2022: 78 793 tis. Kč) a je plně splacen. Jedná se o kmenové akcie na jméno v listinné podobě.

9.6. Ostatní fondy ze zisku

Rezervní fond je tvořen jako povinný rezervní fond k základnímu kapitálu dle stanov Společnosti.

Kapitálový fond ve výši 100 000 tis. Kč byl vytvořen v rámci fúze popsané v bodě 2.1.

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

9.7. Výsledek hospodaření minulých let

K datu 31. prosince 2023 společnost vykázala zisk ve výši 3 905 tis. Kč. O jeho rozdělení rozhodne valná hromada Společnosti, která se bude konat v průběhu roku 2024.

V účetním období 2023 bylo rozhodnuto o rozdělení zisku (2022) ve výši 11 111 tis. Kč následovně. Na výplatu dividend bylo použito 10 000 tis. Kč, 555 tis. Kč bylo převedeno do nerozděleného zisku minulých let a zbylá část 556 tis. Kč byla převedena do rezervního fondu Společnosti.

9.8. Vydané dluhopisy

Struktura vydaných dluhopisů je následující:

Položka	2023			2022		
	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	1 100 000	1 344	1 101 344	0	1 344	1 344
Z toho: dlouhodobé	0	0	0	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 kotečního 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.

V červnu 2024 dojde ke splatnosti dluhopisů vydaných Společností. Tyto dluhopisy budou refinancovány půjčkou od mateřské společnosti.

9.9. Ostatní dlouhodobé závazky

Ostatní závazky k 31. 12. 2023 představují kauce nájemníků v částce 3 150 tis. Kč (2022: 4 116 tis. Kč).

9.10. 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	2023	2022
Závazky - tuzemsko	2 207	4 418
Zálohové platby	22 009	20 544
Celkem	24 216	24 962

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 2023 a 31. prosinci 2022

Struktura podle splatnosti	2023		2022	
	Závazky - tuzemsko	Zálohové platby	Závazky - tuzemsko	Zálohové platby
Před datem splatnosti	2 196	22 009	4 418	20 544
<30 dní	0	0	0	0
>30 dní	11	0	0	0
Celkem	2 207	22 009	4 418	20 544

9.11. Splatné daňové závazky

Společnost eviduje pohledávku z daně z příjmů z titulu zaplacených záloh na DPPO ve výši 3 652 tis. Kč (2022: 3 934 tis. Kč). Tato pohledávka byla ale pro účely závěrky započtena se odhadem závazku z titulu daně z příjmů v hodnotě 5 924 tis. Kč (2022: 4 333 tis. Kč). Výsledkem této operace je částka 2 272 tis. Kč (2022: 399 tis. Kč), která je vykázána v pasivech jako splatný daňový závazek vůči státu. Zbytek daňového závazku představuje závazek vůči státu z titulu DPH.

9.12. Časové rozlišení pasiv a dohadné účty pasivní

Časové rozlišení pasiv	2023	2022
Výnosy příštích období	3 275	3 147
Příjmy příštích období	677	655
Dohadné účty pasivní	2 241	1 968
Celkem	6 193	5 770

K 31. prosinci 2023 a 31. prosinci 2022 představují výnosy příštích období nájem fakturovaný nájemníkům dopředu, který se vztahuje k následujícímu účetnímu období. Tyto částky ovlivní výnosy Společnosti v účetním období roku 2024, resp. následujících.

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

Dohadné účty pasivní	2023	2022
Poradenství	275	271
Pravidelné služby vztahující se k provozu nemovitosti	17	70
Média	1 944	1 528
Ostatní	5	99
Celkem	2 241	1 968

9.13. Naběhlé úroky z dluhopisů

K 31. prosinci 2023 Společnost eviduje krátkodobý závazek z titulu úroků z emitovaných dluhopisů ve výši 1 344 tis. Kč (2022: 1 344 tis. Kč). Jedná se o naběhlé úroky za období od 20. do 31. prosince 2023. Tento závazek bude splatný 20. března 2024. Závazek je ve výkazech součástí položky ostatní krátkodobé závazky hodnotě 3 024 tis. Kč (2022: 1 889 tis. Kč). Úroky z dluhopisů jsou splatné čtyřikrát ročně, a to v březnu, červnu, září a prosinci kalendářního roku.

V červnu 2024 by měl být závazek splacen.

9.14. Podmíněné závazky

Společnost neeviduje žádné podmíněné závazky k 31. prosinci 2023 ani k 31. prosinci 2022.

9.15. Finanční aktiva a závazky

Hodnoty finančních aktiv a závazků jsou následující:

Finanční aktiva a závazky	2023		2022	
	účetní hodnota	reálná hodnota	účetní hodnota	reálná hodnota
Finanční aktiva:				
Pohledávky z obchodních vztahů	3 222	3 222	2 860	2 860
Peněžní prostředky a peněž. ekvivalenty	219 897	219 897	190 036	190 036
Ostatní pohledávky	23 266	23 266	22 025	22 025
Celkem	246 385	246 385	214 921	214 921
Finanční závazky:				
Vydané dluhopisy	1 101 344	1 075 309	1 101 344	1 021 328
Ostatní krátkodobé závazky	1 680	1 680	545	545
Závazky z obchodních vztahů a ostatní	24 216	24 216	24 962	24 962
Ostatní dlouhodobé závazky	3 150	3 150	4 116	4 116
Celkem	1 130 390	1 104 355	1 130 967	1 050 951

Daňové pohledávky, pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky jsou krátkodobé a neobsahují významné úvěrové riziko. Z tohoto důvodu odráží účetní hodnota hodnotu reálnou. Totéž platí pro peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty.

Vydané dluhopisy jsou vykazovány v amortizované hodnotě. K 31. prosinci 2023 byla tržní cena dluhopisů stanovena interním modelem na 97,6332 % (k 31. prosinci 2022: 92,85 %). Dle hierarchického systému, který odráží významnost vstupů použitých při oceňování, odpovídá reálná hodnota vydaných dluhopisů úrovni 2 v souladu se standardem IFRS 13.

Úroky, závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky jsou obecně považovány za krátkodobé. Z tohoto důvodu odráží účetní hodnota hodnotu reálnou.

9.16. Výnosy z pronájmu a přefakturovaných provozních nákladů

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

Výnos	2023	2022
Výnosy z pronájmu	96 548	91 548
Provozní náklady přefakturované nájemníkům	37 880	33 004
Celkem	134 428	124 552

Budoucí minimální výnosy z pronájmu	2023	2022
kratší než 1 rok	98 491	91 241
2 až 5 let	318 019	338 299
delší než 5 let	2 639	62 627
Celkem	419 149	492 167

Společnost nemá žádný podmíněný pronájem. Průměrná obsazenost budovy byla v roce 2023 89,45 % (2022: 92,37 %)

9.17. Přímé provozní náklady

Přímé provozní náklady související s provozem budovy Diamond Point:

Provozní náklady	2023	2022
Spotřeba energie	-22 180	-17 437
Provoz budovy (ostraha, úklid, správa)	-14 443	-13 340
Opravy	-5 192	-2 578
Pojištění	-1 017	-737
Ostatní	-1 053	-220
Daň z nemovitosti	-163	-163
Celkem	-44 048	-34 475

9.18. Ostatní provozní náklady

Ostatní provozní náklady	2023	2022
Odpisy	-32 673	-30 991
Poradenství, zprostředkování	-1 108	-1 582
Neuplatnitelný nárok na DPH	-535	-208
Auditorské služby	-315	-294
Mzdové náklady	-486	-410
Ostatní poradenství	-10	0
Ostatní	-319	-433
Celkem	-35 446	-33 918

9.19. Úrokové náklady

Nákladové úroky	2023	2022
Dluhopisy	-44 611	-44 611
Celkem	-44 611	-44 611

9.20. Kurzové zisky / ztráty

Položka	2023	2022
Kurzové zisky	1 872	437
Kurzové ztráty	-2 356	-1 926
Celkem	-484	-1 489

9.21. Ostatní finanční výnosy a náklady

Ostatní finanční výnosy představují částečné rozpuštění Fondu z přecenění z titulu ukončeného zajišťovacího účetnictví do výsledku hospodaření běžného roku. Zajišťovací účetnictví je blíže popsáno v bodě 4. Dále jsou zde zachyceny čisté výnosy z operací s pokladničními poukázkami.

Ostatní finanční náklady jsou z významné části tvořeny bankovními poplatky.

9.22. Daň z příjmů právnických osob

Následující tabulka zobrazuje podrobnější členění daně z příjmů právnických osob:

Daň z příjmů právnických osob	2023	2022
Daň z příjmů – splatná	-5 636	-4 322
Daň z příjmů – odložená	-10 619	1 660
	-16 255	-2 662
Celkem		

Následující tabulka vysvětluje vztah mezi účetním ziskem a daňovým nákladem:

Daň z příjmů	2023	2022
Čistý výsledek hospodaření před daní	20 160	13 773
Daňově neuznatelné náklady	85	31
Částky, o které se zvyšuje VH	1 311	0
Rozdíl mezi daňovými a účetními odpisy	9 638	8 738
Základ daně	31 194	22 542
Sazba daně z příjmů právnických osob	19 %	19 %
Daň z příjmů - splatná	5 927	4 283
Efektivní sazba daně	80 %	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). Vysoká efektivní sazba daně je dána zvýšením sazby daně pro výpočet odložené daně z 19 % na 21 %.

Ve výkazech je k 31. prosinci 2023 zachycena rezerva na daň z příjmů právnických osob ve výši 5 924 tis. Kč. Závazek plynoucí z výše zachycené rezervy byl pro účely závěrky započten s pohledávkou z daně z příjmů z titulu zaplacených záloh na DPPO ve výši 3 652 tis. Kč. Výsledkem této operace je částka 2 272 tis. Kč, která je vykázána jako závazek vůči státu.

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 základy daně. 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 750 mil. EUR nejméně ve 2 ze 4 výkazních obdobíh bezprostředně předcházejících danému zdaňovacímu období.

Společnost očekává, že se v bezprostředně následujícím období stane poplatníkem dorovnávací daně. Dorovnávací daň nebyla zohledněna při výpočtu odložené daně. Společnost očekává, že daňová povinnost ve vztahu k dorovnávací dani bude v následujícím období nevýznamná.

Odložená daň

Odložená daň	2023	2022
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	-622 507	-632 146
Zajišťovací účetnictví	-19 286	-21 231
Sazba daně	21 %	19 %
Odložený daňový závazek	134 776	124 142
z toho:		
- odložený daňový závazek účtovaný oproti výkazu o výsledku hospodaření	130 726	120 108
- odložený daňový závazek účtovaný oproti vlastnímu kapitálu	4 050	4 034

9.23. Spřízněné osoby

Transakce se spřízněnými osobami jsou prováděny za obvyklých tržních podmínek.

Transakce s mateřskou společností	pozn.	2023	2022
VÝKAZ FINANČNÍ POZICE			
Dohadné účty aktivní – provozní náklady	9.4	14 480	13 212
Krátkodobé závazky – emitované dluhopisy	9.8	876 000	876 000
Krátkodobé závazky z obchodních vztahů		0	0
Krátkodobé závazky – zálohy na provozní náklady	9.10	13 015	13 016
Krátkodobé závazky – úroky z emitovaných dluhopisů	9.19	1 071	1 071
VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ			
Výnosy spojené s nájmem	9.16	74 593	71 193
Úrokové výnosy		0	1 233
Úrokový náklad - úroky z emitovaných dluhopisů	9.19	-35 527	-35 527

Úrokové výnosy představují úroky z půjčky poskytnuté mateřské společnosti.

Výnosy spojené s nájmem ve výši 74 593 tis. Kč reprezentují pronajatou plochu, kde nájemcem je mateřská společnost Allianz pojišťovna, a.s. V celkové výši tržeb od mateřské společnosti je část za nájem 54 869 tis. Kč. Od dubna 2022 si plochu pronajímá také společnost Allianz Technology s.r.o. Celková výše tržeb této spřízněné osoby je celkem 7 880 tis. Kč. Část za nájem je ve výši 5 491 tis. Kč, zbytek je přefakturace provozních nákladů vztahující se k účetnímu období. Společnost Allianz Technology s.r.o. si pronajímá plochu 5,17 % z celkové plochy budovy. Smlouva je uzavřena do 31. 10. 2028.

V roce 2023 má Allianz pojišťovna pronajatou plochu 51,03 % a z celkové výměry budovy.

Transakce s ostatními spřízněnými stranami	pozn.	2023	2022
VÝKAZ FINANČNÍ POZICE			
Krátkodobé závazky – emitované dluhopisy	9.8	220 000	220 000
Krátkodobé závazky – zálohy na provozní náklady		1 515	0
Krátkodobé závazky – úroky z emitovaných dluhopisů	9.19	269	269
Dlouhodobé závazky		2 917	2 917
Krátkodobé pohledávky		74	0
VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ			
Výnosy spojené s nájmem		7 880	5 213
Náklady z pojištění		-1 016	-735
Úrokový náklad – úroky z emitovaných dluhopisů	9.21	-8 922	-8 922

C. INFORMACE K ROZDĚLENÍ ZISKU

O případné výši dividend za rok 2023 rozhodne jediný akcionář při schvalování účetní závěrky.

D. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Koncem prosince 2023 nájemník OKIN Process, a.s. podal insolvenční návrh spojený s návrhem na prohlášení konkurzu. Ke konci roku 2023 společnost dlužila na nájmu a energii celkem 1 108 tis. Kč a 173 tis. Kč na neuhrazených zálohách. V lednu 2024 nájemník vyklidil pronajímané prostory, insolvenční řízení dále probíhá.

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

V Praze, dne 28. března 2024



Venelin Yanakiev
Předseda představenstva



Mgr. Josef Lukášek
Člen představenstva