



Diamond Point, a.s.

Výroční zpráva společnosti

2020

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 2019	4
1.4.	Předpokládaný vývoj společnosti.....	4
2.	Akcie společnosti	4
3.	Organizační struktura společnosti Diamond Point, a.s.	4
3.1.	Představenstvo společnosti.....	5
3.2.	Dozorčí rada společnosti.....	5
3.3.	Valná hromada	5
3.4.	Výbor pro audit	6
3.5.	Kodex chování	6
3.6.	Jediný akcionář.....	6
4.	Dluhopisy společnosti	6
5.	Rizika související s tokem hotovosti	7
5.1.	Riziko závislosti na platbách nájemného	7
5.2.	Riziko související s vývojem tržního nájemného.....	7
5.3.	Riziko předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany současných či budoucích nájemců	7
5.4.	Měnové riziko	8
6.	Informace o výdajích požadované v souvislosti s § 118 zákona o podnikání na kapitálovém trhu	8
6.1.	Příjmy dozorčí rady a představenstva	8
6.2.	Odměny auditorům	8
7.	Informace o společnosti v souvislosti s § 21 zákona o účetnictví.....	8
8.	Přílohy	9

1. Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti

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

1.1. Představení firmy

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

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

Budova Diamond Point:

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

Pozemky:

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

Celková plocha k pronájmu činí 21 845,79 m².

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

1.2. Stávající hospodářské postavení

V průběhu roku 2020 byla obsazenost budovy 91,79% a tato hodnota se v průběhu roku měnila dle Nájemních smluv.

Allianz Pojišťovna, a.s	56,04 %
Kapsch Telematic Services, s.r.o.	11,98 %
OKIN BPS, a.s.	11,57 %
ALFASIGMA CZECH s.r.o.	1,46 %
MIELE, spol. s r.o.	2,75 %
Pojišťovna VZP, a.s.	7,99 %
Obsazenost k 31.12.2020	91,79 %
Obsazenost k 1.1.2021	86,01 %

1.3. Investiční akce v roce 2020

Byla realizována a dokončena modernizace tepelných čerpadel II. a III, od které očekáváme další snížení energetické náročnosti budovy s následným nižším ekonomickým a ekologickým dopadem. Proběhla modernizace některých technologických zařízení, jako je ovládání a řízení vzduchotechniky dodáním frekvenčních měničů a zároveň byla započata investiční akce na využití zbytkového tepla ze vzduchotechnik v jižním křídle budovy.

Uvedené investiční akce zajišťují udržení vysokého standardu pro naše obchodní klienty.

1.4. Předpokládaný vývoj společnosti

Podstatný podíl nájmu v budově je z více jak 76 % smluvně zajištěn až do konce roku 2022 a z více jak z 65 % smluvně zajištěn do konce roku 2026. Vzhledem k uvedeným skutečnostem se dají příjmy pro rok 2021 i následující 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 2020 byla společnost zasažena pandemií Covid-19, která má významný vliv na trh s kancelářskými prostory. Pozorujeme nárůst trendu převisu nabídky nad poptávkou a poklesu tržních cen nájemného na realitním trhu obecně. Společnost v reakci na situaci využívá nové kanály pro získání nájemníků, nicméně se dá předpokládat, že také příští rok bude ve znamení vlivu pandemie.

2. Akcie společnosti

Akcie společnosti tvoří:

- 78 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 000 Kč
- 7 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000 Kč
- 9 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10 000 Kč
- 5 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 500 Kč

Převod všech akcií podléhá předchozímu souhlasu valné hromady a je omezen předkupním právem dle stanov.

Základní kapitál činí 78 792 500 Kč.

3. Organizační struktura společnosti Diamond Point, a.s.

Diamond Point je součástí skupiny Allianz. Příjmy společnosti tvoří zejména nájemné z pronájmu budovy Diamond Point. Na základě nájemní smlouvy pronajímá více než 56 % celkové plochy pronajímaných nemovitostí svému jedinému akcionáři. Příjmy jsou tak z velké části odvislé od nájemního vztahu svého jediného akcionáře.

3.1. Představenstvo společnosti

Operativní řízení a obchodní vedení společnosti, včetně řádného vedení účetnictví, vykonává a zajišťuje představenstvo, které má tři členy. Členy představenstva volí a odvolává valná hromada na období pěti let. Představenstvo zasedá podle potřeby. Představenstvo rozhoduje o těch záležitostech společnosti, které nejsou vyhrazeny valné hromadě nebo dozorčí radě.

Členy představenstva k 31.12.2020 byli:

Ing. Petr Sosík, Ph.D.	Předseda představenstva
Mgr. Josef Lukášek	Člen představenstva
Bc. Sandra Tomášková (do 30.6.2020)	Členka představenstva
Ing. Jiří Zahálka (od 31.8.2020)	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 1.1.2020 - 31.12.2020 byli:

Ing. Dušan Quis	Předseda dozorčí rady
Ing. Petr Hrbáček	Člen dozorčí rady
Allexander Hollmann (do 30.6.2020)	Člen dozorčí rady
Mag. Robert Altfahrt-Riedler (od 1.7.2020)	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 31.12.2020:

Ing. František Dostálek, předseda

Ing. Michal Petrman, CSc.

Dr. Kay Müller

3.5. Kodex chování

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

3.6. Jediný akcionář

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

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

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

„Zpráva o vztazích“ je přílohou tohoto dokumentu.

4. Dluhopisy společnosti

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

Zastupitelné dluhopisy vydávané společností Diamond Point, a.s. v celkové jmenovité hodnotě 1 100 000 000 (slovy: jedna miliarda jedno sto milionů) Kč, nesoucí pevný úrokový

výnos ve výši 4,00 % p.a., splatné v roce 2024 se řídí Emisními podmínkami a Zákonem o dluhopisech.

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

Dluhopisy mají podobu zaknihovaného cenného papíru a jsou vydány ve formě na doručitele. Každý dluhopis má hodnotu 4 000 000 Kč. Emisní kurz k datu emise činil 100 % jejich jmenovité hodnoty. Výnosy jsou vypláceny čtvrtletně zpětně a v roce 2020 byly vyplaceny 19. března, 22. června, 21. září a 18. prosince v měně Kč.

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

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

5. Rizika související s tokem hotovosti

5.1. *Riziko závislosti na platbách nájemného*

Společnost je závislá na včasném a řádném placení nájemného a dalších plateb ze strany nájemců vlastněných nemovitostí. Nájemní smlouvy obsahují nástroje garancí nebo záruk, kterými se 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 zbývajících nájemné do konce platnosti nájemní smlouvy.

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

5.4. Měnové riziko

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

6. Informace o 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 nepeněžitý příjem. Souhrnný příjem všech členů výboru pro audit činil 180 tis. Kč a všech členů představenstva činil 50 tis. Kč.

6.2. Odměny auditorům

Za audit účetní uzávěrky za rok 2020 byly auditorům poskytnuty odměny ve výši 279 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 2020 včetně přílohy k účetní závěrce

Oprávněné osoby prohlašují, že výroční zpráva podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření emitenta za uplynulé účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.



Ing. Petr Sosík, Ph.D.

Předseda

představenstva



Mgr. Josef Lukášek

Člen

představenstva



Ing. Jiří Zahálka

Člen

představenstva

Zpráva o vztazích

společnosti Diamond Point, a.s.

IČ 27 44 55 18

za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020

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 2020 do 31. prosince 2020.

1 Struktura vztahů ve skupině

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

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

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

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

Přímý vliv 100 %

Seznam propojených osob k 31. 12. 2020

Společnost	IČ	Stát
Diamond Point, a.s.	27 44 55 18	Česká republika
Allianz pojišťovna, a.s.	47 11 59 71	Česká republika
Allianz penzijní společnost, a.s.	25 61 26 03	Česká republika
Allianz kontakt, s.r.o.	27 25 57 19	Česká republika

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

1.1 Úloha společnosti ve skupině

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

Společnost působí nezávisle a samostatně.

1.2 Způsob a prostředky ovládání

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

1.3 Přehled jednání učiněných na popud nebo v zájmu ovládající osoby

V účetním období byla společnosti Allianz pojišťovna, a.s. vyplacena dividenda ve výši 35 000 tis. Kč. Nebyla učiněna žádná další jednání na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, týkající se majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu Společnosti.

2 Přehled smluv

Společnost / Jméno	Popis smlouvy
Allianz pojišťovna, a.s. / upisovatel	Upsání a koupě dluhopisů 876 000 tis. Kč.
Allianz pojišťovna a.s. / nájemník	Dlouhodobý pronájem
Allianz penzijní společnost, s.r.o. / upisovatel	Upsání a koupě dluhopisů 220 000 tis. Kč
Allianz pojišťovna, a.s. / pojistitel	Pojištění majetku
Allianz pojišťovna, a.s. / úvěrováný	Smlouva o úvěru 120 000 tis. Kč

3 Posouzení, zda vznikla Společnosti újma

Společnost Diamond Point, a.s. pozitivně těží z účasti v koncernu zejména tím, že Allianz pojišťovna, a.s. je dlouhodobým nájemcem, který si pronajímá více než 50 % podlahové plochy budovy Diamond Point. Výše nájemného je dohodnuta v rozmezí obvyklém na trhu v Praze u tohoto typu administrativní (kancelářské) budovy. Díky pronájmu velké části budovy mateřské společnosti má Diamond Point, a.s. dostatek finančních prostředků na řádnou správu a modernizaci budovy, což se pozitivně projevuje také v zájmu dalších osob o pronájem prostor. V účetním období 2020 začalo docházet k opouštění prostor nájemci a společnosti se nepodařilo stejně, jako v předchozích letech, dosáhnout 100% obsazenosti budovy po celý rok 2020. 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 15. března 2021



Ing. Petr Sosík, Ph.D.
předseda představenstva



Mgr. Josef Lukášek
člen představenstva



Ing. Jiří Zahálka
člen představenstva

Zpráva nezávislého auditora

akcionáři společnosti 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 2020, její finanční výkonnosti a jejích peněžních toků za rok končící 31. prosince 2020 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií („EU“).

Předmět auditu

Účetní závěrka Společnosti se skládá z:

- výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2020,
- výkazu o úplném výsledku hospodaření za rok končící 31. prosince 2020,
- výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2020,
- výkazu změn vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2020,
- přílohy účetní závěrky, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 („nařízení EU“) a auditorskými standardy Komory auditorů České republiky, kterými jsou Mezinárodní standardy auditu doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami (společně „auditorské předpisy“). Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky.

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

Nezávislost

V souladu s 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 milionů 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 milionů Kč (16 milionů Kč v předchozím období)
Jak byla stanovena	Hladina významnosti pro Společnost byla stanovena jako 1 % z celkových aktiv Společnosti.
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 1 364 mil. Kč k 31. prosinci 2020, 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. Znehodnocení nastává, pokud účetní hodnota budovy klesne jak pod reálnou hodnotu, tak pod hodnotu z užívání.

Hlavní záležitostí auditu je testování 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 7.2 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. předpokládaná cena 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 českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada Společnosti.

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 nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem, a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a 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

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

Soulad výroku s dodatečnou zprávou výboru pro audit

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

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti pro roky 2018-2020 nás dne 30. října 2017 jmenoval jediný akcionář Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 3 roky.

Poskytnuté neauditorské služby

Na základě našich nejlepších znalostí a přesvědčení 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.

15. března 2021

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
zastoupená partnerem



Ing. Marek Richter
statutární auditor, evidenční č. 1800

Diamond Point, a.s.

Účetní závěrka

**za rok končící 31. prosincem 2020 sestavená v souladu
s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění
přijatém Evropskou unií**

Diamond Point, a.s.

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

IČ: 27 44 55 18

Právní forma: akciová společnost

Předmět činnosti: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Datum účetní závěrky: 31. prosince 2020

Datum zpracování účetní závěrky: 31. března 2021

OBSAH

A. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA.....	3
1. VÝKAZ FINANČNÍ POZICE	3
AKTIVA.....	3
PASIVA.....	4
2. VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ.....	5
3. VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH.....	6
4. VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU	7
B. PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	8
1. PŘEHLED O POHYBECH DLOUHODOBÉHO MAJETKU	8
2. CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI	9
2.1 Popis účetní jednotky.....	9
2.2 Založení společnosti.....	9
2.3 Členové statutárních orgánů v průběhu účetního období.....	9
2.4 Zaměstnanci.....	10
2.5 Vlastnická struktura.....	10
3. ÚČETNÍ ZÁSADY	10
4. ÚČETNÍ POSTUPY.....	10
5. SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	13
6. INFORMACE O RIZICÍCH, RIZIKOVÝ PROFIL	14
7. ZVEŘEJNĚNÉ FINANČNÍ ÚDAJE	17
7.1 Obecné informace k účetní závěrce	17
7.2 Investiční nemovitý majetek a dlouhodobý nehmotný majetek	17
7.3 Splatná daňová pohledávka	17
7.4 Pohledávky vůči osobě s rozhodujícím vlivem.....	17
7.5 Pohledávky z obchodních vztahů	18
7.6 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	18
7.7 Časové rozlišení aktiv a dohadné účty aktivní	18
7.8 Základní kapitál	19
7.9 Ostatní fondy	19
7.10 Výsledek hospodaření minulých let.....	19
7.11 Vydané dluhopisy.....	19
7.12 Ostatní dlouhodobé závazky.....	20
7.13 Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	20
7.14 Ostatní daňové závazky	20
7.15 Rezervy.....	20
7.16 Časové rozlišení pasiv a dohadné účty pasivní.....	21
7.17 Naběhlé úroky z dluhopisů.....	21
7.18 Podmíněné závazky.....	21

Diamond Point, a.s.

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2020

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

Diamond Point, a.s.

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2020

A. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA**1. VÝKAZ FINANČNÍ POZICE****Aktiva**

K 31. prosinci

V tis. Kč

	Příloha	2020	2019
Aktiva		1 552 857	1 577 018
Dlouhodobá aktiva		1 363 717	1 377 753
Investiční nemovitý majetek	7.2	1 362 932	1 376 950
Dlouhodobý nehmotný majetek	7.2	785	803
Krátkodobá aktiva		189 140	199 265
Pohledávky z obchodních vztahů a jiné pohledávky	7.5	8 593	9 380
Splatná daňová pohledávka	7.3	88	0
Pohledávky vůči osobě s rozhodujícím vlivem	7.4	120 122	0
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	7.6	41 892	167 549
Časové rozlišení aktiv a dohadné účty aktivní	7.7	18 445	22 336
Aktiva celkem		1 552 857	1 577 018

Diamond Point, a.s.

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2020

Pasiva

K 31. prosinci

V tis. Kč

	Příloha	2020	2019
Vlastní kapitál		286 245	309 586
Základní kapitál	7.8	78 793	78 793
Rezervní fond	7.9	8 387	7 256
Kapitálový fond	7.9	100 000	100 000
Fond z přecenění	7.9	20 767	23 814
Nerozdělený zisk minulých let a výsledek hospodaření běžného účetního období	7.10	78 298	99 723
Vlastní kapitál celkem		286 245	309 586
Závazky		1 266 612	1 267 432
Dlouhodobé závazky		1 229 020	1 230 869
Vydané dluhopisy	7.11	1 100 000	1 100 000
Ostatní dlouhodobé závazky	7.12	1 065	1 047
Odložený daňový závazek	7.28	127 955	129 822
Krátkodobé závazky		37 592	35 563
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	7.13	24 999	26 815
Časové rozlišení pasiv a dohadné účty pasivní	7.16	12 106	9 019
Ostatní daňové závazky	7.14	487	729
Závazky celkem		1 266 612	1 267 432
Vlastní kapitál a závazky celkem		1 552 857	1 577 018

Diamond Point, a.s.

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2020

2. VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ*Za rok končící 31. prosincem*

<i>V tis. Kč</i>	Příloha	2020	2019
Výnosy z pronájmu	7.20	91 870	101 062
Výnosy z provozních nákladů přefakturovaných nájemníkům	7.20	26 049	31 149
Přímé provozní náklady	7.21	-27 638	-32 360
Ostatní provozní výnosy	7.22	45	0
Ostatní provozní náklady	7.23	-31 795	-32 451
Provozní výsledek hospodaření		58 531	67 400
Úrokové výnosy = třetí strany	7.24	975	951
Úrokové výnosy – spojená osoba	7.25	122	0
Úrokové náklady	7.26	-44 733	-44 611
Kurzové zisky a ztráty	7.27	-454	-465
Ostatní finanční výnosy	7.28	3 762	3 967
Ostatní finanční náklady	7.28	-12	-87
Finanční výsledek hospodaření		-40 340	-40 245
Výsledek hospodaření před zdaněním		18 191	27 155
Daň z příjmů	7.29	-3 485	-4 532
Výsledek hospodaření za účetní období		14 706	22 623
Ostatní úplný výsledek hospodaření (po zdanění)		-3 047	-3 214
Fond z přecenění (cash-flow hedge)		-3 047	-3 214
<i>Amortizace ukončeného zajišťovacího vztahu</i>		-3 047	-3 214
Ostatní úplný výsledek hospodaření celkem		-3 047	-3 214
Úplný výsledek hospodaření za účetní období celkem		11 659	19 409

Diamond Point, a.s.

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2020

3. VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH*Za rok končící 31. prosincem**V tis. Kč***Přehled o peněžních tocích z provozní činnosti**

	2020	2019
Výsledek hospodaření před zdaněním	18 191	27 155
Úpravy o nepeněžní operace:	69 352	69 665
Rozpouštění přecenění	-3 743	-3 969
Změny rezerv	-349	-629
Výnosové úroky	-1 097	-951
Nákladové úroky	44 734	44 611
Odpisy	29 807	30 603
Úpravy o změny pracovního kapitálu:	-117 864	-5 710
Snížení/Zvýšení pohledávek z obchodních vztahů, ostatních pohledávek a časového rozlišení	-115 332	-309
Snížení/Zvýšení závazků z obchodních vztahů, ostatních závazků a časového rozlišení	2 543	900
Zaplacená daň z příjmů (vratka zaplacených záloh)	-5 075	-6 308
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-30 321	91 100

Přehled o peněžních tocích z investiční činnosti

Výdaje spojené s pořízením majetku	-16 586	-2 944
Přijaté úroky	975	951
Čistý peněžní tok použitý v investiční činnosti	-15 611	-1 993

Přehled o peněžních tocích z finanční činnosti

Vyplacené dividendy – podíly na zisku	-35 000	-30 000
Uhrazené úroky	-44 734	-44 611
Čistý peněžní tok použitý ve finanční činnosti	-79 734	-74 611

Čistý (úbytek) / přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů

	-125 657	14 496
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 1. lednu	167 549	153 053
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 31. prosinci	41 892	167 549

4. VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

Za rok končící 31. prosincem V tis. Kč	Základní kapitál	Rezervní fond	Kapitálový fond	Fond z přecenění	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál celkem
Počáteční stav k 1. lednu 2019	78 793	6 163	100 000	27 028	108 194	320 177
Přiděly fondům	0	1 094	0	0	-1 094	0
Ostatní úplný výsledek hospodaření	0	0	0	-3 214	0	-3 214
Výplata dividend	0	0	0	0	-30 000	-30 000
Výsledek hospodaření	0	0	0	0	22 623	22 623
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2019	78 793	7 257	100 000	23 814	99 723	309 586
Počáteční stav k 1. lednu 2020	78 793	7 257	100 000	23 814	99 723	309 586
Přiděly fondům	0	1 131	0	0	-1 131	0
Ostatní úplný výsledek hospodaření	0	0	0	-3 047	0	-3 047
Výplata dividend	0	0	0	0	-35 000	-35 000
Výsledek hospodaření	0	0	0	0	14 706	14 706
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2020	78 793	8 388	100 000	20 767	78 298	286 245

B. PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

1. PŘEHLED O POHYBECH DLOUHODOBÉHO MAJETKU

<i>Pořizovací cena v tis. Kč</i>	Pozemek	Budova Diamond Point	Nehmotný majetek	Celkem
Počáteční zůstatek k 1. lednu 2019	225 023	1 356 429	900	1 582 352
Přírůstky	0	3 972	0	3 972
Úbytky	0	34	0	34
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2019	225 023	1 360 367	900	1 586 290
Počáteční zůstatek k 1. lednu 2020	225 023	1 360 367	900	1 586 290
Přírůstky	0	15 770	0	15 770
Úbytky	0	0	0	0
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2020	225 023	1 376 137	900	1 602 060
<i>Oprávký v tis. Kč</i>	Pozemek	Budova Diamond Point	Nehmotný majetek	Celkem
Počáteční zůstatek k 1. lednu 2019	0	177 878	80	177 958
Odpisy	0	30 586	17	30 306
Úbytky	0	24	0	24
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2019	0	208 440	97	208 537
Počáteční zůstatek k 1. lednu 2020	0	208 440	97	208 537
Odpisy	0	29 789	18	29 807
Úbytky	0	0	0	0
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2020	0	238 229	115	238 344
<i>Netto hodnota v tis. Kč</i>	Pozemek	Budova Diamond Point	Nehmotný majetek	Celkem
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2019	225 023	1 151 927	803	1 377 753
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2020	225 023	1 137 908	785	1 363 717

Diamond Point, a.s.

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2020

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 2020 - 31. prosince 2020

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

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

2.2 Založení společnosti

Zápis do obchodního rejstříku proběhl dne 2. května 2006.

2.3 Členové statutárních orgánů v průběhu účetního období**Představenstvo**

Jméno	Funkce	Od (datum)	Do (datum)
Ing. Petr Sosík	Předseda	1.1.2020	31.12.2020
Mgr. Josef Lukášek	Člen	1.1.2020	31.12.2020
Bc. Sandra Tomášková	Člen	1.1.2020	30.06.2020
Ing. Jiří Zahálka	Člen	31.8.2020	31.12.2020

Dozorčí rada

Jméno	Funkce	Od (datum)	Do (datum)
Ing. Dušan Quis	Předseda	1.1.2020	31.12.2020
Allexander Hollmann	Člen	1.1.2020	30.6.2020
Ing. Petr Hrbáček	Člen	1.1.2020	31.12.2020
Mag. Robert Altfahrt-Riedler	Člen	1.7.2020	31.12.2020

Diamond Point, a.s.

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2020

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.

2.5 Vlastnická struktura

Vlastnická struktura Společnosti k 31. prosinci 2020 je následující:

Jediný akcionář	Podíl na základním kapitálu		Vztah ke společnosti
	2020	2019	
Allianz pojišťovna, a.s. Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, IČ: 47 11 59 71	100 %	100 %	Mateřská společnost
Celkem	100 %	100 %	

3. ÚČETNÍ ZÁSADY

Individuální účetní závěrka Společnosti byla sestavena v souladu s ustanoveními Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (IFRS).

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

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

4. ÚČETNÍ POSTUPY**Funkční měna**

Společnost stanovila korunu českou jako svoji funkční měnu.

Obchodní transakce v cizí měně

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

K 31.12.2020 a 31.12.2019 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 31.12.2020	k 31.12.2019
EUR	1	26,245	25,41

Investiční nemovitý majetek – klasifikace a ocenění

Položka „Investiční nemovitý 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 2020

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

Pohledávky a ostatní finanční aktiva

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

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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

Výpůjční náklady

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

Vydané dluhopisy

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

Ostatní finanční závazky

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

Rezervy a podmíněné závazky

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

Splatná daň

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 – 19 %.

Výnosy

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

Úsudky a dohady

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

Diamond Point, a.s.

Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2020

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

Společnost neoceňuje žádnou položku rozvahy reálnou hodnotou, pouze zveřejňuje reálnou hodnotu investičního majetku (viz bod 7.2.) a vydaných dluhopisů (viz bod 7.10.) v příloze účetní závěrky. V případě ostatních položek se účetní hodnota rovná reálné hodnotě (viz bod 7.18.).

Přijaté standardy a interpretace účinné od 1. ledna 2020

Přijaté účetní politiky jsou v souladu s politikami použitými v předchozím finančním roce s výjimkou přijetí následujících standardů, dodatků a interpretací. Aplikace ostatních standardů, dodatků a interpretací neměla významný vliv, pokud není výslovně uvedeno.

Konkrétně šlo o:

- IFRS 3: Definice podniku
- IFRS 9, IAS 39 a IFRS 7: Reforma referenčních úrokových sazeb
- IAS 1 a IAS 28: Definice pojmu „významný“

Diamond Point, a.s.

Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2020

Přijaté standardy a interpretace účinné po 1. lednu 2020

Následující nové standardy a interpretace dosud nejsou pro roční účetní období končící 31. prosince 2020 účinné a při sestavování této účetní závěrky nebyly použity:

Novelizace IFRS 16 Leasingy – Úlevy na nájemném v souvislosti s pandemií COVID-19

Účinná pro roční období začínající 1. června 2020 nebo později.

Novelizace zavádí možnost praktického zjednodušení způsobu, jak nájemce účtuje o úlevách na nájemném v souvislosti s pandemií COVID-19. Nájemce, který se rozhodne aplikovat praktické zjednodušení, nemusí posuzovat, zda úleva na nájemném představuje modifikaci leasingu, a vykazuje ji v souladu s ostatními platnými pokyny. Výsledné účtování závisí na podrobnostech konkrétní úlevy na nájemném. Pokud má úleva formu např. jednorázového snížení nájmu, bude účtována jako variabilní leasingová platba a vykázána ve výsledku hospodaření.

Praktické zjednodušení je možné aplikovat pouze v případě, že:

- nová protihodnota je v podstatě ve stejné výši (příp. nižší) jako původní protihodnota;
- snížení plateb nájemného se týká plateb splatných do 30. června 2021 včetně; a
- nedošlo k dalším významným změnám podmínek nájmu.

Pro pronajímatele není toto praktické zjednodušení k dispozici.

Standardy dosud nepřijaté EU k 31.12.2020

- Novelizace IFRS 10 a IAS 28: Prodej nebo vklad investora jeho přidruženým podnikem nebo podnikem pod společným vlivem
- Novelizace IAS 1: Sestavování a zveřejňování účetní závěrky; Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé
- Novelizace IAS 16: Pozemky, budovy a zařízení
- Novelizace IAS 37: Rezervy, podmíněná aktiva a podmíněné závazky
- Roční zdokonalení IFRS – cyklus 2018-2020
- Novelizace IFRS 17: Pojistné smlouvy

Společnost nepředpokládá významný vliv těchto standardů na účetní závěrku Společnosti.

5. SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Účetní závěrka Společnosti podléhá schválení valné hromady, v souladu se společenskou smlouvou. Účetní závěrka byla ověřena auditorem, a to společností PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., která byla jmenována jediným akcionářem.

6. INFORMACE O RIZICÍCH, RIZIKOVÝ PROFIL

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

Společnost nečerpala, a tudíž ani nezohlednila v účetním období končícím k 31.12.2020 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	
	2020	2019	2020	2019
Specificky oprávkované	0	0	0	0
Po lhůtě splatnosti, bez opravných položek	1 653	3 525	0	0
Do splatnosti, bez opravných položek	6 940	5 855	41 892	167 549
Celkem brutto	8 593	9 380	41 892	167 549
Opravné položky	0	0	0	0
Celkem netto	8 593	9 380	41 892	167 549

Analýza dopadu aplikace IFRS 9

Aplikace standardu IFRS 9 nemá v případě účetní jednotky významný dopad. Vzhledem k povaze činnosti účetní jednotky a druhům finančních nástrojů, které současně drží, nedošlo dle aplikace IFRS 9 ke změně klasifikace a ocenění finančních nástrojů. Pro účely ocenění finančních aktiv účetní jednotky zvolila zjednodušený model, při němž jsou vytvářeny opravné položky na očekávané ztráty po celou dobu jejich životnosti. V případě změny těchto předpokladů dojde k aplikaci dle kategorií 1-5.

Účetní jednotka si jako kritéria ocenění stanovila s účinností od 1. 1. 2018 následující hodnoty:

Splatnost (kategorie)	Očekávané snížení hodnoty	Hodnota v CZK při aplikaci k 31. 12. 2020
1) Před splatností	0	0
2) 1-90 dní po splatnosti	0	0
3) 91-180 dní po splatnosti	10	0
4) 181-365 dní po splatnosti	50	0
5) Více než 365 po splatnosti	100	0

Z hodnoty krátkodobých aktiv 189 139 tis. Kč pouze částka 1 653 tis. Kč spadá do kategorie 2.

Diamond Point, a.s.

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2020

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	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Úročené závazky	0	0	0	0	1 100 000	1 100 000
Úroky z úvěrů	44 733	44 611	110 546	154 855	0	0
Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	23 604	25 421	0	0	0	0
Ostatní daňové závazky	487	778	1 065	1 047	0	0
Celkem	68 824	70 810	111 611	155 902	1 100 000	1 100 000

Měnové riziko

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

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

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

Měnové riziko	Aktiva		Pasiva		Čistá expozice	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
EUR	27 567	9 131	4 006	1 189	23 561	7 942
Celkem	27 567	9 131	4 006	1 189	23 561	7 942

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.

Diamond Point, a.s.

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2020

Riziko nedostatečné likvidity spočívající v tom, že určité aktivum Společnosti nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu - Vzhledem k charakteru trhu nemovitostí, které mohou tvořit zásadní část majetku Společnosti, je třeba upozornit na skutečnost, že zpeněžení nemovitosti při snaze dosáhnout nejlepší ceny je časově náročné. V krajním případě může riziko likvidity vést až k likviditní krizi.

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

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

Rizika spojená se stavebními vadami - Nemovitosti mohou být dotčeny stavebními vadami, které mohou být např. vadami skrytými nebo vadami, které vyvstanou až po delším časovém období. Toto riziko lze snížit zajištěním kvalitního stavebního dozoru a smluvní odpovědností za vady. Důsledkem těchto vad může být snížení hodnoty nemovitosti a zvýšené náklady na opravy apod.

Rizika spojená s vadami věcí movitých - Věci movité mohou být postiženy vadami, a to např. vadami skrytými nebo vadami, které vyvstanou až po delším časovém období. V případě vady věci movité, která je součástí souboru generujícího pravidelný zisk, může dojít k narušení výkonnosti celého souboru věcí movitých. Toto riziko lze snížit smluvní odpovědností za vady a zajištěním kvalitního záručního a pozáručního servisu. Důsledkem těchto vad může být snížení hodnoty věcí movitých a jejich souborů a zvýšené náklady na opravy apod.

Riziko spojené s předčasným ukončením nájemní smlouvy ze strany nájemců – Nájemní smlouvy obsahují ustanovení, kdy v případě předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany nájemce je tento povinen doplatit zbývající nájemné do konce platnosti smlouvy. Negativní dopady předčasného nájemního vztahu jsou tímto sníženy.

Riziko spojené s aktuální pandemií Covid-19 - Existence nového koronaviru (Covid-19), která se rozšířila na počátku roku 2020 v Číně i mimo ni, včetně Česka, způsobila narušení mnoha podnikatelských a hospodářských aktivit. Společnost sleduje případný dopad na její aktivity. Důsledkem může být negativní ovlivnění finanční pozice Společnosti.

Diamond Point, a.s.

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2020

7. ZVEŘEJNĚNÉ FINANČNÍ ÚDAJE**7.1 Obecné informace k účetní závěrce**

Účetním obdobím pro rok 2020 je období dvanácti měsíců od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020.

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

7.2 Investiční nemovitý 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 2019	1 377 753
Stav k 31. prosinci 2020	1 363 717

Investiční nemovitý dlouhodobý majetek představuje zejména budovu Diamond Point s příslušenstvím a pozemky v Praze-Karlíně. Životnost budovy byla stanovena k 1.1.2013 na 50 let. Opotřebení dlouhodobého majetku je vyjádřeno odpisy. Pokles zůstatkové ceny dlouhodobého majetku je dán opravkami, které vyjadřují opotřebení. Reálná hodnota investičního majetku k 31. prosinci 2020 je 1 687 554 tis. Kč, k 31. prosinci 2019 byla 1 580 502 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 ziskatelná hodnota investičního majetku je vyšší než jeho účetní hodnota. Pokud je zpětně ziskatelná hodnota nižší, účtuje Společnost o znehodnocení investičního majetku.

7.3 Splatná daňová pohledávka

Společnost eviduje pohledávku z daně z příjmů z titulu zaplacených záloh na DPPO ve výši 4 726 tis. Kč (2019: 5 957 tis. Kč). Tato pohledávka byla započtena se závazkem, plynoucím z výše zachycené rezervy v hodnotě 4 638 tis. Kč (2019: 6 306 tis. Kč). Výsledkem této operace je částka 88 tis. Kč (2019: 349 tis. Kč), která je vykazána jako pohledávka vůči státu (viz bod 7.13).

7.4 Pohledávky vůči osobě s rozhodujícím vlivem

Společnost eviduje pohledávku vůči osobě s rozhodujícím vlivem, konkrétně společnosti Allianz pojišťovna, as. Společnosti byla v říjnu 2020 poskytnuta půjčka ve výši 120 000 tis. Kč. Celková pohledávka včetně naběhlých úroků k 31.12.2020 činí 120 122 tis. Kč. Půjčka byla poskytnuta na dobu určitou, a to do 25.10.2021.

7.5 Pohledávky z obchodních vztahů

Pohledávky z obchodních vztahů podle splatnosti k 31. prosinci

Splatnost	2020			2019		
	Pořizovací cena celkem	Úprava ocenění	Celkem	Pořizovací cena celkem	Úprava ocenění	Celkem
Před splatností	6 941	0	6 941	1 393	0	1 393
1-30 dnů	1 652	0	1 652	3 525	0	3 525
Po splatnosti více než 30 dní	0	0	0	0	0	0
Celkem	8 593	0	8 593	4 918	0	4 918

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 6.

7.6 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují depozita bankovních účtů ve výši 167 134 tis. Kč a 16 tis. EUR (415 tis. Kč) k 31. prosinci 2019.

7.7 Časové rozlišení aktiv a dohadné účty aktivní

Časové rozlišení aktiv	2020	2019
Náklady příštích období	324	432
Příjmy příštích období	134	880
Dohadné účty aktivní	17 987	21 024
Celkem	18 445	22 336

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

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

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

Diamond Point, a.s.

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2020

7.8 Základní kapitál

Počet kusů akcií	Jmenovitá hodnota (tis. Kč)
78	1 000
7	100
9	10
5	0,5

Základní kapitál činí 78 793 tis. Kč a je plně splacen. Jedná se o kmenové akcie na jméno v listinné podobě.

7.9 Ostatní fondy

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.

7.10 Výsledek hospodaření minulých let

K datu 31. 12. 2020 společnost vykázala zisk ve výši 14 706 tis. Kč. O jeho rozdělení rozhodne valná hromada Společnosti, která se bude konat v průběhu roku 2021.

V účetním období 2020 bylo rozhodnuto o výplatě dividend z nerozdělených zisků ve výši 13 508 tis. Kč. Nerozdělený zisk minulých let k 31. 12. 2019 vykazoval 77 100 tis. Kč. K datu 31. 12. 2019 Společnost vykázala zisk ve výši 22 623 tis. Kč, který byl na základě rozhodnutí vedení Společnosti rozdělen následovně: 21 492 tis. Kč bylo vyplaceno akcionářům a zbylá část 1 131 tis. Kč byla převedena do rezervního fondu Společnosti.

7.11 Vydané dluhopisy

Struktura vydaných dluhopisů je následující:

Položka	2020			2019		
	Jistina	Naběhlé úroky	Celkem	Jistina	Naběhlé úroky	Celkem
Vydané dluhopisy	1 100 000	1 344	1 101 344	1 100 000	1 344	1 101 344
Celkem	1 100 000	1 344	1 101 344	1 100 000	1 344	1 101 344
Z toho: krátkodobé	0	1 344	1 344	0	1 344	1 344
Z toho: dlouhodobé	1 100 000	0	1 100 000	1 100 000	0	1 100 000

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

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

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

Diamond Point, a.s.

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2020

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 Agentu 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.

7.12 Ostatní dlouhodobé závazky

Ostatní závazky k 31. 12. 2020 představují kauce nájemníků v částce 1 065 tis. Kč (2019: 1 047 tis. Kč).

7.13 Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

Tato položka je tvořena nezaplacenými fakturami za poskytnuté služby a přijatými zálohami na služby poskytnuté nájemníkům. Podrobnější informace jsou uvedeny v následujících tabulkách:

Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	2020	2019
Závazky - tuzemsko	2 351	3 213
Jiné závazky	0	0
Zálohové platby	21 253	22 208
Celkem	23 604	25 421

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 2020 a 31. prosinci 2019

Struktura podle splatnosti	2020			2019		
	Závazky - tuzemsko	Jiné závazky	Zálohové platby	Závazky - tuzemsko	Jiné závazky	Zálohové platby
Před datem splatnosti	2 199	0	21 253	3 054	0	22 208
<30 dní	152	0	0	159	0	0
>30 dní	0	0	0	0	0	0
Celkem	2 351	0	21 253	3 213	0	22 208

7.14 Ostatní daňové závazky

Položka daňové závazky k 31. 12. 2020 představuje závazek vůči státu v hodnotě 478 tis. Kč (2019: 371 tis. Kč) z titulu daně z přidané hodnoty za období prosince 2020 a v hodnotě, který představuje závazek z titulu daně z příjmů fyzických osob 9 tis. Kč za období 2020 (2019: 9 tis. Kč).

7.15 Rezervy

Společnost neeviduje takové závazky k 31. prosinci 2020 ani 2019.

Diamond Point, a.s.

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2020

7.16 Časové rozlišení pasiv a dohadné účty pasivní

Časové rozlišení pasiv	2020	2019
Výnosy příštích období	7 338	8 049
Příjmy příštích období	3 422	0
Dohadné účty pasivní	1 346	970
Celkem	12 106	9 019

K 31. 12. 2020 a 31. 12. 2019 představují výnosy příštích období nájem fakturovaný nájemníkům dopředu, který se vztahuje k následujícímu účetnímu období. Tyto částky ovlivní výnosy Společnosti v účetním období roku 2021, resp. následujících.

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

Dohadné účty pasivní	2020	2019
Pravidelné služby vztahující se k provozu nemovitosti	339	15
Média	1 007	877
Ostatní	0	78
Celkem	1 346	970

7.17 Naběhlé úroky z dluhopisů

K 31. 12. 2020 Společnost eviduje krátkodobý závazek z titulu úroků z emitovaných dluhopisů ve výši 1 344 tis. Kč (2019: 1 344 tis. Kč). Jedná se o naběhlé úroky za období od 20. do 31. prosince 2020. Tento závazek bude splatný 20. 03. 2021. Závazek je ve výkazech součástí položky ostatní krátkodobé závazky v hodnotě 1 395 tis. Kč (2019: 1 394 tis. Kč). Úroky z dluhopisů jsou splatné čtyřikrát ročně, a to v březnu, červnu, září a prosinci kalendářního roku.

7.18 Podmíněné závazky

Společnost neeviduje žádné podmíněné závazky k 31. prosinci 2020 ani 31. prosinci 2019.

Diamond Point, a.s.

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2020

7.19 Finanční aktiva a závazky

Hodnoty finančních aktiv a závazků jsou následující:

Finanční aktiva a závazky	2020		2019	
	účetní hodnota	reálná hodnota	účetní hodnota	reálná hodnota
Finanční aktiva:				
Pohledávky z obchodních vztahů	8 593	8 593	9 380	9 380
Peněžní prostředky a peněž. Ekvivalenty	41 892	41 892	167 549	167 549
Ostatní pohledávky	17 986	17 986	21 024	21 024
Celkem	68 471	68 471	197 953	197 953
Finanční závazky:				
Vydané dluhopisy	1 100 000	1 085 260	1 100 000	1 086 128
Ostatní krátkodobé závazky	1 395	1 395	1 394	1 394
Závazky z obchodních vztahů a ostatní	23 604	23 604	25 421	25 421
Ostatní dlouhodobé závazky	1 065	1 065	1 047	1 047
Celkem	1 126 064	1 111 324	1 127 862	1 113 990

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. V roce 2020 byla tržní cena dluhopisů stanovena interním modelem na 98,66 %. Dle hierarchického systému, který odráží významnost vstupů použitých při oceňování, odpovídá reálná hodnota vydaných dluhopisů úrovni 2 v souladu se standardem IFRS 13.

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

7.20 Výnosy z pronájmu a přefakturovaných provozních nákladů

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

Výnos	2020	2019
Výnosy z pronájmu	91 870	101 062
Provozní náklady přefakturované nájemníkům	26 049	31 149
Celkem	117 919	132 211

Budoucí minimální výnosy z pronájmu	2020	2019
kratší než 1 rok	86 058	93 369
2 až 5 let	288 624	289 368
delší než 5 let	143 176	200 028
Celkem	517 858	582 765

Společnost nemá žádný podmíněný pronájem.

Společnost vyjednává o obsazení prostor, které byly smluvně opuštěny v roce 2020 a další budou smluvně uvolněny v roce 2021. K datu sestavení závěrky tato jednání stále probíhají. Průměrná obsazenost budovy byla v roce 2020 91,79 % (2019: 100%), průměrná obsazenost v roce 2021 se očekává okolo 85%.

Diamond Point, a.s.

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2020

7.21 Přímé provozní náklady

Přímé provozní náklady představují náklady související s provozem budovy Diamond Point.

Provozní náklady	2020	2019
Spotřeba energie	-11 697	-14 907
Provoz budovy (ostraha, úklid, správa)	-12 505	-12 651
Opravy	-1 997	-3 438
Pojištění	-1 210	-1 229
Ostatní	-66	-53
Daň z nemovitosti	-163	-82
Celkem	-27 638	-32 360

7.22 Ostatní provozní výnosy

Položka ostatní provozní výnosy zahrnuje výnosy z pojistného plnění.

7.23 Ostatní provozní náklady

Ostatní provozní náklady	2020	2019
Odpisy	-29 807	-30 602
Poradenství, zprostředkování	-825	-764
Neuplatnitelný nárok na DPH	-182	-137
Auditorské služby	-299	-309
Tvorba rezerv, opravných položek, odpis pohledávek, ostatní	0	0
Mzdové náklady	-405	-418
Ostatní poradenství	-2	0
Ostatní	-275	-221
Celkem	-31 795	-32 451

7.24 Úrokové výnosy

Úrokové výnosy představují zhodnocení peněžních prostředků vložených na bankovních účtech.

7.25 Úrokové výnosy – spojená osoba

Úrokové výnosy od spojených osob představují úroky z půjčky poskytnuté společnosti Allianz pojišťovna a.s. Výše úroků za rok 2020 je 122 tis. Kč.

7.26 Úrokové náklady

Nákladové úroky	2020	2019
Dluhopisy	-44 733	-44 611
Celkem	-44 733	-44 611

Diamond Point, a.s.

Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2020

7.27 Kurzové zisky / ztráty

Položka	2020	2019
Kurzové zisky	980	380
Kurzové ztráty	-1 434	-845
Celkem	-454	-465

7.28 Ostatní finanční výnosy a náklady

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

Ostatní finanční náklady jsou z významné části tvořeny bankovními poplatky.

7.29 Daň z příjmů právnických osob

Následující tabulka zobrazuje podrobnější členění daně z příjmů právnických osob:

Daň z příjmů právnických osob	2020	2019
Daň z příjmů – splatná	-4 638	-5 675
Daň z příjmů – odložená	1 153	1 143
Celkem	-3 485	-4 532

Následující tabulka vysvětluje vztah mezi účetním ziskem a daňovým nákladem:

Daň z příjmů	2020	2019
Čistý výsledek hospodaření před daní	18 191	27 155
Daňově neuznatelné náklady	1	15
Nezdanitelné příjmy	0	0
Rozdíl mezi daňovými a účetními odpisy	6 069	6 018
Základ daně	24 261	33 188
Sazba daně z příjmů právnických osob	19 %	19 %
Daň z příjmů - splatná	4 610	6 306
Efektivní sazba daně	19 %	19 %

Efektivní sazba daně je poměr součtu splatné a odložené daně z nákladů, které nejsou daňově odčitatelné, k výsledku hospodaření před daní, který je upraven o nedaňové vlivy (pokud je takto upravený výsledek hospodaření kladný).

Diamond Point, a.s.

Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2020

Odložená daň

Odložená daň	2020	2019
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	-647 807	-653 877
Zajišťovací účetnictví	-25 638	-29 400
Sazba daně	19 %	19 %
Odložený daňový závazek	127 954	129 823
z toho:		
- odložený daňový závazek účtovaný oproti výkazu o výsledku hospodaření	123 083	124 237
- odložený daňový závazek účtovaný oproti vlastnímu kapitálu	4 871	5 586

7.30 Informace o segmentech

Informace o geografických a obchodních segmentech Společnosti nejsou vzhledem k předmětu činnosti a geografické orientaci jejího podnikání (pronájem jediné budovy) relevantní.

7.31 Spřízněné osoby

Transakce se spřízněnými osobami jsou prováděny za obvyklých tržních podmínek.

Transakce s mateřskou společností	2020	2019
VÝKAZ FINANČNÍ POZICE		
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	4 523	4 161
Pohledávky vůči osobě s rozhodujícím vlivem	120 122	0
Dohadné účty aktivní – provozní náklady	10 645	11 781
Dlouhodobé závazky – emitované dluhopisy	876 000	876 000
Krátkodobé závazky z obchodních vztahů	152	0
Krátkodobé závazky – zálohy na provozní náklady	13 831	13 814
Krátkodobé závazky – úroky z emitovaných dluhopisů	1 071	1 071
VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ		
Výnosy spojené s nájmem	71 579	71 491
Náklady z pojištění	-1 210	-1 229
Úrokový náklad - úroky z emitovaných dluhopisů	-35 624	-35 527

Transakce s ostatními spřízněnými stranami	2020	2019
VÝKAZ FINANČNÍ POZICE		
Dlouhodobé závazky – emitované dluhopisy	220 000	220 000
Krátkodobé závazky – úroky z emitovaných dluhopisů	269	269
VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ		
Úrokový náklad – úroky z emitovaných dluhopisů	-8 947	-8 922

Diamond Point, a.s.

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2020

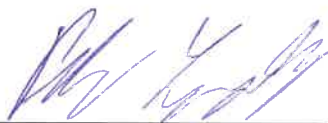
C. INFORMACE K ROZDĚLENÍ ZISKU

O případné výši dividend za rok 2020 rozhodne jediný akcionář při schvalování účetní závěrky.

D. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení Společnosti známy žádné významné následné události, které by si vyžádaly úpravu účetní závěrky Společnosti nebo jejich zveřejnění v příloze.

V Praze, dne 15. března 2021



Ing. Petr Sosík, Ph.D.
Předseda představenstva



Mgr. Josef Lukášek
Člen představenstva