



Diamond Point, a.s.

Výroční zpráva společnosti

2019

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 2019 byla obsazenost budovy opět 100 % a tato hodnota se po celý rok nezměnila, viz tabulka níže.

Allianz Pojišťovna, a.s	56,04 %
Kapsch Telematic Services, s.r.o.	16,95 %
OKIN BPS, a.s.	14,81 %
ALFASIGMA CZECH s.r.o.	1,46 %
MIELE, spol. s r.o.	2,75 %
Pojišťovna VZP, a.s.	7,99 %
Obsazenost k 31.12.2019	100 %

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 31.12.2019 byli:

Ing. Petr Sosík, Ph.D.	Předseda představenstva
Mgr. Josef Lukášek	Člen představenstva
Bc. Sandra Tomášková	Členka 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 1.1.2019 - 31.12.2019 byli:

Ing. Dušan Quis	Předseda dozorčí rady
Alexander Hollmann	Člen dozorčí rady
Ing. Petr Hrbáček	Člen dozorčí rady

3.3. Valná hromada

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

Do působnosti valné hromady dále náležejí 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.

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

5. Rizika související s tokem hotovosti

5.1. Riziko závislosti na platbách nájemného

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

5.2. Riziko související s vývojem tržního nájemného

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

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

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

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 částí 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 nepeněžitě příjmy. Souhrnný příjem všech členů dozorčí rady činil 120 tis. Kč a všech členů představenstva činil 120 tis. Kč. Ostatní osoby s řídicí pravomocí měly nulový příjem.

Zpráva o vztazích

společnosti Diamond Point, a.s.

IČ 27 44 55 18

za období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019

1.1 Úloha společností 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 ovládnání

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 16 000 tis. Kč.

2 Přehled smluv

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

3 Posouzení, zda vznikla Společnosti újma

Společnost Diamond Point, a.s. pozitivně těží z účasti v koncernu zejména tím, že Allianz pojišťovna, a.s. je 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 2019 se podařilo dosáhnout 100% obsazenosti budovy, tento trend se daří udržet i v aktuálním období. Uvolněné prostory jsou využívány především stávajícími nájemníky. Určitým rizikem pro společnost Diamond Point, a.s. může však být skutečnost, že mateřská společnost je hlavním nájemcem a v případě jeho vykázané ztráty by to mohlo mít vliv na hospodaření Společnosti. Toto riziko je však s ohledem na vzájemnou majetkovou propojenost a dlouhodobé působení Allianz pojišťovny, a.s. na trhu hodnoceno jako velmi nízké. Pozitiva plynoucí z účasti v koncernu převažují nad případnými riziky.



Zpráva nezávislého auditora

akcionáři společnosti Diamond Point, a.s.

Zpráva o auditu účetní závěrky

Výrok auditora

Podle našeho názoru přiložená 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 2019, její finanční výkonnosti a jejích peněžních toků za rok končící 31. prosince 2019 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 2019,
- výkazu o úplném výsledku hospodaření za rok končící 31. prosince 2019,
- výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2019,
- výkazu změn vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2019,
- 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 (ISA), případně 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 se zákonem o auditorech, s nařízením EU a s Radou pro mezinárodní etické standardy účetních vydaným a Komorou auditorů České republiky přijatým Etickým kodexem pro auditory a účetní odborníky (společně „etické předpisy“), jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z etických předpisů.

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, Česká republika
T: +420 251 151 111, F: +420 252 156 111, www.pwc.com/cz

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., se sídlem Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, IČ: 40765621, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 3637 a v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod evidenčním číslem 021.

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 majetku

Společnost vlastní kancelářskou budovu, kterou eviduje v rámci svého investičního majetku. Společnost oceňuje budovu v pořizovací hodnotě snížené o odpisy a případně znehodnocení v účetní hodnotě 1 377 mil. Kč k 31. prosinci 2019, 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.

Hlavní záležitostí auditu je testování zpětné získatelnosti hodnoty investičního 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 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 majetku.

Zároveň jsme využili vlastní specialisty na oceňování nemovitostí k posouzení přiměřenosti použitých předpokladů a metod. Pokud jde o klíčové vstupní údaje jako např. předpokládaná cena nájmu, obsazenost, diskontní sazby, nákladové položky apod., porovnali jsme předpoklady Společnosti s externě získanými daty a 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 majetku v příloze účetní závěrky Společnosti.

**Akcionář společnosti Diamond Point, a.s.
Zpráva nezávislého audítora**

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

- identifikovat a vyhodnotit rizika významné 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, 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 přísušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat je o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali 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.

Diamond Point, a.s.

Účetní závěrka

za rok končící 31. prosincem 2019 sestavená v souladu
s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění
přijaté Evropskou unií

Diamond Point, a.s.

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2019

7.19 Výnosy z pronájmu a přefakturovaných provozních nákladů	21
7.20 Provozní náklady	21
7.21 Ostatní provozní výnosy	21
7.22 Ostatní provozní náklady	21
7.23 Úrokové výnosy	22
7.24 Úrokové náklady	22
7.25 Kurzové zisky / ztráty	22
7.26 Ostatní finanční výnosy a náklady	22
7.27 Daň z příjmů právnických osob	22
7.28 Informace o segmentech	23
7.29 Spřízněné osoby	23
C. INFORMACE K ROZDĚLENÍ ZISKU	23
D. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI	24

2. VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ

<i>Za rok končící 31. prosincem</i>			
<i>V tis. Kč</i>	<i>Příloha</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>
Výnosy z pronájmu	7.20	101 062	100 554
Výnosy z provozních nákladů přefakturovaných nájemníkům	7.20	31 149	29 996
Přímé provozní náklady	7.21	-32 360	-28 935
Čistý provozní výsledek hospodaření		99 851	101 615
Ostatní provozní výnosy	7.22	0	0
Ostatní provozní náklady	7.23	-32 451	-33 199
Provozní výsledek hospodaření		67 400	68 416
Úrokové výnosy	7.24	951	0
Úrokové náklady	7.25	-44 611	-44 611
Kurzové zisky a ztráty	7.26	-465	-185
Ostatní finanční výnosy	7.27	3 967	4 183
Ostatní finanční náklady	7.27	-87	-2
Finanční výsledek hospodaření		-40 245	-40 615
Výsledek hospodaření před zdaněním		27 155	27 801
Daň z příjmů	7.28	-4 532	-5 916
Výsledek hospodaření za účetní období		22 623	21 885
Ostatní úplný výsledek hospodaření (po zdanění)		-3 214	-3 389
Fond z přecenění (cash-flow hedge)		-3 214	-3 389
<i>Amortizace ukončeného zajišťovacího vztahu</i>		-3 214	-3 389
Ostatní úplný výsledek hospodaření celkem		-3 214	-3 389
Úplný výsledek hospodaření za účetní období celkem		19 409	18 496

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 2018	78 793	2 282	100 000	30 416	106 190	317 681
Přiděly fondům	0	3 881	0	0	-3 881	0
Ostatní úplný výsledek hospodaření	0	0	0	-3 389	0	-3 389
Výplata dividend	0	0	0	0	-16 000	-16 000
Výsledek hospodaření	0	0	0	0	21 885	21 885
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2018	78 793	6 163	100 000	27 028	108 194	320 177
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

Diamond Point, a.s.

Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2019

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 2019 - 31. prosince 2019

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)
Sonia Mihaylova Slavtcheva	Předseda	1.1.2019	31.3.2019
Ing. Petr Sosík, Ph.D.	Předseda	31.3.2019	31.12.2019
Mgr. Josef Lukášek	Člen	1.1.2019	31.12.2019
Bc. Sandra Tomášková	Člen	1.1.2019	31.12.2019

Dozorčí rada

Jméno	Funkce	Od (datum)	Do (datum)
Ing. Dušan Quis	Předseda	1.1.2019	31.12.2019
Alexander Hollmann	Člen	1.1.2019	31.12.2019
Ing. Petr Hrbáček	Člen	1.1.2019	31.12.2019

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.

Diamond Point, a.s.

Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2019

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 způsobí odtok prostředků Společnosti. Takové rezervy jsou uvedeny v hodnotě, která je stanovena nejlepším možným odhadem v okamžiku, kdy je účetní závěrka sestavována. Pokud se čistá současná hodnota rezervy, stanovená na základě převládajících tržních úrokových sazeb podstatně liší od nominální hodnoty, je tento závazek vykázán v současné hodnotě.

Daně

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

Odložená daň

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

Odložená daň je oceněna v přijaté daňové sazbě, o které se předpokládá, že bude použita pro rok, v němž bude daná pohledávka nebo závazek vypořádán – 19 %.

Výnosy

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

Úsudky a dohady

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

Zajišťovací účetnictví

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

Ocenění reálnou hodnotou

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

Diamond Point, a.s.

Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2019

Přijaté standardy a interpretace účinné po 1. lednu 2019

Následující nové standardy a interpretace dosud nejsou pro roční účetní období končící 31. prosince 2019 účinné a při sestavování této účetní závěrky nebyly použity:

Reforma referenčních úrokových sazeb (Novela IFRS 4, IAS 39 a IFRS 7)

Reforma je platná pro účetní období začínající po 1. lednu 2020 a ještě nebyla schválena pro použití v EU. Novela objasňuje, že určité požadavky na zajišťovací účetnictví lze stále použít, kdy se předpokládá, že referenční úroková sazba, na níž jsou založeny zajištěné peněžní toky a peněžní toky ze zajišťovacího nástroje, se v důsledku reformy nezmění.

Ostatní přijaté standardy a interpretace vydané ale neúčinné pro aktuální účetní období, kde účetní jednotka neočekává významný dopad

Standardy přijaté EU (účinné od 1.1.2020 nebo později)

- IFRIC 23: Nejistoty ohledně daňových režimů
- Novelizace IAS 1: Sestavování a zveřejňování účetní závěrky a IAS 8: Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby

Standardy dosud nepřijaté EU

- Novelizace IFRS 10 a IAS 28: Prodej nebo vklad investora jeho přidruženým podnikem nebo podnikem pod společným vlivem
- Novelizace IFRS 17: Pojistné smlouvy
- Novelizace IFRS 3: Podnikové kombinace

5. SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

Diamond Point, a.s.

Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2019

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	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Úročené závazky	0	0	0	0	1 100 000	1 100 000
Úroky z úvěrů	44 611	44 611	154 855	178 444	0	21 022
Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	25 421	22 652	0	0	0	0
Ostatní závazky	778	1 770	1 047	1 054	0	0
Celkem	70 810	69 033	155 902	179 498	1 100 000	1 121 022

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	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
EUR	9 131	63 757	1 189	572	7 942	63 185
Celkem	9 131	63 757	1 189	572	7 942	63 185

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 2019

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

Účetním obdobím pro rok 2019 je období dvanácti měsíců od 1. ledna 2019 do 31. prosince 2019.

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

7.2 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 2018	1 404 394
Stav k 31. prosinci 2019	1 377 753

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. Opotřebením dlouhodobého majetku je vyjádřeno odpisy. Pokles zůstatkové ceny dlouhodobého majetku je dán oprávkami, které vyjadřují opotřebením. Reálná hodnota investičního majetku k 31. prosinci 2019 je 1 580 502 tis. Kč, k 31. prosinci 2018 byla 1 654 118 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.

7.3 Daňové pohledávky

Společnost eviduje pohledávku z daně z příjmů z titulu zaplacených záloh na DPP ve výši 5 957 tis. Kč (2018: 5 942 tis. Kč). Tato pohledávka byla ale pro účely závěrky započtena se závazkem, plynoucím z výše zachycené rezervy v hodnotě 6 306 tis. Kč (2018: 6 923 tis. Kč). Výsledkem této operace je částka 349 tis. Kč (2018: 981 tis. Kč), která je vykázána jako závazek vůči státu (viz bod 7.13).

7.4 Pohledávky z obchodních vztahů**Pohledávky z obchodních vztahů podle splatnosti k 31. prosinci**

Splatnost	2019			2018		
	Pořizovací cena celkem	Úprava ocenění	Celkem	Pořizovací cena celkem	Úprava ocenění	Celkem
Před splatností	1 393	0	1 393	2 409	0	2 409
1-30 dnů	3 525	0	3 525	1 368	0	1 368
31-180 dnů	0	0	0	0	0	0
181-360 dnů	0	0	0	0	0	0
Po splatnosti více než 1 rok	0	0	0	0	0	0
Celkem	4 918	0	4 918	3 777	0	3 777

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

Diamond Point, a.s.

Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2019

7.9 Výsledek hospodaření minulých let

K datu 31. 12. 2019 společnost vykázala zisk ve výši 22 623 tis. O jeho rozdělení rozhodne valná hromada Společnosti, která se bude konat v průběhu roku 2020.

V účetním období 2019 bylo rozhodnuto o výplatě dividend z nerozdělených zisků ve výši 9 210 tis. Kč. Nerozdělený zisk minulých let k 31. 12. 2018 vykazoval zůstatek 86 309 tis. Kč. K datu 31. 12. 2018 Společnost vykázala zisk ve výši 21 885 tis, který byl na základě rozhodnutí vedení Společnosti rozdělen následovně: 20 791 tis. Kč bylo vyplaceno akcionářům a zbylá část 1 094 tis. Kč byla převedena do rezervního fondu Společnosti.

7.10 Vydané dluhopisy

Struktura vydaných dluhopisů je následující:

Položka	2019			2018		
	Jistina	Naběhlé úroky	Celkem	Jistina	Naběhlé úroky	Celkem
Vydané dluhopisy	1 100 000	1 344	1 101 344	1 100 000	1 344	1 101 344
Celkem	1 100 000	1 344	1 101 344	1 100 000	1 344	1 101 344
Z toho: krátkodobé	0	1 344	1 344	0	1 344	1 344
Z toho: dlouhodobé	1 100 000	0	1 100 000	1 100 000	0	1 100 000

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

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

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

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

7.11 Ostatní dlouhodobé závazky

Ostatní závazky k 31. 12. 2019 představují kauce nájemníků v částce 1 047 tis. Kč (2018: 1 054 tis. Kč).

Diamond Point, a.s.
 Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
 Účetní závěrka k 31. prosinci 2019

Doladné účty pasivní	2019	2018
Poradenství	0	176
Pravidelné služby vztahující se k provozu nemovitosti	15	43
Média	877	1 248
Ostatní	78	0
Celkem	970	1 467

7.16 Naběhlé úroky z dluhopisů

K 31. 12. 2019 Společnost eviduje krátkodobý závazek z titulu úroků z emitovaných dluhopisů ve výši 1 344 tis. Kč (2018: 1 344 tis. Kč). Jedná se o naběhlé úroky za období od 21. do 31. prosince 2019. Tento závazek bude splatný 20. 03. 2020. Závazek je ve výkazech součástí položky ostatní krátkodobé závazky v hodnotě 1 394 tis. Kč (2018: 1 392 tis. Kč). Úroky z dluhopisů jsou splatné čtyřikrát ročně, a to v březnu, červnu, září a prosinci kalendářního roku.

7.17 Podmíněné závazky

Společnost neeviduje žádné podmíněné závazky k 31. prosinci 2019 ani 31. prosinci 2018.

7.18 Finanční aktiva a závazky

Hodnoty finančních aktiv a závazků jsou následující:

Finanční aktiva a závazky	2019		2018	
	účetní hodnota	reálná hodnota	účetní hodnota	reálná hodnota
Finanční aktiva:				
Pohledávky z obchodních vztahů	9 380	9 380	9 125	9 125
Peněžní prostředky a peněž. ekvivalenty	167 549	167 549	153 053	153 053
Ostatní pohledávky	21 024	21 024	20 937	20 937
Celkem	197 953	197 953	183 115	183 115
Finanční závazky:				
Vydané dluhopisy	1 100 000	1 086 128	1 100 000	1 087 191
Ostatní krátkodobé závazky	1 394	1 394	1 392	1 392
Závazky z obchodních vztahů a ostatní	25 421	25 421	22 652	22 652
Ostatní dlouhodobé závazky	1 047	1 047	1 054	1 054
Celkem	1 127 862	1 113 990	1 125 098	1 112 289

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 2019 byla tržní cena dluhopisů stanovena interním modelem na 98,74 %. 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.

7.23 Úrokové výnosy

Úrokové výnosy představují zhodnocení peněžních prostředků vložených na bankovních účtech.

7.24 Úrokové náklady

Nakladové úroky	2019	2018
Dluhopisy	-44 611	-44 611
Ostatní	0	0
Celkem	-44 611	-44 611

7.25 Kurzové zisky / ztráty

Položka	2019	2018
Kurzové zisky	380	380
Kurzové ztráty	-845	-566
Celkem	-465	-186

7.26 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.

7.27 Daň z příjmů právnických osob

Následující tabulka zobrazuje podrobnější členění daně z příjmů právnických osob:

Daň z příjmů právnických osob	2019	2018
Daň z příjmů – splatná	-5 675	-6 926
Daň z příjmů – odložená	1 143	1 010
Celkem	-4 532	-5 916

Následující tabulka vysvětluje vztah mezi účetním ziskem a daňovým nákladem:

Daň z příjmů	2019	2018
Čistý výsledek hospodaření před daní	27 155	27 801
Daňově neuznatelné náklady	15	12
Nezdanitelné příjmy	0	-5
Rozdíl mezi daňovými a účetními odpisy	6 018	5 316
Mezisoučet	33 188	33 123
Využitá daňová ztráta	0	0
Základ daně	33 188	33 123
Sazba daně z příjmů právnických osob	19 %	19 %
Daň z příjmů - splatná	6 306	6 293
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 2019

D. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI


Na počátku roku 2020 byla potvrzena existence nového koronaviru (Covid-19), která se rozšířila v Číně i mimo ni, včetně Česka, a způsobila narušení mnoha podnikatelských a hospodářských aktivit. Společnost považuje vypuknutí této epidemie za následnou událost, která nevede k úpravě účetních výkazů. Protože je situace nestabilní a rychle se vyvíjí, není možné učinit odhad potenciálního dopadu na Společnost. Případný makroekonomický dopad epidemie na pozici a výsledky Společnosti zahrneme do účetních výkazů v roce 2020.

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 31. března 2020



Ing. Petr Sosík, Ph.D.
Předseda představenstva



Bc. Sandra Tomášková
Člen představenstva