



## **Výroční zpráva společnosti**

**Diamond Point, a.s.**

**za účetní období kalendářního roku 2025**

V Praze, 27. 4. 2026

Venelin Yanakiev  
Předseda  
představenstva

Mgr. Josef Lukášek  
Člen  
představenstva

Ing. Jiří Zahálka  
Člen  
představenstva

## Obsah:

1. Zpráva o činnosti a ekonomické situaci společnosti Diamond Point, a.s. za účetní období kalendářního roku 2025
2. Zpráva o vztazích sestavená v souladu s § 82 zákona o obchodních korporacích za účetní období kalendářního roku 2025
3. Účetní závěrka včetně zprávy auditora za účetní období kalendářního roku 2025

## **Zpráva o činnosti a ekonomické situaci společnosti Diamond Point, a.s. za účetní období kalendářního roku 2025**

### **Uplynulý vývoj podnikání společnosti:**

Hlavním předmětem činnosti společnosti je pronájem nemovitosti – administrativní budovy Diamond Point (Ke Štvanici 656/3, Praha 8), kterou má společnost ve svém vlastnictví. Společnost se v roce 2025 snažila udržet co nejvyšší rozsah pronajatých prostor, což se jí celkově dařilo. Současně Společnost provedla investice do rekonstrukcí prostor a technologií budovy vč. přípravy jídel s cílem upevnit svou pozici na realitním trhu.

### **Předpokládaný vývoj podnikání společnosti:**

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

### **Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje:**

Nejsou.

### **Nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů:**

Nebylo realizováno.

### **Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích:**

Společnost nevyvíjí žádné specifické aktivity v oblasti pracovně právních vztahů.

Společnost realizovala v roce 2025 rekonstrukci prostor v 1. patře budovy pro případné konání větších společenských akcí svých nájemníků. Dále proběhla modernizace glykolového chlazení pro technologie budovy, která bude mít vliv na snížení poruchovosti, spotřeby el. energie a optimalizaci výkonu chladicího zařízení. Společnost má záměr pokračovat v pravidelné profesionální údržbě klíčových technologických celků stavby a infrastruktury, aby si trvale udržovala užitnou hodnotu, vysokou úroveň technologií a potenciál budoucích obchodních příležitostí. Od uvedených investičních akcí očekáváme další snížení energetické náročnosti budovy s následným nižším ekonomickým a ekologickým dopadem. Uvedené investiční akce zajišťují udržení vysokého standardu a bezpečí pro naše obchodní klienty.

**Organizační složky v zahraničí:**

Společnost nemá žádné organizační složky v zahraničí.

**Informace dle zvláštních právních předpisů:**

Nejsou.

# Zpráva o vztazích

společnosti Diamond Point, a.s.

IČ 27 44 55 18

za období od 1. 1. do 31. 12. 2025

V souladu s ustanovením §82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, byla zpracována zpráva o vztazích mezi Společností, ovládající osobou a mezi ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen „propojené osoby“) za účetní období od 1. ledna do 31. prosince 2025.

## 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. 2025

| Společnost                                   | IČ          | Stát            |
|----------------------------------------------|-------------|-----------------|
| Diamond Point, a.s.                          | 27 44 55 18 | Česká republika |
| Allianz Technology s.r.o.                    | 14 25 63 47 | Česká republika |
| Odborová organizace Allianz pojišťovny, a.s. | 22 90 09 93 | Česká republika |
| Allianz pojišťovna, a.s.                     | 47 11 59 71 | Česká republika |
| Allianz penzijní společnost, a.s.            | 25 61 26 03 | Česká republika |
| Allianz kontakt, s.r.o.                      | 27 25 57 19 | Česká republika |

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

## 1.1 Úloha společnosti ve skupině

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

Společnost působí nezávisle a samostatně.

## 1.2 Způsob a prostředky ovládání

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

## 1.3 Přehled jednání učiněných na popud nebo v zájmu ovládající osoby

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

|                                    |         |
|------------------------------------|---------|
| Čerpání dlouhodobé zápůjčky        | 900 000 |
| Výnosy spojené s nájmem            | 68 624  |
| Úrokové náklad – úroky ze zápůjčky | 51 739  |

## 2 Přehled smluv platných v uvedeném období

| Společnost / Jméno                   | Popis smlouvy                      |
|--------------------------------------|------------------------------------|
| Allianz pojišťovna a.s. / nájemník   | Dlouhodobý pronájem                |
| Allianz pojišťovna, a.s. / úvěrující | Smlouva o zápůjčce 900 000 tis. Kč |
| Allianz Technology s.r.o. / nájemník | Dlouhodobý pronájem                |
| Allianz SE / pojistitel              | Smlouva o pojištění                |

### 3 Posouzení, zda vznikla Společnosti újma

Společnost Diamond Point, a.s. pozitivně těží z účasti v koncernu zejména tím, že Allianz pojišťovna, a.s. je dlouhodobým nájemcem, který si dlouhodobě pronajímá více než 50 % podlahové plochy budovy Diamond Point. V průběhu účetního období 2025 došlo ke zmenšení pronajímané plochy na procentuální podíl 38,58. 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.

Vedení společnosti aktivně vyhledává nové dlouhodobé nájemce, cílem je dosáhnout 100% obsazenosti budovy. I přes snahu některé prostory 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 27. března 2026



Venelin Yanakiev  
předseda představenstva



Mgr. Josef Lukášek  
člen představenstva



## Zpráva nezávislého auditora

akcionáři společnosti Diamond Point, a.s.

### Náš výrok

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice společnosti Diamond Point, a.s., se sídlem Ke Štvanici 656/3, Karlín, Praha 8 („Společnost“) k 31. prosinci 2025 a její finanční výkonnosti za rok končící 31. prosince 2025 v souladu s českými účetními předpisy.

### Předmět auditu

Účetní závěrka Společnosti se skládá z:

- rozvahy k 31. prosinci 2025,
- výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2025, a
- přílohy účetní závěrky, která obsahuje významné informace o účetních metodách a další vysvětlující informace.

### Základ pro výrok

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

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

### Nezávislost

V souladu s etickými požadavky zákona o auditorech, jež se vztahují na audity účetních závěrek v České republice a v souladu s Mezinárodním etickým kodexem pro auditory a účetní odborníky (včetně Mezinárodních standardů nezávislosti) vydaným Radou pro mezinárodní etické standardy účetních („kodex IESBA“) a přijatým Komorou auditorů České republiky, jsme na Společnosti nezávislí. Splnili jsme také všechny ostatní etické povinnosti dle etických požadavků zákona o auditorech a kodexu IESBA.

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., Hvězdova 1734/2c, 140 00  
Praha 4, Česká republika. T: +420 251 151 111

## **Vyjádření k ostatním informacím ve výroční zprávě**

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 obsaženým ve výroční zprávě 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 prací v průběhu našeho auditu, do míry, již dokážeme posoudit, jsou dle našeho názoru:

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

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

## **Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku**

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada Společnosti.

## **Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky**

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

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

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

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

27. dubna 2026

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.  
zastoupená partnerkou

Ing. Eva Loulová  
statutární auditorka, evidenční č. 1981

---

# Účetní závěrka

za období od 1.1.2025 do 31.12.2025

Diamond Point, a.s.

---

Datum sestavení: 27.4.2026

Statutární orgán:

Venelin Yanakiev



Mgr. Josef Lukášek





## Diamond Point, a.s.

## ROZVAHA

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

k 31.12.2025  
v celých tisících CZK

| ŘÁDEK                                                                                    | BĚŽNÉ OBDOBÍ     |                 | MINULÉ OBDOBÍ    |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|------------------|------------------|
|                                                                                          | BRUTTO           | KOREKCE         | NETTO            | NETTO            |
| <b>AKTIVA CELKEM</b>                                                                     | <b>1 782 572</b> | <b>-398 374</b> | <b>1 384 198</b> | <b>1 382 394</b> |
| <b>B. Stálá aktiva</b>                                                                   | <b>1 672 689</b> | <b>-396 538</b> | <b>1 276 151</b> | <b>1 281 437</b> |
| <b>I. Dlouhodobý nehmotný majetek</b>                                                    | <b>900</b>       | <b>-206</b>     | <b>694</b>       | <b>712</b>       |
| 4 Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek                                                    | 900              | -206            | 694              | 712              |
| <b>II. Dlouhodobý hmotný majetek</b>                                                     | <b>1 671 789</b> | <b>-396 332</b> | <b>1 275 457</b> | <b>1 280 725</b> |
| 1 Pozemky a stavby                                                                       | 1 630 151        | -382 798        | 1 247 353        | 1 267 130        |
| 1 Pozemky                                                                                | 225 023          | 0               | 225 023          | 225 023          |
| 2 Stavby                                                                                 | 1 405 128        | -382 798        | 1 022 330        | 1 042 107        |
| 2 Hmotné movité věci a jejich soubory                                                    | 20 468           | -13 534         | 6 934            | 5 299            |
| 5 Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek | 21 170           | 0               | 21 170           | 8 296            |
| 1 Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek                                         | 4 092            | 0               | 4 092            | 0                |
| 2 Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek                                                  | 17 078           | 0               | 17 078           | 8 296            |
| <b>C. Oběžná aktiva</b>                                                                  | <b>109 334</b>   | <b>-1 836</b>   | <b>107 498</b>   | <b>100 558</b>   |
| <b>II. Pohledávky</b>                                                                    | <b>31 941</b>    | <b>-1 836</b>   | <b>30 105</b>    | <b>23 349</b>    |
| 2 Krátkodobé pohledávky                                                                  | 31 941           | -1 836          | 30 105           | 23 349           |
| 1 Pohledávky z obchodních vztahů                                                         | 3 044            | -1 836          | 1 208            | 120              |
| 4 Pohledávky - ostatní                                                                   | 28 897           | 0               | 28 897           | 23 229           |
| 3 Stát - daňové pohledávky                                                               | 2 810            | 0               | 2 810            | 124              |
| 4 Krátkodobé poskytnuté zálohy                                                           | 954              | 0               | 954              | 838              |
| 5 Dohadné účty aktivní                                                                   | 25 133           | 0               | 25 133           | 22 267           |
| <b>III. Krátkodobý finanční majetek</b>                                                  | <b>70 366</b>    | <b>0</b>        | <b>70 366</b>    | <b>64 022</b>    |
| 2 Ostatní krátkodobý finanční majetek                                                    | 70 366           | 0               | 70 366           | 64 022           |
| <b>IV. Peněžní prostředky</b>                                                            | <b>7 027</b>     | <b>0</b>        | <b>7 027</b>     | <b>13 187</b>    |
| 2 Peněžní prostředky na účtech                                                           | 7 027            | 0               | 7 027            | 13 187           |
| <b>D. Časové rozlišení aktiv</b>                                                         | <b>549</b>       | <b>0</b>        | <b>549</b>       | <b>399</b>       |
| 1 Náklady příštích období                                                                | 285              | 0               | 285              | 399              |
| 3 Příjmy příštích období                                                                 | 264              | 0               | 264              | 0                |

| ŘÁDEK                                                        | BĚŽNÉ OBDOBÍ     | MINULÉ OBDOBÍ    |
|--------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>PASIVA CELKEM</b>                                         | <b>1 384 198</b> | <b>1 382 394</b> |
| <b>A. Vlastní kapitál</b>                                    | <b>284 823</b>   | <b>283 740</b>   |
| <b>I. Základní kapitál</b>                                   | <b>78 793</b>    | <b>78 793</b>    |
| 1 Základní kapitál                                           | 78 793           | 78 793           |
| <b>II. Ážio a kapitálové fondy</b>                           | <b>112 316</b>   | <b>113 737</b>   |
| <b>2 Kapitálové fondy</b>                                    | <b>112 316</b>   | <b>113 737</b>   |
| 1 Ostatní kapitálové fondy                                   | 100 000          | 100 000          |
| 2 Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)      | 12 316           | 13 737           |
| <b>III. Fondy ze zisku</b>                                   | <b>10 287</b>    | <b>10 287</b>    |
| 2 Statutární a ostatní fondy                                 | 10 287           | 10 287           |
| <b>IV. Výsledek hospodaření minulých let (+/-)</b>           | <b>80 922</b>    | <b>69 681</b>    |
| 1 Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-) | 80 922           | 69 681           |
| <b>V. Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</b> | <b>2 505</b>     | <b>11 242</b>    |
| <b>B. + C. Cizí zdroje</b>                                   | <b>1 095 009</b> | <b>1 094 352</b> |
| <b>B. Rezervy</b>                                            | <b>0</b>         | <b>184</b>       |
| 2 Rezerva na daň z příjmů                                    | 0                | 184              |
| <b>C. Závazky</b>                                            | <b>1 095 009</b> | <b>1 094 168</b> |
| <b>I. Dlouhodobé závazky</b>                                 | <b>1 036 625</b> | <b>1 039 072</b> |
| 3 Dlouhodobé přijaté zálohy                                  | 6 902            | 6 886            |
| 6 Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba                   | 900 000          | 900 000          |
| 8 Odložený daňový závazek                                    | 129 723          | 132 186          |
| <b>II. Krátkodobé závazky</b>                                | <b>58 384</b>    | <b>55 096</b>    |
| 2 Závazky k úvěrovým institucím                              | 0                | 2                |
| 3 Krátkodobé přijaté zálohy                                  | 19 877           | 22 035           |
| 4 Závazky z obchodních vztahů                                | 6 482            | 3 275            |
| 6 Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba                   | 27 500           | 27 500           |
| <b>8 Závazky - ostatní</b>                                   | <b>4 525</b>     | <b>2 284</b>     |
| 3 Závazky k zaměstnancům                                     | 35               | 44               |
| 4 Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění  | 20               | 26               |
| 5 Stát - daňové závazky a dotace                             | 534              | 9                |
| 6 Dohadné účty pasivní                                       | 3 936            | 2 205            |
| <b>D. Časové rozlišení pasiv</b>                             | <b>4 366</b>     | <b>4 302</b>     |
| 1 Výdaje příštích období                                     | 789              | 522              |
| 2 Výnosy příštích období                                     | 3 577            | 3 780            |

IČ: 27 44 55 18  
Praha 8, Ke Štvanici 656/3za období od 1.1.2025 do 31.12.2025  
v celých tisících CZK

| ŘÁDEK                                                                    | BĚŽNÉ OBDOBÍ | MINULÉ OBDOBÍ |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| I. Tržby z prodeje výrobků a služeb                                      | 134 218      | 136 765       |
| A. Výkonová spotřeba                                                     | 48 451       | 45 050        |
| 2 Spotřeba materiálu a energie                                           | 24 032       | 24 315        |
| 3 Služby                                                                 | 24 419       | 20 735        |
| D. Osobní náklady                                                        | 709          | 940           |
| 1 Mzdové náklady                                                         | 537          | 710           |
| 2 Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady | 172          | 230           |
| 1 Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění                  | 172          | 230           |
| E. Úpravy hodnot v provozní oblasti                                      | 32 758       | 34 078        |
| 1 Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku               | 32 758       | 32 295        |
| 1 Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé      | 32 758       | 32 295        |
| 3 Úpravy hodnot pohledávek                                               | 0            | 1 783         |
| III. Ostatní provozní výnosy                                             | 790          | 0             |
| 3 Jiné provozní výnosy                                                   | 790          | 0             |
| F. Ostatní provozní náklady                                              | 1 938        | 2 541         |
| 3 Daně a poplatky z provozní činnosti                                    | 298          | 299           |
| 5 Jiné provozní náklady                                                  | 1 640        | 2 242         |
| * Provozní výsledek hospodaření (+/-)                                    | 51 152       | 54 156        |

| ŘÁDEK                                                                | BĚŽNÉ OBDOBÍ  | MINULÉ OBDOBÍ |
|----------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>VI. Výnosové úroky a podobné výnosy</b>                           | <b>1 210</b>  | <b>3 366</b>  |
| 2 Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy                            | 1 210         | 3 366         |
| <b>J. Nákladové úroky a podobné náklady</b>                          | <b>51 739</b> | <b>48 522</b> |
| 1 Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba | 51 739        | 44 241        |
| 2 Ostatní nákladové úroky a podobné náklady                          | 0             | 4 281         |
| <b>VII. Ostatní finanční výnosy</b>                                  | <b>3 080</b>  | <b>5 783</b>  |
| <b>K. Ostatní finanční náklady</b>                                   | <b>425</b>    | <b>560</b>    |
| * Finanční výsledek hospodaření (+/-)                                | -47 874       | -39 933       |
| ** Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)                          | 3 278         | 14 223        |
| <b>L. Daň z příjmů</b>                                               | <b>773</b>    | <b>2 981</b>  |
| 1 Daň z příjmů splatná                                               | 2 858         | 5 173         |
| 2 Daň z příjmů odložená (+/-)                                        | -2 085        | -2 192        |
| * * Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)                            | 2 505         | 11 242        |
| * Čistý obrat za účetní období                                       | 134 218       | 136 765       |



# Příloha v účetní závěrce

za období od 1.1.2025 do 31.12.2025

Diamond Point, a.s.

## 1 Popis účetní jednotky

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

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

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

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

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

### 1.2 Statutární orgány v průběhu účetního období

| Jméno              | Funkce   | Od (datum) | Do (datum) |
|--------------------|----------|------------|------------|
| Venelin Yanakiev   | předseda | 01.01.2025 | 31.12.2025 |
| Ing. Jiří Zahálka  | člen     | 01.01.2025 | 31.12.2025 |
| Mgr. Josef Lukášek | člen     | 01.01.2025 | 31.12.2025 |

### 1.3 Dozorčí orgány v průběhu účetního období

| Jméno                        | Funkce   | Od (datum) | Do (datum) |
|------------------------------|----------|------------|------------|
| Ing. Dušan Quis              | předseda | 01.01.2025 | 31.12.2025 |
| Mag. Robert Altfahrt-Riedler | člen     | 01.01.2025 | 31.12.2025 |
| Ing. Petr Hrbáček            | člen     | 01.01.2025 | 31.12.2025 |

### 1.4 Poskytnuté zápůjčky, záruky či jiná plnění spřízněným osobám

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

### 1.5 Transakce se spřízněnými osobami

Významnou transakcí je čerpání úročené zápůjčky od mateřské společnosti v částce 900 000 tis. Kč (dlouhodobý závazek), úroky v rámci období jsou zachyceny ve výši 51 739 tis. Kč (náklad).

Výnosy spojené s nájmem ve výši 68 624 tis. Kč (nájem a související provozní náklady) reprezentují pronajatou plochu, kde nájemcem je mateřská společnost Allianz pojišťovna, a.s. (k 31.12.2025 podíl pronajaté plochy 38,58%). V průběhu účetního období došlo ke zmenšení pronajímané plochy. Smlouva je uzavřena do 31.10.2028.

Od dubna 2022 si plochu pronajímá také společnost Allianz Technology s.r.o. (k 31.12.2025 podíl pronajaté plochy 5,17%). Celková výše tržeb této spřízněné osoby je celkem 4 919 tis. Kč. Smlouva je uzavřena do 31.10.2028.

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

### 1.6 Současná ekonomická situace

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

## 2 Účetní metody a obecné účetní zásady

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

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

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

Účetní závěrka je sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky.

### 2.1 Přehled významných účetních pravidel a postupů

#### 2.1.1 Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek

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

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

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

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

Dlouhodobý nehmotný či hmotný majetek je oceněn následujícím způsobem:

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

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

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

|                              | Metoda odpisování | Počet let / %            |
|------------------------------|-------------------|--------------------------|
| Budovy                       | Rovnoměrná        | 50 let                   |
| Vybavení budovy              | Rovnoměrná        | 10 - 30 let              |
| Stavební úpravy pro nájemce* | Rovnoměrná        | dle zaslíbené doby nájmu |
| Inventář                     | Rovnoměrná        | 5 - 10 let               |

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

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

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

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

### 2.1.2 Pohledávky

Pohledávky jsou oceňovány

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

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

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

### 2.1.3 Krátkodobý finanční majetek

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

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

### 2.1.4 Závazky

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

### 2.1.5 Úvěry

Úvěry jsou zaúčtovány ve jmenovité (nominální) hodnotě.

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

### 2.1.6 Rezervy

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

### 2.1.7 Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

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

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

### 2.1.8 Daně

#### Splatná daň

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

Splatná daň zahrnuje daň vypočtenou z daňového základu s použitím daňové sazby platné v běžném roce 21 % (2024: 21 %).

#### Odložená daň

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

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

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

#### Dorovnávací daň

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

### 2.1.9 Výnosy

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

### 2.1.10 Zajišťovací účetnictví

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



**2.1.11 Použití odhadů**

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

**2.1.12 Spřízněné strany**

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat rozhodující vliv u Společnosti, a společnosti, kde tyto strany mají rozhodující nebo podstatný vliv,

strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat podstatný vliv u Společnosti,

členové statutárních, dozorčích a řídicích orgánů Společnosti, nebo její mateřské společnosti a osoby blízké těmto osobám, včetně podniků, kde tito členové a osoby mají podstatný nebo rozhodující vliv.

**2.1.13 Úrokové náklady**

Veškeré úrokové náklady jsou účtovány do nákladů.

**2.1.14 Čistý obrat za účetní období**

Čistým obratem se pro účely účetnictví rozumí výše výnosů z prodeje výrobků a zboží a z poskytování služeb, na kterých je založen obchodní model. Čistý obrat se používá pro potřeby kategorizace účetní jednotky a pro určení povinnosti auditu.

Pro účely určení čistého obratu Společnost považuje výnosy plynoucí z pronájmu prostor a související provozní výnosy za výnosy, na kterých je založen její obchodní model. Tyto výnosy odpovídají podstatě hlavní činnosti a odvětví, ve kterém účetní jednotka působí.

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

Změny v uvedených metodách nebyly provedeny.

**2.3 Náležitost do konsolidačního celku**

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

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

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

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

**Aktiva****B. Stálá aktiva**

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

**B.II Dlouhodobý hmotný majetek**

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

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

| Položka rozvahy                | Netto<br>hodnota k<br>31.12.2025 | Netto<br>hodnota k<br>31.12.2024 |
|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Pohledávky z obchodních vztahů | 1 208                            | 120                              |
| <b>Pohledávky - ostatní</b>    |                                  |                                  |
| Stát - daňové pohledávky       | 2 810                            | 124                              |
| Krátkodobé poskytnuté zálohy   | 954                              | 838                              |
| Dohadné účty aktivní           | 25 133                           | 22 267                           |
| <b>Celkem</b>                  | <b>30 105</b>                    | <b>23 349</b>                    |

Zálohy na daň z příjmů ve výši 5 588 tis. Kč zaplacené Společností k 31. prosinci 2025 (k 31. prosinci 2024: 4 986 tis. Kč) byly započteny s rezervou na daň z příjmů ve výši 2 779 tis. Kč vytvořenou k 31. prosinci 2025 (k 31. prosinci 2024: 5 170 tis. Kč).

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.

**C.III. Krátkodobý finanční majetek**

| Položka rozvahy                     | Netto<br>hodnota k<br>31.12.2025 | Netto<br>hodnota k<br>31.12.2024 |
|-------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Ostatní krátkodobý finanční majetek | 70 366                           | 64 022                           |
| <b>Celkem</b>                       | <b>70 366</b>                    | <b>64 022</b>                    |

Oba zůstatky představují hodnotu zakoupených státních pokladničních poukázek.

**Pasiva****A.I. Základní kapitál**

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

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

| Položka rozvahy                                                       | Stav k<br>31.12.2025 | Stav k<br>31.12.2024 |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Hodnota kurzových rozdílů linearizovaná při ukončení modelu zajištění | 15 590               | 17 388               |
| Hodnota odložené daně vztahující se k linearizaci                     | -3 274               | -3 651               |
| <b>Celkem</b>                                                         | <b>12 316</b>        | <b>13 737</b>        |

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

**\* Rozdělení hospodářského výsledku**

O případné výši dividend za rok 2025 rozhodne jediný akcionář při schvalování účetní závěrky. Valná hromada se bude konat v létě 2026.

**B./C. Cizí zdroje****C. Závazky****C.I. Dlouhodobé závazky**

| Položka rozvahy                          | Stav k<br>31.12.2025 | Stav k<br>31.12.2024 |
|------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Dlouhodobé přijaté zálohy                | 6 902                | 6 886                |
| Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba | 900 000              | 900 000              |
| Odložený daňový závazek                  | 129 723              | 132 186              |
| <b>Celkem</b>                            | <b>1 036 625</b>     | <b>1 039 072</b>     |

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

\* **Přehled dlouhodobých zápůjček mimo bankovní úvěry**

| Věřitel                  | Pohyb          | Částka         |
|--------------------------|----------------|----------------|
| <b>Měna, splatnost</b>   |                |                |
| Allianz pojišťovna, a.s. | Počáteční stav | 900 000        |
|                          | Konečný stav   | 900 000        |
| <b>Celkem</b>            |                | <b>900 000</b> |

Částka 900 000 tis. Kč představuje jistinu zápůjčky čerpané od mateřské společnosti za účelem splacení emitovaných dluhopisů. Jedná se o úročenou, nezajištěnou dlouhodobou zápůjčku, která je splatná 20. června 2029. V rámci krátkodobých závazků je vykázána částka 27 500 tis. Kč jsou to úroky z čerpané dlouhodobé zápůjčky, splatné na roční bázi.

\* **Rozbor dlouhodobých závazků dle data splatnosti**

| Skupina                     | Stav k<br>31.12.2025 | Stav k<br>31.12.2024 |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|
| Od 1 do 5 let do splatnosti | 1 036 625            | 1 039 072            |
| <b>Celkem</b>               | <b>1 036 625</b>     | <b>1 039 072</b>     |

## Výkaz zisku a ztráty

### I. Tržby z prodeje výrobků a služeb

|          |                                     |         |
|----------|-------------------------------------|---------|
| Zůstatek | za období od 1.1.2025 do 31.12.2025 | 134 218 |
|          | za období od 1.1.2024 do 31.12.2024 | 136 765 |

Veškeré vykázané tržby se vztahují k pronájmu prostor kancelářské budovy Diamond Point v Praze - Karlíně.

### A.3. Služby

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

### D. Osobní náklady

|          |                                     |     |
|----------|-------------------------------------|-----|
| Zůstatek | za období od 1.1.2025 do 31.12.2025 | 709 |
|          | za období od 1.1.2024 do 31.12.2024 | 940 |

| Druh nákladu                                          | Počet v<br>běžném<br>období | Počet v<br>minulém<br>období | Stav k<br>31.12.2025 | Stav k<br>31.12.2024 |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------|----------------------|
| Zaměstnanci - mzdové náklady                          | 1                           | 1                            | 537                  | 710                  |
| Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění |                             |                              | 172                  | 230                  |
| <b>Celkem</b>                                         |                             |                              | <b>709</b>           | <b>940</b>           |

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

| Druh nákladu                                                       | Stav k<br>31.12.2025 | Stav k<br>31.12.2024 |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba | 51 739               | 44 241               |
| Ostatní nákladové úroky a podobné náklady                          | 0                    | 4 281                |
| Ostatní finanční náklady                                           | 425                  | 560                  |
| <b>Celkem</b>                                                      | <b>52 164</b>        | <b>49 082</b>        |

Nákladové úroky běžného období zahrnují úroky z čerpané zápůjčky vůči mateřské společnosti.

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

### Následné události

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku k 31. prosinci 2025.

Diamond Point, a.s.

## ROZBOR MAJETKU

IČ: 27 44 55 18

Praha 8, Ke Štvanici 656/3

za období od 1.1.2025 do 31.12.2025  
v celých tisících CZK

| Položka   | Vývoj v pořizovacích cenách |           |         |        |                      | Vývoj opravěk a opravných položek |           |         |        |                      | Netto                |                      |
|-----------|-----------------------------|-----------|---------|--------|----------------------|-----------------------------------|-----------|---------|--------|----------------------|----------------------|----------------------|
|           | Stav k<br>31.12.2024        | Přírůstky | Převody | Úbytky | Stav k<br>31.12.2025 | Stav k<br>31.12.2024              | Přírůstky | Převody | Úbytky | Stav k<br>31.12.2025 | Stav k<br>31.12.2025 | Stav k<br>31.12.2024 |
| B.I.4.    | 900                         | 0         | 0       | 0      | 900                  | 188                               | 18        | 0       | 0      | 206                  | 694                  | 712                  |
| B.I.      | 900                         | 0         | 0       | 0      | 900                  | 188                               | 18        | 0       | 0      | 206                  | 694                  | 712                  |
| B.II.1.1. | 225 023                     | 0         | 0       | 0      | 225 023              | 0                                 | 0         | 0       | 0      | 0                    | 225 023              | 225 023              |
| B.II.1.2. | 1 393 711                   | 3 121     | 8 296   | 0      | 1 405 128            | 351 604                           | 31 194    | 0       | 0      | 382 798              | 1 022 330            | 1 042 107            |
| B.II.2.   | 17 286                      | 3 182     | 0       | 0      | 20 468               | 11 987                            | 1 547     | 0       | 0      | 13 534               | 6 934                | 5 299                |
| B.II.5.1. | 0                           | 4 092     | 0       | 0      | 4 092                | 0                                 | 0         | 0       | 0      | 0                    | 4 092                | 0                    |
| B.II.5.2. | 8 296                       | 17 078    | -8 296  | 0      | 17 078               | 0                                 | 0         | 0       | 0      | 0                    | 17 078               | 8 296                |
| B.II.     | 1 644 316                   | 27 473    | 0       | 0      | 1 671 789            | 363 591                           | 32 741    | 0       | 0      | 396 332              | 1 275 457            | 1 280 725            |
| B.III.    | 0                           | 0         | 0       | 0      | 0                    | 0                                 | 0         | 0       | 0      | 0                    | 0                    | 0                    |
| Celkem    | 1 645 216                   | 27 473    | 0       | 0      | 1 672 689            | 363 779                           | 32 759    | 0       | 0      | 396 538              | 1 276 151            | 1 281 437            |

za období od 1.1.2024 do 31.12.2024

| Položka   | Vývoj v pořizovacích cenách |           |         |        |                      | Vývoj oprávek a opravných položek |           |         |        |                      | Netto                |                      |
|-----------|-----------------------------|-----------|---------|--------|----------------------|-----------------------------------|-----------|---------|--------|----------------------|----------------------|----------------------|
|           | Stav k<br>31.12.2023        | Přírůstky | Převody | Úbytky | Stav k<br>31.12.2024 | Stav k<br>31.12.2023              | Přírůstky | Převody | Úbytky | Stav k<br>31.12.2024 | Stav k<br>31.12.2024 | Stav k<br>31.12.2023 |
| B.I.4.    | 900                         | 0         | 0       | 0      | 900                  | 170                               | 18        | 0       | 0      | 188                  | 712                  | 730                  |
| B.I.      | 900                         | 0         | 0       | 0      | 900                  | 170                               | 18        | 0       | 0      | 188                  | 712                  | 730                  |
| B.II.1.1. | 225 023                     | 0         | 0       | 0      | 225 023              | 0                                 | 0         | 0       | 0      | 0                    | 225 023              | 225 023              |
| B.II.1.2. | 1 390 623                   | 3 088     | 0       | 0      | 1 393 711            | 320 423                           | 31 181    | 0       | 0      | 351 604              | 1 042 107            | 1 070 200            |
| B.II.2.   | 15 009                      | 2 277     | 0       | 0      | 17 286               | 10 892                            | 1 095     | 0       | 0      | 11 987               | 5 299                | 4 117                |
| B.II.5.2. | 8                           | 8 288     | 0       | 0      | 8 296                | 0                                 | 0         | 0       | 0      | 0                    | 8 296                | 8                    |
| B.II.     | 1 630 663                   | 13 653    | 0       | 0      | 1 644 316            | 331 315                           | 32 276    | 0       | 0      | 363 591              | 1 280 725            | 1 299 348            |
| B.III.    | 0                           | 0         | 0       | 0      | 0                    | 0                                 | 0         | 0       | 0      | 0                    | 0                    | 0                    |
| Celkem    | 1 631 563                   | 13 653    | 0       | 0      | 1 645 216            | 331 485                           | 32 294    | 0       | 0      | 363 779              | 1 281 437            | 1 300 078            |

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

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

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