



**Diamond Point, a.s,**  
**Výroční zprava společnosti 2014**

---

## Obsah:

<b>1. Úvod</b> .....	<b>3</b>
<b>1.1. Představení firmy</b> .....	<b>3</b>
<b>1.2. Stávající hospodářské postavení</b> .....	<b>3</b>
<b>1.3. Předpokládaný vývoj společnosti</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Akcie společnosti</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Organizační struktura společnosti Diamond Point, a.s.</b> .....	<b>5</b>
<b>3.1. Představenstvo společnosti</b> .....	<b>5</b>
<b>3.2. Dozorčí rada společnosti</b> .....	<b>5</b>
<b>3.3. Jediný akcionář</b> .....	<b>5</b>
<b>4. Dluhopisy společnosti</b> .....	<b>6</b>
<b>5. Rizika související s tokem hotovosti</b> .....	<b>6</b>
<b>5.1. Riziko závislosti na platbách nájemného</b> .....	<b>6</b>
<b>5.2. Riziko související s vývojem tržního nájemného</b> .....	<b>6</b>
<b>5.3. Riziko předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany současných či budoucích nájemců</b> .....	<b>7</b>
<b>5.4. Měnové riziko</b> .....	<b>7</b>
<b>6. Informace o společnosti v souvislosti s § 21 zákona o účetnictví</b> .....	<b>7</b>
<b>7. Přílohy</b> .....	<b>7</b>

---

## 1. Úvod

Předkládáme Vám druhou Výroční zprávu společnosti Diamond Point, a.s. Společnost provozuje ve stejné podobě svoje aktivity od roku 2006. V roce 2013 byla transformována na akciovou společnost a změnila se struktura vlastníků. Rok 2014 byl prvním rokem běžného fungování společnosti s tím, že podle očekávání akcionáře se naplňují plánované cíle a úkoly, kterým společnost čelí.

### 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 2, Vinohrady, Mánesova 917/28, PSČ 120 00.

Hlavní činností společnosti Diamond Point, a.s. je pronájem nebytových prostor. 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 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území 730955 Karlín;
- Pozemek parc.č. 887/2, o výměře 2984 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha, katastrální území 730995 Karlín;
- Pozemek parc. č. 234/2, o výměře 132 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavěná plocha na nádvoří, katastrální území 730955 Karlín

Celková plocha k pronájmu činí 21 845,79 m<sup>2</sup>.

Kancelářské plochy a obchodní plochy k pronájmu činí 19 161,32 m<sup>2</sup>.

### 1.2. Stávající hospodářské postavení

V květnu 2014 začal nájem společnosti OKIN Group, který koncem roku obsadil celkem 8,4 % budovy. Společnost Allianz pojišťovna navýšila nájemní plochu o 820 m<sup>2</sup>. K 31. prosinci 2014 byla budova obsazena na 87,86 %.

	plocha kanceláří/retail v m <sup>2</sup>	
ALLIANZ pojišťovna, a. s.	10 839,22	56,57%
KAPSCH Telematic Services s. r. o.	3 247,30	16,95%
OKIN Group	1 608,60	8,40%
ALFA WASSERMAN CZECH s. r. o.	279,80	1,46%
MIELE, spol. s r. o.	625,00	3,26%
PosAm IT s.r.o.	79,79	0,42%
UNISYS s. r. o.	156,01	0,81%
obsazenost prosinec 2014		87,86%
P VZP	1 138,10	5,94%
obsazenost leden 2015		93,80%

### 1.3. Předpokládaný vývoj společnosti

Dne 26. září 2013 byla uzavřena smlouva o nájmu prostor 8. patra o celkové ploše 1 138,1 m<sup>2</sup> s datem zahájení nájmu od 1. ledna 2015.

Při realizaci tohoto nájmu je tedy obsazenost budovy od 1. ledna 2015 93,80 %, což je nadstandardní číslo obsazenosti kancelářských budov na Praze 8.

U jednoho z menších klientů, kterému v roce 2015 končí nájem, budou probíhat retenční jednání o jeho prodloužení. Společnost OKIN Group má zároveň zájem o nájem dalších 1 230 m<sup>2</sup> prostor, které hodlá obsadit v druhé polovině roku 2015.

## 2. Akcie společnosti

Akcie společnosti tvoří:

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

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

Základní kapitál činí 78 792 500 Kč.

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

Diamond Point je součástí skupiny Allianz. Příjmy společnosti tvoří zejména nájemné z pronájmu budovy Diamond Point. Na základě nájemní smlouvy pronajímá více než 50 % celkové plochy pronajímaných nemovitostí svému jedinému akcionáři. Příjmy jsou tak z velké části odvislé na nájemním vztahu svého jediného akcionáře.

#### **3.1. Představenstvo společnosti**

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

Členy představenstva k 31. 12. 2014 jsou:

Sonia Mihaylova Slavtcheva, nar. 11. 1. 1965	Předseda představenstva
Mgr. Josef Lukášek	Člen představenstva
Sandra Tomášková, nar. 8. 5. 1977	Členka představenstva

#### **3.2. Dozorčí rada společnosti**

Dozorčí rada je tříčlenná a zasedá podle potřeby. Dozorčí radě vyplývají 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 k 31. 12. 2014 jsou:

Jakub Strnad, nar. 9. 2. 1975	Předseda dozorčí rady
JUDr. Ludvík Bohman, nar. 17. 3. 1973	Člen dozorčí rady
Marc Smid, nar. 5. 12. 1973	Člen dozorčí rady

#### **3.3. Jediný akcionář**

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

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

Pro zajištění rizik využívá Allianz pojišťovna výlučně renomovaných společností. Dlouholetá tradice a zkušenosti, mezinárodní know-how a kapitálová síla pojišťovací skupiny představují záruku stability a rozvoje. „Zpráva o vztazích“ je přílohou tohoto dokumentu.

---

## 4. Dluhopisy společnosti

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

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

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

Dluhopisy mají podobu zaknihovaného cenného papíru a jsou vydány ve formě na doručitele. Každý dluhopis má hodnotu 4 000 000 Kč. Emisní kurz k datu emise činil 100 % jejich jmenovité hodnoty. Výnosy jsou vypláceny čtvrtletně zpětně a v roce 2014 byly vyplaceny 20. března, 20. června, 20. září a 20. prosince v měně Kč.

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

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

## 5. Rizika související s tokem hotovosti

### 5.1. *Riziko závislosti na platbách nájemného*

Společnost je závislá na včasném a řádném placení nájemného a dalších plateb ze strany nájemců vlastněných nemovitostí. Společnost ve smlouvách podniká kroky, kterými se 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.

---

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

Nájemní smlouvy uzavírané mezi společnostmi Diamond Point, a.s 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 části nájemného v měně Euro. Měna splátky dluhopisů je přitom v měně Kč.

## **6. Informace o společnosti v souvislosti s § 21 zákona o účetnictví**

- Společnost neprovádí aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.
- Společnost provozuje budovu Diamond Point v rámci projektovaných a schválených postupů ochrany životního prostředí. Pro topení a chlazení využívá ekologický a ekonomický provoz tepelných čerpadel.
- Společnost nemá zaměstnance a nemá organizační složku v zahraničí.

## **7. Přílohy**

Příloha č.1 Zpráva o vztazích

Příloha č.2 Zpráva nezávislého auditora

Příloha č.3 Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

# Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

společnosti Diamond Point, a.s.

IČ 27 44 55 18

za období od 1.1.2014 do 31.12.2014



## 1 Propojené osoby

Osoba ovládaná **Diamond Point, a.s.**  
Praha 8 - Karlín, Ke Štvanici 656/3, Česká republika  
IČ: 27 44 55 18  
Allianz pojišťovna, a.s. je jediným akcionářem Diamond Point, a.s.

Osoba ovládající **Allianz pojišťovna, a.s.**  
Praha 8 - Karlín, Ke Štvanici 656/3, Česká republika  
IČ: 47 11 59 71

Další propojené osoby: **Allianz generální služby, s.r.o.**  
Praha 8 - Karlín, Ke Štvanici 656/3, Česká republika  
IČ: 28 22 21 72  
Allianz pojišťovna, a.s. je jediným společníkem Allianz generální služby, s.r.o.

**Allianz penzijní společnost, a.s.**  
Praha 8 - Karlín, Ke Štvanici 656/3, Česká republika  
IČ: 25 61 26 03  
Allianz pojišťovna, a.s. je jediným akcionářem Allianz penzijní společnosti, a.s.

**Allianz nadační fond**  
Praha 8 - Karlín, Ke Štvanici 656/3, Česká republika  
IČ: 24 21 76 38  
Allianz pojišťovna, a.s. je zakladatelem Allianz nadačního fondu

**Allianz kontakt, s.r.o.**  
IČ: 27 25 57 19  
Praha 8 - Karlín, Ke Štvanici 656/3, Česká republika  
Allianz pojišťovna, a.s. je jediným společníkem Allianz kontakt, s.r.o.

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

## 2 Postavení Diamond Point, a.s. v koncernu

Diamond Point, a.s. je vlastníkem budovy Diamond Point na adrese Ke Štvanici 656/3, Praha. Tato budova je sídlem všech osob v koncernu. Diamond Point, a.s. poskytuje Allianz pojišťovně, a.s. služby spočívající v nájmu budovy a s tím související služby.

Společnosti Diamond Point, a.s. a Allianz pojišťovna, a.s. jsou také částečně personálně propojeny prostřednictvím paní Sonii Slavtchevy, která je členkou představenstva obou společností.

Allianz pojišťovna, a.s. ovládá společnost Diamond Point, a.s. prostřednictvím výkonu 100% hlasovacích práv na valné hromadě a řídí ji také prostřednictvím faktického vlivu v rámci koncernu.

### 3 Přehled smluv uzavřených mezi Diamond Point, a.s. a osobami v koncernu

Společnost / Jméno	Popis smlouvy	Objem smluvního plnění
Allianz pojišťovna, a.s./ dlužník	Poskytnutá krátkodobá půjčka 2 500 tis. EUR, splacena	10 tis. EUR
Allianz pojišťovna, a.s./ upisovatel	Upsání a koupě dluhopisů 876 000 tis. Kč	35 526 tis. Kč
Allianz pojišťovna, a.s./ nájemník	Dlouhodobý pronájem	Měsíční výnos 173 tis. EUR
Allianz penzijní společnost, s.r.o./ upisovatel	Upsání a koupě dluhopisů 220 000 tis. Kč	8 922 tis. Kč
Allianz pojišťovna, a.s. - pojistitel	Pojištění majetku	1 023 tis. Kč

### 4 Právní nebo faktické jednání v zájmu Allianz pojišťovny, a.s.

Společnost Diamond Point, a.s. neučinila v účetním období 2014 žádné právní nebo faktické jednání v zájmu nebo na popud propojených osob ohledně majetku ve vlastnictví Diamond Point, a.s., které by přesáhlo 10 % vlastního kapitálu společnosti Diamond Point, a.s.

### 5 Poskytnutá plnění a přijatá protiplnění

#### Vyplacené dividendy

Dne 1. července 2014 byly na základě rozhodnutí valné hromady vyplaceny jedinému akcionáři společnosti Allianz pojišťovna, a.s. dividendy ve výši 40 183 tis. Kč.

#### Krátkodobé závazky

Krátkodobé přijaté zálohy od společnosti Allianz pojišťovna, a.s. na provozní náklady za rok 2014 ve výši 9 179 tis. Kč.

Závazek z úroků z upsaných dluhopisů od 21. prosince 2014 do 31. prosince 2014 vůči Allianz pojišťovně, a.s. činí 1 070 tis. Kč.

Závazek z úroků z upsaných dluhopisů od 21. prosince 2014 do 31. prosince 2014 vůči Allianz penzijní společnosti, a.s. činí 269 tis. Kč.

#### **Krátkodobé pohledávky**

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů za společností Allianz pojišťovna, a.s. k 31. prosinci 2014 činí 5 124 tis. Kč. Pohledávka z titulu nevyúčtovaných provozních nákladů v částce 9 863 tis. Kč je evidovaná jako dohadná položka.

#### **Výnosy z nájemního vztahu**

Výnosy z nájemního vztahu uzavřeného se společností Allianz pojišťovna, a.s. za rok 2014 činí 69 932 tis. Kč.

#### **Nákladové úroky**

Úroky z emitovaných dluhopisů vůči Allianz pojišťovně, a.s. za rok 2014 činí 35 527 tis. Kč.

Úroky z emitovaných dluhopisů vůči Allianz penzijní společnosti, a.s. za rok 2014 činí 8 922 tis. Kč.

#### **Výnosové úroky**

Úroky z půjčky poskytnuté řídící osobě za rok 2014 činí 268 tis. Kč. Půjčka byla během účetního období splacena.

#### **Ostatní náklady**

Ostatní náklady – pojištění majetku v částce 1 023 tis. Kč, uhrazené společnosti Allianz pojišťovna, a.s.

## **6 Posouzení výhod a nevýhod plynoucích z účasti v koncernu**

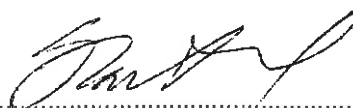
Společnost Diamond Point, a.s. pozitivně těží z účasti v koncernu zejména tím, že Allianz pojišťovna, a.s. je dlouhodobým nájemcem, který si pronajímá více než 50 % podlahové plochy budovy Diamond Point. Výše nájemného je dohodnuto v rozmezí obvyklém na trhu v Praze pro tento typ administrativní budovy. Díky pronájmu velké části budovy Allianz pojišťovně, a.s. má Diamond Point dostatek finančních prostředků na řádnou správu a modernizaci budovy, což se pozitivně projevuje také v zájmu dalších osob o pronájem kancelářských prostor. V roce 2014 se podařilo dosáhnout téměř 100% pronájmu budovy Diamond Point. Určitým rizikem pro společnost Diamond Point může však být současně skutečnost, že Allianz pojišťovna, a.s. je hlavním nájemcem a v případě jeho ztráty by to mohlo mít vliv na hospodaření společnosti Diamond Point, a.s. Toto riziko je však s ohledem na vzájemnou majetkovou propojenost a dlouhodobé působení Allianz pojišťovny, a.s. na trhu v České republice hodnoceno jako nízké. Pozitiva plynoucí z účasti v koncernu převažují na případnými riziky.

Začlenění společnosti Diamond Point, a.s. do koncernu řízeného Allianz pojišťovnou, a.s. nezpůsobilo v účetním období 2014 společnosti Diamond Point, a.s. žádnou újmu.

## 7 Závěr

Zpracování Zprávy o vztazích mezi propojenými osobami bylo zajištěno statutárním orgánem společnosti Diamond Point, a.s. Členové statutárního orgánu Diamond Point, a.s. prohlašují, že údaje obsažené v této zprávě jsou úplné a pravdivé.

V Praze dne 3 března 2015



Sona Mihajlova Slavcheva  
předsedkyně představenstva



Mgr. Josef Lukášek  
člen představenstva



Bc. Sandra Tomášková  
členka představenstva



**KPMG Česká republika Audit, s.r.o.**  
Pobřežní 648/1a  
186 00 Praha 8  
Česká republika

Telephone +420 222 123 111  
Fax +420 222 123 100  
Internet www.kpmg.cz

## Zpráva nezávislého auditora pro akcionáře společnosti Diamond Point, a.s.

### Účetní závěrka

Na základě provedeného auditu jsme dne 10. února 2015 vydali k účetní závěrce, která je součástí této výroční zprávy, zprávu následujícího znění:

„Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Diamond Point, a.s., tj. výkazu o finanční pozici k 31. prosinci 2014, výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok 2014 a přílohy této účetní závěrky, včetně popisu použitých významných účetních metod a ostatních doplňujících údajů. Údaje o společnosti Diamond Point, a.s. jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

### *Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku*

Statutární orgán společnosti Diamond Point, a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

### *Odpovědnost auditora*

Naší odpovědností je vyjádřit na základě provedeného auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat důkazní informace o částkách a skutečnostech uvedených v účetní závěrce. Výběr auditorských postupů závisí na úsudku auditora, včetně vyhodnocení rizik, že účetní závěrka obsahuje významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém, který je relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsmo přesvědčeni, že získané důkazní informace poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

### *Výrok auditora*

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Diamond Point, a.s. k 31. prosinci 2014 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok 2014 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.“


### **Výroční zpráva**


Provedli jsme ověření souladu výroční zprávy s výše uvedenou účetní závěrkou. Za správnost výroční zprávy je odpovědný statutární orgán společnosti. Naší odpovědností je vydat na základě provedeného ověření výrok o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

Ověření jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy požadují, abychom ověření naplánovali a provedli tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že informace obsažené ve výroční zprávě, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných ohledech v souladu s příslušnou účetní závěrkou. Jsme přesvědčeni, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření našeho výroku.

Podle našeho názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě ve všech významných ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

V Praze, dne 30. dubna 2015

  
KPMG Česká republika Audit, s.r.o.  
Evidenční číslo 71

  
Ing. Romana Benešová  
Partner  
Evidenční číslo 1834



## ***Diamond Point, a.s.***

### Účetní závěrka

za rok končící 31. prosincem 2014 sestavená v souladu  
s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění  
přijatém Evropskou unií

## **Diamond Point, a.s.**

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

IČ: 27 44 55 18

Právní forma: akciová společnost

Předmět činnosti: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Datum účetní závěrky: 31. prosince 2014

Datum zpracování účetní závěrky: 10. února 2015

## **OBSAH**

<b>A.</b>	<b>VÝKAZ FINANČNÍ POZICE .....</b>	<b>3</b>
	<i>AKTIVA .....</i>	<i>3</i>
	<i>PASÍVA .....</i>	<i>4</i>
<b>B.</b>	<b>VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ .....</b>	<b>5</b>
<b>C.</b>	<b>PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH .....</b>	<b>6</b>
<b>D.</b>	<b>PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU .....</b>	<b>7</b>
<b>E.</b>	<b>PŘEHLED O POHYBECH DLOUHODOBÉHO MAJETKU .....</b>	<b>8</b>
<b>F.</b>	<b>OBCENÉ INFORMACE .....</b>	<b>9</b>
1.	CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI .....	9
1.1	<i>Popis účetní jednotky .....</i>	<i>9</i>
1.2	<i>Založení společnosti .....</i>	<i>9</i>
1.3	<i>Členové statutárních orgánů v průběhu účetního období .....</i>	<i>9</i>
1.4	<i>Zaměstnanci .....</i>	<i>9</i>
1.5	<i>Vlastnická struktura .....</i>	<i>10</i>
2.	ÚČETNÍ ZÁSADY A IFRS 1 .....	10
3.	ÚČETNÍ POSTUPY .....	10
4.	SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....	12
5.	INFORMACE O RIZICÍCH, RIZIKOVÝ PROFIL .....	12
<b>G.</b>	<b>PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE .....</b>	<b>15</b>
1.1	<i>Obecné informace k účetní závěrce .....</i>	<i>15</i>
1.2	<i>Další údaje ke srovnávacím informacím .....</i>	<i>15</i>
1.3	<i>Investiční majetek a dlouhodobý nehmotný majetek .....</i>	<i>15</i>
1.4	<i>Pohledávky za spřízněnými osobami .....</i>	<i>15</i>
1.5	<i>Daňové pohledávky .....</i>	<i>15</i>
1.6	<i>Pohledávky z obchodních vztahů .....</i>	<i>16</i>
1.7	<i>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty .....</i>	<i>16</i>
1.8	<i>Časové rozlišení aktiv a dohadné účty aktivní .....</i>	<i>16</i>
2.1	<i>Základní kapitál .....</i>	<i>17</i>
2.2	<i>Ostatní fondy ze zisku .....</i>	<i>17</i>
2.3	<i>Výsledek hospodaření minulých let .....</i>	<i>17</i>
2.4	<i>Vydané dluhopisy .....</i>	<i>17</i>
2.5	<i>Ostatní dlouhodobé závazky .....</i>	<i>18</i>
2.6	<i>Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky .....</i>	<i>18</i>
2.7	<i>Rezervy .....</i>	<i>19</i>
2.8	<i>Časové rozlišení pasiv a dohadné účty pasivní .....</i>	<i>19</i>



**Diamond Point, a.s.**Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00  
Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

2.9	Naběhlé úroky z dluhopisů.....	19
2.10	Podmíněné závazky.....	19
2.11	Finanční aktiva a závazky .....	20
3.1	Výnosy z pronájmu a přefakturovaných provozních nákladů .....	20
3.2	Provozní náklady.....	21
3.3	Ostatní provozní výnosy.....	21
3.4	Ostatní provozní náklady.....	21
3.5	Úrokové výnosy.....	21
3.6	Úrokové náklady.....	21
3.7	Kurzové zisky / ztráty.....	22
3.8	Ostatní finanční výnosy a náklady .....	22
3.9	Daň z příjmů právnických osob .....	22
3.10	Informace o segmentech .....	23
3.11	Spřízněné osoby .....	23
<b>H.</b>	<b>INFORMACE K ROZDĚLENÍ ZISKU .....</b>	<b>24</b>
<b>I.</b>	<b>NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI .....</b>	<b>24</b>

**Diamond Point, a.s.**Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00  
Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

## A. VÝKAZ FINANČNÍ POZICE

**Aktiva**

K 31. prosinci

V tis. Kč

	Příloha	2014	2013	1.1.2013
<b>Aktiva</b>		<b>1 601 994</b>	<b>1 625 966</b>	<b>2 440 908</b>
<b>Dlouhodobá aktiva</b>		<b>1 490 961</b>	<b>1 506 492</b>	<b>1 533 894</b>
Investiční majetek	1.4	1 490 068	1 506 492	1 533 894
Dlouhodobý nehmotný majetek	1.4	893	0	0
<b>Krátkodobá aktiva</b>		<b>111 033</b>	<b>119 474</b>	<b>907 014</b>
Pohledávky za upsaný základní kapitál	-	0	0	787 725
Pohledávky za spřízněnými osobami	1.5	0	68 603	0
Daňové pohledávky	1.6	1 973	2 373	6 223
Pohledávky z obchodních vztahů	1.7	8 573	3 820	8 777
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1.8	70 576	17 525	81 294
Časové rozlišení aktiv a dohadné účty aktivní	1.9	29 911	27 153	22 995
<b>Aktiva celkem</b>		<b>1 601 994</b>	<b>1 625 966</b>	<b>2 440 908</b>

**Diamond Point, a.s.**Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00  
Účetní závěrka k 31. prosinci 2014**Pasíva**

K 31. prosinci		2014	2013	1.1.2013
V tis. Kč	Příloha			
<b>Vlastní kapitál</b>		<b>334 463</b>	<b>373 819</b>	<b>449 684</b>
Základní kapitál	2.1	78 793	78 793	78 793
Rezervní fond	2.2	35	35	35
Kapitálový fond	2.2	100 000	100 000	100 000
Fond z přecenění	2.2	41 731	45 921	50 306
Výsledek hospodaření minulých let	2.3	108 887	177 214	220 550
Výsledek hospodaření běžného úč. období	-	5 017	-28 144	0
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>334 463</b>	<b>373 819</b>	<b>449 684</b>
<b>Závazky</b>		<b>1 267 531</b>	<b>1 252 147</b>	<b>1 991 224</b>
<b>Dlouhodobé závazky</b>		<b>1 235 335</b>	<b>1 232 373</b>	<b>124 409</b>
Vydané dluhopisy	2.4	1 100 000	1 100 000	0
Ostatní dlouhodobé závazky	2.5	1 636	1 636	1 725
Odložený daňový závazek	3.9	136 686	130 737	122 684
<b>Krátkodobé závazky</b>		<b>29 196</b>	<b>19 774</b>	<b>1 866 815</b>
Rezervy	2.7	0	144	186
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	2.6	19 534	15 023	16 914
Ostatní krátkodobé závazky	2.9	1 344	1 344	1 839 745
Časové rozlišení pasiv a dohadné účty pasivní	2.8	8 318	3 263	9 970
<b>Závazky celkem</b>		<b>1 267 531</b>	<b>1 252 147</b>	<b>1 991 224</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>1 601 994</b>	<b>1 625 966</b>	<b>2 440 908</b>

**Diamond Point, a.s.**Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00  
Účetní závěrka k 31. prosinci 2014**B. VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ***Za rok končící 31. prosincem*

<i>V tis. Kč</i>	<b>Příloha</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Výnosy z pronájmu	3.1	86 261	79 091
Výnosy z provozních nákladů přefakturovaných nájemníkům	3.1	25 001	28 588
Přímé provozní náklady	3.2	-31 501	-39 070
<b>Čistý provozní výsledek hospodaření</b>		<b>79 761</b>	<b>68 609</b>
Ostatní provozní výnosy	3.3	888	792
Ostatní provozní náklady	3.4	-30 253	-31 504
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>		<b>50 396</b>	<b>37 897</b>
Úrokové výnosy	3.5	500	410
Úrokové náklady	3.6	-44 621	-32 325
Kurzové zisky a ztráty	3.7	596	-28 700
Ostatní finanční výnosy	3.8	5 173	5 414
Ostatní finanční náklady	3.8	-95	-1 758
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>		<b>-38 447</b>	<b>-56 959</b>
<b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>		<b>11 949</b>	<b>-19 062</b>
Daň z příjmů	3.9	-6 932	-9 082
<b>Výsledek hospodaření za účetní období</b>		<b>5 017</b>	<b>-28 144</b>
<b>Ostatní úplný výsledek hospodaření (po zdanění)</b>		<b>-4 190</b>	<b>-4 385</b>
Fond z přecenění (cash-flow hedge)		-4 190	-4 385
<i>Přecenění na reálnou hodnotu</i>		0	0
<i>Přecenění na reálnou hodnotu přeúčtované do zisku</i>		-4 190	-4 385
<b>Ostatní úplný výsledek hospodaření celkem</b>		<b>-4 190</b>	<b>-4 385</b>
<b>Úplný výsledek hospodaření za účetní období celkem</b>		<b>827</b>	<b>-32 529</b>

Přímé provozní náklady představují náklady, které jsou z významné části přefakturované nájemníkům.

**Diamond Point, a.s.**Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00  
Účetní závěrka k 31. prosinci 2014**C. PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH**

Za rok končící 31. prosincem

V tis. Kč

**Přehled o peněžních tocích z provozní činnosti**

	2014	2013
Výsledek hospodaření před zdaněním	11 949	-19 062
Úpravy o nepeněžní operace:	66 650	54 441
Změna fondů z přecenění	-5 173	-5 414
Změny rezerv	-104	-42
Změna stavu opravných položek	4	-17
Výnosové úroky	-500	-410
Nákladové úroky	44 621	32 325
Odpisy	27 802	27 999
Úpravy o změny pracovního kapitálu:	70 949	-1 909 550
Snížení/Zvýšení pohledávek z obchodních vztahů, ostatních pohledávek a časového rozlišení	61 944	-68 128
Snížení/Zvýšení závazků z obchodních vztahů, ostatních závazků a časového rozlišení	8 405	-1 845 654
Zaplacená daň z příjmů	0	4 232
<b>Čistý peněžní tok z/(použitý v) provozní činnosti</b>	<b>148 948</b>	<b>-1 874 171</b>

**Přehled o peněžních tocích z investiční činnosti**

Výdaje spojené s pořízením majetku	-11 646	-598
Platby vlastního kapitálu	0	787 725
Přijaté úroky	540	370
<b>Čistý peněžní tok z/(použitý v) investiční činnosti</b>	<b>-11 106</b>	<b>787 497</b>

**Přehled o peněžních tocích z finanční činnosti**

Vydání dluhopisů	0	1 100 000
Přijaté/Vrácené kauce od nájemníků	13	-89
Uhrazené dividendy	-40 183	-43 336
Uhrazené úroky	-44 621	-33 670
<b>Čistý peněžní tok z / (použitý v) finanční činnosti</b>	<b>-84 791</b>	<b>1 022 905</b>

**Čistý (úbytek) / přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů**

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 1. lednu	17 525	81 294
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 31. prosinci</b>	<b>70 576</b>	<b>17 525</b>

**Diamond Point, a.s.**Ke Štvančí 656/3, Praha – Karlín, 186 00  
Účetní závěrka k 31. prosinci 2014**D. PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU**

<i>Za rok končící 31. prosincem</i>	Základní kapitál	Rezervní fond	Kapitálový fond	Fond z přecenění	VH minulých let	Vlastní kapitál celkem
<i>V tis. Kč</i>						
<b>Počáteční stav k 1. lednu 2013</b>	78 793	35	100 000	50 306	220 550	449 684
Ostatní úplný výsledek hospodaření	0	0	0	-4 385	0	-4 385
Výplata dividend	0	0	0	0	-43 336	-43 336
Výsledek hospodaření	0	0	0	0	-28 144	-28 144
<b>Konečný zůstatek k 31. prosinci 2013</b>	<b>78 793</b>	<b>35</b>	<b>100 000</b>	<b>45 921</b>	<b>149 070</b>	<b>373 819</b>
<b>Počáteční zůstatek k 1. lednu 2014</b>	<b>78 793</b>	<b>35</b>	<b>100 000</b>	<b>45 921</b>	<b>149 070</b>	<b>373 819</b>
Ostatní úplný výsledek hospodaření	0	0	0	-4 190	0	-4 190
Výplata dividend	0	0	0	0	-40 183	-40 183
Výsledek hospodaření	0	0	0	0	5 017	5 017
<b>Konečný zůstatek k 31. prosinci 2014</b>	<b>78 793</b>	<b>35</b>	<b>100 000</b>	<b>41 731</b>	<b>113 904</b>	<b>334 463</b>

**Diamond Point, a.s.**

Ke Štvanici 656/3, Praha - Karlín, 186 00  
Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

**E. PŘEHLED O POHYBECH DLOUHODOBÉHO MAJETKU**

<i>Pořizovací cena v tis. Kč</i>	<b>Budova Diamond</b>		<b>Nehmotný majetek</b>	<b>Celkem</b>
	<b>Pozemek</b>	<b>Point</b>		
<b>Počáteční stav k 1. lednu 2013</b>	<b>225 023</b>	<b>1 308 871</b>	<b>0</b>	<b>1 533 894</b>
Přírůstky	0	598	0	598
Úbytky	0	0	0	0
<b>Konečný zůstatek k 31. prosinci 2013</b>	<b>225 023</b>	<b>1 309 469</b>	<b>0</b>	<b>1 534 492</b>
<b>Počáteční zůstatek k 1. lednu 2014</b>	<b>225 023</b>	<b>1 309 469</b>	<b>0</b>	<b>1 534 492</b>
Přírůstky	0	11 410	900	12 310
Úbytky	0	0	0	0
<b>Konečný zůstatek k 31. prosinci 2014</b>	<b>225 023</b>	<b>1 320 879</b>	<b>900</b>	<b>1 546 802</b>
<i>Oprávký v tis. Kč</i>	<b>Budova Diamond</b>		<b>Nehmotný majetek</b>	<b>Celkem</b>
	<b>Pozemek</b>	<b>Point</b>		
<b>Počáteční stav k 1. lednu 2013</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Přírůstky	0	27 999	0	27 999
Úbytky	0	0	0	0
<b>Konečný zůstatek k 31. prosinci 2013</b>	<b>0</b>	<b>27 999</b>	<b>0</b>	<b>27 999</b>
<b>Počáteční zůstatek k 1. lednu 2014</b>	<b>0</b>	<b>27 999</b>	<b>0</b>	<b>27 999</b>
Přírůstky	0	27 835	7	27 842
Úbytky	0	0	0	0
<b>Konečný zůstatek k 31. prosinci 2014</b>	<b>0</b>	<b>55 834</b>	<b>7</b>	<b>55 841</b>

**Diamond Point, a.s.**

Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00  
Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

**F. OBECNÉ INFORMACE****1. CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI****1.1 Popis účetní jednotky**

Společnost:	<b>Diamond Point, a.s.</b> („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 2014 – 31. prosince 2014

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

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 1.5.2013 pod názvem Diamond Point, a.s.

**1.2 Založení společnosti**

Zápis do obchodního rejstříku proběhl dne 2. května 2006.

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

Jméno	Funkee	Od (datum)	Do (datum)
Sonia Mihaylova Slavtcheva	Předseda	1.1.2014	31.12.2014
Dalibor Šajar	Člen	1.1.2014	31.12.2014
Mgr. Josef Lukášek	Člen	20.3.2014	31.12.2014
Vítězslav Vala	Člen	1.1.2014	19.3.2014

**Dozorčí rada**

Jméno	Funkee	Od (datum)	Do (datum)
Jakub Strnad	Předseda	1.1.2014	31.12.2014
Karel Waisser	Člen	1.1.2014	15.9.2014
Marc Smid	Člen	1.1.2014	31.12.2014

**1.4 Zaměstnanci**

Společnost nemá žádné zaměstnance. Veškeré činnosti Společnosti jsou zajišťovány dodavatelsky.



## **Diamond Point, a.s.**

Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00  
Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

### **1.5 Vlastnická struktura**

Vlastnická struktura Společnosti k 31. prosinci 2014 je následující:

Jediný akcionář	Podíl na základním kapitálu		Vztah ke společnosti
	2014	2013	
Alianz pojišťovna, a.s. Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, IČ: 47 11 59 71	100%	100%	Materská společnost
<b>Celkem</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	

### **2. ÚČETNÍ ZÁSADY A IFRS 1**

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

K 31. prosinci 2014 Společnost poprvé sestavila účetní závěrku v souladu s IFRS ve znění přijatém Evropskou unií. Společnost je při přechodu na IFRS povinná dle IFRS 1 První přijetí Mezinárodních standardů účetního výkaznictví aplikovat všechny IFRS, které nabyly účinnost pro období k 31. prosinci 2014 a taktéž je povinná vykazat údaje za účetní období končící 31. prosincem 2013 podle IFRS, aby byla zabezpečena konzistence a porovnatelnost účetních informací. Společnost připravila a prezentovala zahajovací IFRS rozvahu k 1. lednu 2013. Položky v jednotlivých výkazech byly překlasifikovány za účelem zabezpečení porovnatelnosti údajů. Přechod na IFRS však neovlivnil finanční výkazy společnosti, vlastní kapitál ani úplný výsledek hospodaření Společnosti tak nebyly přechodem na IFRS změněny.

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

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

### **3. ÚČETNÍ POSTUPY**

#### **Funkční měna**

Společnost stanovila korunu českou jako svoji funkční měnu.

#### **Obchodní transakce v cizí měně**

Společnost účtuje o transakcích v cizí měně kurzem dne dané transakce. Výsledné kurzové zisky a ztráty jsou vykazány ve výsledku hospodaření daného účetního období. Použitou měnou je EUR.

K 31.12.2014 a 31.12.2013 jsou zůstatky zachycené v účetnictví v cizí měně přepočteny kurzem České národní banky k tomuto dni. V průběhu účetního období používá Společnost aktuální kurz České národní banky.

Kurz	množství	k 31.12.2014	k 31.12.2013
EUR	1	27,725	27,425

#### **Investiční majetek – klasifikace a ocenění**

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

## **Diamond Point, a.s.**

Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00  
Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

Doby odpisování dle druhu majetku jsou následující:

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

### **Pohledávky a ostatní finanční aktiva**

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

### **Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty**

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

### **Výpůjční náklady**

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

### **Vydané dluhopisy**

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

### **Ostatní finanční závazky**

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

### **Rezervy a podmíněné závazky**

Ostatní rezervy jsou vykázány v případě, že Společnost eviduje právní nebo současný 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 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. Daňové pohledávky a závazky jsou oceněny ve výši, která je očekávána, že bude přijata nebo zaplácena příslušnému finančnímu úřadu.

### **Odložená daň**

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

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.

### **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 aplikovány v souladu s nájemními smlouvami.

### **Úsudky a dohady**

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

## **Diamond Point, a.s.**

Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00  
Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

### **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 rozhodla, že ukončí model zajišťovacího účetnictví. Ve sledovaném účetním období jsou oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků rozpuštěny do výkazu zisků a ztráty v závislosti na realizovaných nájmech. Rozpuštění bude probíhat do roku 2038.

### **Přijaté standardy a interpretace, které dosud nenabýly účinnosti v EU**

Následující nové standardy a interpretace dosud nejsou pro roční účetní období končící 31. prosince 2014 účinné a při sestavování této účetní závěrky nebyly použity:

#### Novelizace IAS 19 - Plány definovaných požitků: zaměstnanecké příspěvky

Účinná pro roční účetní období začínající 1. února 2015 nebo později. Novelizace se použije retrospektivně. Dřívější použití je povoleno.

Novelizace se týká pouze plánů definovaných požitků, které zahrnují příspěvky od zaměstnanců nebo třetích stran splňující určitá kritéria. Účetní jednotka očekává, že novela nebude mít žádný dopad na účetní závěrku, neboť nemá žádné plány definovaných požitků, které by zahrnovaly příspěvky od zaměstnanců nebo třetích stran.

#### IFRIC 21 – Odvody

Účinná pro roční účetní období začínající 17. června 2014 nebo později; použije se retrospektivně. Dřívější použití je povoleno.

Interpretace poskytuje vodítko ohledně identifikace události zakládající závazek a ohledně načasování vykázání závazku uhradit odvod uložený orgány státní správy. Očekává se, že tato interpretace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku, neboť nemá za následek změnu účetního postupu účetní jednotky týkajícího se odvodů uložených orgány státní správy.

#### Roční zdokonalení IFRS

Zdokonalení přináší 11 změn 9 standardů spolu s následnými změnami dalších standardů a interpretací. Většina těchto změn se vztahuje na roční účetní období začínající 1. února 2015 nebo později, přičemž je povoleno dřívější přijetí. Další 4 změny 4 standardů se vztahují na roční účetní období začínající 1. ledna 2015 nebo později, přičemž je povoleno dřívější přijetí. Očekává se, že žádná z těchto změn nebude mít významný dopad na účetní závěrku účetní jednotky.

## **4. SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

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

## **5. INFORMACE O RIZICÍCH, RIZIKOVÝ PROFIL**

### **Úvěrové riziko**

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

**Diamond Point, a.s.**Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00  
Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

Následující tabulka ukazuje vystavení Společnosti vůči úvěrovému riziku:

Úvěrové riziko	Pohledávky za spřízněnými osobami		Pohledávky z obchodních vztahů		Peněžní prostředky a ekvivalenty	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Specificky oprávkované	0	0	499	495	0	0
Po lhůtě splatnosti, bez opravných položek	0	0	228	773	0	0
Do splatnosti, bez opravných položek	0	68 603	8 345	3 047	70 576	17 525
<b>Celkem brutto</b>	<b>0</b>	<b>68 603</b>	<b>9 072</b>	<b>4 315</b>	<b>70 576</b>	<b>17 525</b>
Opravné položky	0	0	-499	-495	0	0
<b>Celkem netto</b>	<b>0</b>	<b>68 603</b>	<b>8 573</b>	<b>3 820</b>	<b>70 576</b>	<b>17 525</b>

**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	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Úročené závazky	0	0	0	0	1 100 000	1 100 000
Úroky z úvěrů	1 344	1 344	0	0	0	0
Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	19 534	15 023	0	0	0	0
Ostatní závazky	0	0	1 649	1 636	0	0
<b>Celkem</b>	<b>20 878</b>	<b>16 367</b>	<b>1 649</b>	<b>1 636</b>	<b>1 100 000</b>	<b>1 100 000</b>

**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:

Měnové riziko	Aktiva		Pasiva		Čistá expozice	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
EUR	30 866	84 446	1 475	1 611	29 391	82 835
<b>Celkem</b>	<b>30 866</b>	<b>84 446</b>	<b>1 475</b>	<b>1 611</b>	<b>29 391</b>	<b>82 835</b>

**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

## **Diamond Point, a.s.**

Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00  
Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

i ke kolísání hodnoty akcií 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 akcií Společnosti.

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

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

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

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

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

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

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

**Diamond Point, a.s.**

Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00  
Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

**G. PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE****1.1 Obecné informace k účetní závěrce**

Tato individuální účetní závěrka společnosti Diamond Point, a.s. (dále „Společnost“) je účetní závěrkou sestavenou v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Účetním obdobím pro rok 2014 je období dvanácti měsíců od 1. ledna 2014 do 31. prosince 2014.

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

**1.2 Další údaje ke srovnávacím informacím**

Výkaz finanční pozice: Srovnávacím obdobím je 31.12.2013 a zahajovací rozvaha sestavená ke dni 1.1.2013.

Výkaz úplného výsledku hospodaření: Srovnávacím obdobím je rok končící 31.12.2013.

**1.3 Investiční majetek a dlouhodobý nehmotný majetek**

Vývoj zůstatkové ceny dlouhodobého majetku je uveden níže:

Dlouhodobý majetek	Celkem
<b>Stav k 1. lednu 2013</b>	<b>1 533 894</b>
<b>Stav k 31. prosinci 2013</b>	<b>1 506 492</b>
<b>Stav k 31. prosinci 2014</b>	<b>1 490 961</b>

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 od 1.1.2013 je dán opravkami. Reálná hodnota investičního majetku k 31.12.2014 je 1 627 811 tis. Kč.

**1.4 Pohledávky za spřízněnými osobami**

Spřízněná osoba	2014	2013
Allianz pojišťovna, a.s.	0	68 603
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>68 603</b>

V průběhu účetního období 2013 poskytla Společnost své mateřské společnosti půjčku, která byla v účetním období 2014 splacena. Půjčka byla poskytnuta ve výši 2 500 tis. EUR a úročena úrokovou sazbou 0,66 % p.a.

**1.5 Daňové pohledávky**

Daňové pohledávky	2014	2013
Daň z příjmů	1 921	1 921
Daň z přidané hodnoty	52	452
<b>Celkem</b>	<b>1 973</b>	<b>2 373</b>

Pohledávka z titulu daně z příjmů se vztahuje k zaplaceným zálohám daně z příjmů právnických osob ve výši 1 921 tis. Kč.

## Diamond Point, a.s.

Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00  
Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

### 1.6 Pohledávky z obchodních vztahů

#### Pohledávky z obchodních vztahů podle splatnosti k 31. prosinci

Splatnost	2014			2013		
	Pořizovací cena celkem	Úprava ocenění	Celkem	Pořizovací cena celkem	Úprava ocenění	Celkem
Před splatností	8 345	0	8 345	3 047	0	3 047
1 - 30 dnů	228	0	228	773	0	773
31 - 180 dnů	0	0	0	0	0	0
181 - 360 dnů	0	0	0	0	0	0
Po splatnosti více než 1 rok	499	-499	0	495	-495	0
<b>Celkem</b>	<b>9 072</b>	<b>-499</b>	<b>8 573</b>	<b>4 315</b>	<b>-495</b>	<b>3 820</b>

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

### 1.7 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují depozita bankovních účtů ve výši 58 336 tis. CZK a 441 tis. EUR (12 240 tis. Kč) k 31. prosinci 2014.

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují depozita bankovních účtů ve výši 14 726 tis. CZK a 102 tis. EUR (2 799 tis. Kč) k 31. prosinci 2013.

### 1.8 Časové rozlišení aktiv a dohadné účty aktivní

Časové rozlišení aktiv	2014	2013
Náklady příštích období	2 333	764
Příjmy příštích období	11 127	10 171
Dohadné účty aktivní	16 451	16 218
<b>Celkem</b>	<b>29 911</b>	<b>27 153</b>

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

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

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

## **Diamond Point, a.s.**

Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00  
Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

### **2.1 Základní kapitál**

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

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

### **2.2 Ostatní fondy ze zisku**

Ostatní fondy ze zisku	2014	2013
Rezervní fond	35	35
Kapitálový fond	100 000	100 000
Fond z přecenění	41 731	45 921
<b>Celkem</b>	<b>141 766</b>	<b>145 956</b>

Rezervní fond byl tvořen jako povinný rezervní fond k základnímu kapitálu.

Kapitálový fond ve výši 100 000 tis. Kč byl vytvořen v rámci fúze popsané v bodě 1.1.

V návaznosti na změnu vlastníka došlo k 1. květnu 2006 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.

### **2.3 Výsledek hospodaření minulých let**

Společnost k 1.1.2013 vykazuje nerozdělený zisk ve výši 220 550 tis. Kč. Výsledkem hospodaření za rok končící 31.12.2013 byla ztráta ve výši 28 144 tis. Kč. V průběhu účetního období roku 2013 bylo rozhodnuto o vyplacení dividend ve výši 43 336 tis. Kč. Hodnota nerozdělených zisků k 31.12.2013 je tak částka ve výši 177 214 tis. Kč.

V průběhu účetního období roku 2014 bylo rozhodnuto o vyplacení dividend ve výši 40 183 tis. Kč. Hodnota nerozdělených zisků k 31.12.2014 je tak částka ve výši 108 887 tis. Kč. Společnost k 31.12.2014 vykázala zisk ve výši 5 017 tis. Kč. O jeho rozdělení rozhodne valná hromada Společnosti.

### **2.4 Vydané dluhopisy**

Struktura vydaných dluhopisů je následující:

Položka	2014			2013		
	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
<b>Celkem</b>	<b>1 100 000</b>	<b>1 344</b>	<b>1 101 344</b>	<b>1 100 000</b>	<b>1 344</b>	<b>1 101 344</b>
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



## **Diamond Point, a.s.**

Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00  
Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

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 Agenty 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.

Držitelé 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.

### **2.5 Ostatní dlouhodobé závazky**

Ostatní závazky k 31.12.2014 představují kauce nájemníků v částce 1 649 tis. Kč.

Ostatní závazky k 31.12.2013 představují kauce nájemníků v částce 1 636 tis. Kč.

### **2.6 Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky**

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

Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	2014	2013
Závazky - tuzemsko	4 300	2 238
Jiné závazky	1 181	0
Zálohové platby	14 053	12 785
<b>Celkem</b>	<b>19 534</b>	<b>15 023</b>

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

### **Struktura závazků podle splatnosti k 31. prosinci 2014 a 31. prosinci 2013**

Struktura podle splatnosti	2014			2013		
	Závazky - tuzemsko	Jiné závazky	Zálohové platby	Závazky - tuzemsko	Jiné závazky	Zálohové platby
Před datem splatnosti	4 300	1 181	14 053	2 231	0	12 785
< 30 dní	0	0	0	7	0	0
<60 dní	0	0	0	0	0	0
<90 dní	0	0	0	0	0	0
<120 dní	0	0	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>4 300</b>	<b>1 181</b>	<b>14 053</b>	<b>2 238</b>	<b>0</b>	<b>12 785</b>

Společnost hradí své závazky řádně, před termínem splatnosti.

**Diamond Point, a.s.**

Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00  
Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

**2.7 Rezervy**

Rezervy	Rezerva na daň z příjmů	Ostatní rezervy	Celkem
<b>2013</b>	<b>0</b>	<b>144</b>	<b>144</b>
Čerpání	0	-144	-144
Zrušení	0	0	0
Tvorba	0	0	0
<b>2014</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Z toho: krátkodobé	0	0	0
Z toho: dlouhodobé	0	0	0

**2.8 Časové rozlišení pasiv a dohadné účty pasivní**

Časové rozlišení pasiv	2014	2013
Výnosy příštích období	7 453	2 463
Dohadné účty pasivní	865	800
<b>Celkem</b>	<b>8 318</b>	<b>3 263</b>

K 31.12.2014 a 31.12.2013 představují výnosy příštích období nájem fakturovaný nájemníkům dopředu, který se vztahuje k následujícímu účetnímu období. Tyto částky ovlivní výnosy Společnosti v účetním období roku 2015, resp. 2014.

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

Dohadné účty pasivní	2014	2013
Poradenství	127	181
Pravidelné služby vztahující se k provozu nemovitosti	34	381
Média	140	204
Převzatý Fit-out	564	0
Nájem sídla	0	24
<b>Celkem</b>	<b>865</b>	<b>800</b>

**2.9 Naběhlé úroky z dluhopisů**

K 31.12.2014 Společnost eviduje krátkodobý závazek z titulu úroků z emitovaných dluhopisů ve výši 1 344 tis. Kč (2013: 1 344 tis. Kč). Jedná se o naběhlé úroky za období od 21. do 31. prosince 2014. Tento závazek je splatný 20. března 2015.

**2.10 Podmíněné závazky**

Společnost neeviduje žádné podmíněné závazky.

**Diamond Point, a.s.**Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00  
Účetní závěrka k 31. prosinci 2014**2.11 Finanční aktiva a závazky**

Hodnoty finančních aktiv a závazků jsou následující:

Finanční aktiva a závazky	2014		2013	
	účetní hodnota	reálná hodnota	účetní hodnota	reálná hodnota
<b>Finanční aktiva:</b>				
Pohledávky za spřízněnými osobami	0	0	68 603	68 603
Daňové pohledávky	1 973	1 973	2 373	2 373
Pohledávky z obchodních vztahů	8 573	8 573	3 820	3 820
Peněžní prostředky a peněž. ekvivalenty	70 576	70 576	17 525	17 525
<b>Celkem</b>	<b>81 122</b>	<b>81 122</b>	<b>92 321</b>	<b>92 321</b>
<b>Finanční závazky:</b>				
Vydané dluhopisy	1 100 000	1 165 340	1 100 000	1 100 000
Ostatní krátkodobé závazky	1 344	1 344	1 344	1 344
Závazky z obchodních vztahů a ostatní	19 534	19 534	15 022	15 022
Ostatní dlouhodobé závazky	1 649	1 649	1 636	1 636
<b>Celkem</b>	<b>1 122 527</b>	<b>1 187 867</b>	<b>1 118 002</b>	<b>1 118 002</b>

Daňové pohledávky, pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky jsou obecně považovány za krátkodobé. 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 2014 byla tržní cena dluhopisů stanovena interním modelem na 105,94 %. Dle hierarchického systému, který odráží významnost vstupů použitých při oceňování, odpovídá reálná hodnota vydaných dluhopisů úrovni 2 v souladu se standardem IFRS 7.

Úroky, závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky jsou vyjádřeny v účetní hodnotě.

**3.1 Výnosy z pronájmu a přefakturovaných provozních nákladů**

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

Výnos	2014	2013
Výnosy z pronájmu	86 261	79 091
Provozní náklady přefakturované nájemníkům	25 001	28 588
<b>Celkem</b>	<b>111 262</b>	<b>107 679</b>

Budoucí minimální výnosy z pronájmu	2014	2013
kratší než 1 rok	98 660	79 100
2 až 5 let	322 119	357 696
delší než 5 let	91 813	161 405
<b>Celkem</b>	<b>512 592</b>	<b>598 201</b>

Společnost nemá žádný podmíněný pronájem.

**Diamond Point, a.s.**

Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00  
Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

**3.2 Provozní náklady**

Provozní náklady představují přímé provozní náklady související s provozem budovy Diamond Point.

Provozní náklady	2014	2013
Spotřeba energie	-16 328	-20 556
Provoz budovy (ostraha, úklid, správa)	-10 388	-12 376
Opravy	-3 383	-3 971
Pojištění	-1 023	-1 204
Ostatní	-298	-878
Daň z nemovitosti	-81	-85
<b>Celkem</b>	<b>-31 501</b>	<b>-39 070</b>

**3.3 Ostatní provozní výnosy**

Položka ostatní provozní výnosy zahrnuje zejména výnosy z pojistného plnění.

**3.4 Ostatní provozní náklady**

Ostatní provozní náklady	2014	2013
Odpisy	-27 842	-27 999
Ekonomické poradenství	-1 622	-1 866
Neuplatněný nárok na DPH	-534	-525
Auditorské služby	-220	-267
Tvorba rezerv, opravných položek, odpis pohledávek, ostatní	-33	181
Ostatní poradenství	-2	-643
Nájem	0	-32
Poplatky	0	-353
<b>Celkem</b>	<b>-30 253</b>	<b>-31 504</b>

**3.5 Úrokové výnosy**

Úrokové výnosy představují zhodnocení peněžních prostředků vložených na bankovních účtech.

**3.6 Úrokové náklady**

Nákladové úroky	2014	2013
Dluhopisy	-44 611	-23 711
Půjčky	0	-8 614
Ostatní	-10	0
<b>Celkem</b>	<b>-44 621</b>	<b>-32 325</b>

### **Diamond Point, a.s.**

Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00  
Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

#### **3.7 Kurzové zisky / ztráty**

K 31.12.2014 a 31.12.2013 jsou zůstatky zachycené v účetnictví v cizí měně přepočteny kurzem České národní banky k tomuto dni. V průběhu účetního období používá Společnost aktuální kurz České národní banky.

Položka	2014	2013
Kurzové zisky	1 526	7 307
Kurzové ztráty	-930	-36 007
<b>Celkem</b>	<b>596</b>	<b>-28 700</b>

#### **3.8 Ostatní finanční výnosy a náklady**

Ostatní finanční výnosy představují částečné rozpuštění Fondu z přecenění z titulu zajišťovacího účetnictví do výsledku hospodaření běžného roku. Zajišťovací účetnictví je blíže popsáno v bodě 2.2. Ostatní finanční náklady jsou z významné části zastoupeny bankovními poplatky. V minulém účetním období zde byly zachyceny poplatky spojené s emisí dluhopisů. Z tohoto důvodu došlo u ostatních finančních nákladů v meziročním srovnání k poklesu.

#### **3.9 Daň z příjmů právnických osob**

Následující tabulka zobrazuje podrobnější členění ostatních finančních nákladů:

Ostatní finanční náklady - daň z příjmů právnických osob	2014	2013
Daň z příjmů - splatná	0	0
Daň z příjmů - odložená	-6 932	-9 082
<b>Celkem</b>	<b>-6 932</b>	<b>-9 082</b>

Následující tabulka vysvětluje vztah mezi účetním ziskem a daňovým nákladem:

Daň z příjmů	2014	2013
Čistý výsledek hospodaření před daní	11 949	-19 062
Daňově neuznatelné náklady	25	51
Nezdanitelné příjmy	-144	-1 239
Ostatní	74	244
<b>Mezisoučet</b>	<b>11 904</b>	<b>-20 006</b>
Využitá daňová ztráta	-11 904	0
<b>Základ daně</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Sazba daně z příjmů právnických osob	19%	19%
<b>Daň z příjmů - splatná</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Efektivní sazba daně</b>	<b>58,23 %</b>	-

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

#### **Využitelné daňové ztráty**

Daňová ztráta - vznik	2014	2013
Využitelná daňová ztráta	20 006	20 006
Využitá daňová ztráta	-11 904	0
<b>Využitelná ztráta v dalším období</b>	<b>8 102</b>	<b>20 006</b>

**Diamond Point, a.s.**Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00  
Účetní závěrka k 31. prosinci 2014**Odložená daň**

Odložená daň	2014	2013
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	-676 154	-631 677
Účetní opravné položky k pohledávkám z obchodního styku	169	134
Daňová ztráta uplatnitelná v budoucích účetních obdobích	8 102	0
Výše účetních rezerv	0	144
Zajišťovací účetnictví	-51 519	-56 692
Sazba daně	19%	19%
<b>Odložený daňový závazek</b>	<b>136 686</b>	<b>130 737</b>

V účetním období 2013 nebyla do výpočtu odložené daně zahrnuta z důvodu nejistoty jejího budoucího uplatnění daňová ztráta dosažená v účetním období. Při kalkulaci odložené daně k 31.12.2014 byla vzhledem k dosaženým výsledkům a predikci budoucích zisků část daňové ztráty zbývající k uplatnění zohledněna.

**3.10 Informace o segmentech**

Informace o geografických a obchodních segmentech Společnosti nejsou vzhledem k předmětu činnosti a geografické orientaci jejího podnikání relevantní.

**3.11 Spřízněné osoby**

Transakce se spřízněnými osobami jsou prováděny za obvyklých tržních podmínek.

Transakce s mateřskou společností	2014	2013
<b>VÝKAZ FINANČNÍ POZICE</b>		
Krátkodobá půjčka	0	68 603
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	5 124	330
Dohadné účty aktivní – provozní náklady	9 863	10 300
Dlouhodobé závazky – emitované dluhopisy	876 000	876 000
Krátkodobé závazky – zálohy na provozní náklady	9 179	8 706
Krátkodobé závazky – úroky z emitovaných dluhopisů	1 070	1 070
Jiné závazky	1 181	0
<b>VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ</b>		
Výnosy spojené s nájmem	69 932	70 711
Úrokový výnos – úrok z půjčky	268	40
Náklady z pojištění	-1 023	-1 204
Úrokový náklad – úroky z půjčky	0	-308
Úrokový náklad - úroky z emitovaných dluhopisů	-35 527	-18 883

**Diamond Point, a.s.**

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

Transakce s ostatními spřízněnými stranami	2014	2013
<b>VÝKAZ FINANČNÍ POZICE</b>		
Dlouhodobé závazky – emitované dluhopisy	220 000	220 000
Krátkodobé závazky – úroky z emitovaných dluhopisů	269	269
<b>VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ</b>		
Úrokový náklad – úroky z emitovaných dluhopisů	-8 922	-4 742
Úrokový náklad – úroky z půjček	0	-8 305

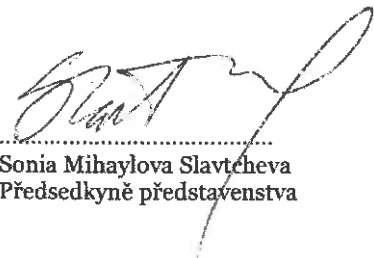
**H. INFORMACE K ROZDĚLENÍ ZISKU**

O případné výši dividend za rok 2014 rozhodne valná hromada při schvalování účetní závěrky.

**I. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI**

Mezi datem účetní závěrky, tj. 31. prosincem 2014, a dnem podpisu účetní závěrky, tj. 10. únorem 2015, nenastaly žádné události, které by měly vliv na finanční pozici Společnosti a interpretaci výkazů.

V Praze, dne 10. února 2015

  
.....  
Sonia Mihaylova Slavtcheva  
Předsedkyně představenstva

  
.....  
Mgr. Josef Lukášek  
Člen představenstva