



Diamond Point, a.s.

Výroční zpráva společnosti

2022

Obsah:

1.	Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti.....	3
1.1.	Představení firmy	3
1.2.	Stávající hospodářské postavení.....	3
1.3.	Investiční akce v roce 2022	4
1.4.	Předpokládaný vývoj společnosti.....	4
2.	Akcie společnosti.....	4
3.	Organizační struktura společnosti Diamond Point, a.s.	5
3.1.	Představenstvo společnosti.....	5
3.2.	Dozorčí rada společnosti.....	5
3.3.	Valná hromada	5
3.4.	Výbor pro audit	6
3.5.	Kodex chování	6
3.6.	Jediný akcionář.....	6
4.	Dluhopisy společnosti	6
5.	Rizika související s tokem hotovosti	7
5.1.	Riziko závislosti na platbách nájemného	7
5.2.	Riziko související s vývojem tržního nájemného.....	7
5.3.	Riziko předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany současných či budoucích nájemců	7
5.4.	Měnové riziko	8
6.	Informace o výdajích požadované v souvislosti s § 118 zákona o podnikání na kapitálovém trhu	8
6.1.	Příjmy dozorčí rady a představenstva	8
6.2.	Odměny auditorům	8
7.	Informace o společnosti v souvislosti s § 21 zákona o účetnictví.....	8
8.	Přílohy	9

1. Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti

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

1.1. Představení firmy

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

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

Budova Diamond Point:

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

Pozemky:

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

Celková plocha k pronájmu činí 21 845,79 m².

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

1.2. Stávající hospodářské postavení

Průměrná obsazenost budovy byla v roce 2022 **92,36%**.

Allianz Pojišťovna, a.s	51,03 %
Office Rent s.r.o.	10,17 %
Allianz Technology, s.r.o.	5,17 %
OKIN Process, a.s.	11,57 %
ALFASIGMA CZECH s.r.o.	1,46 %
MIELE, spol. s r.o.	2,75 %
Správa železnic, státní organizace	9,80 %
Kontron Transportation s.r.o.	2,24 %
Český paralympijský výbor, z.s.	1,32 %
Obsazenost k 31.12.2022	95,51 %
Obsazenost k 1.1.2023	91,85 %

1.3. Investiční akce v roce 2022

Byla realizována a dokončena elektronická dezinfekce rotačního rekuperátoru pro VZT. Souběžně byla provedena výměna osvětlení ve společných prostorech (schodiště, výtahové lobby a chodby) budovy vč. řízení pomocí pohybových čidel a čidel přítomnosti. Součástí energetických opatření r. 2022 byla realizace výměny osvětlení na přístupové lávce za LED technologii. Na přelomu let 2022 a 2023 jsme na základě Energetického auditu započali akci týkající se změny vlhčení v administrativní budově. Od uvedených investičních akcí očekáváme další snížení energetické náročnosti budovy s následným nižším ekonomickým a ekologickým dopadem. Uvedené investiční akce zajišťují udržení vysokého standardu a bezpečí pro naše obchodní klienty.

1.4. Předpokládaný vývoj společnosti

Vzhledem k rozšíření pronajatých prostor společností Správa Železnic, státní organizace k 1.1.2022, nově podepsanému kontraktu s Office rent s.r.o. s počátkem nájmu k 1.4.2022 a dále nově podepsanému kontraktu s Českým paralympijským výborem, z.s. s počátkem nájmu k 1.6.2022 byla obsazenost budovy od 1.6.2022 na 95,65 % z celkové plochy budovy. Vzhledem k uvedeným skutečnostem se dají příjmy pro rok 2023 objektivně plánovat.

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

V roce 2022 byla společnost zasažena zatím poslední vlnou pandemie covid-19, které měly značný vliv na trh s kancelářskými prostory. V roce 2022 pokračoval na trhu převís nabídky nad poptávkou a pokles tržních cen nájemného. Společnost začala aktivně využívat nové kanály pro získání nájemníků a současně maximálně využívala stávající.

V průběhu roku 2022 došlo ke značnému nárůstu cen médií plynu a elektrické energie na trhu a proto jsme využili pro rok 2023 možnosti zastropování cen elektrické energie. Tento stav přetrvává i v roce 2023. Společnost má zaslíbenou významně nižší cenu zemního plynu do konce roku 2024. Tento benefit přenáší Diamond Point, a.s. na své nájemníky a současně tím získává konkurenční výhodu pro nové potencionální zákazníky.

2. Akcie společnosti

Akcie společnosti tvoří:

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

Převod všech akcií podléhá předchozímu souhlasu valné hromady a je omezen předkupním právem dle stanov. Základní kapitál činí 78 792 500 Kč.

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

Diamond Point je součástí skupiny Allianz. Příjmy společnosti tvoří zejména nájemné z pronájmu budovy Diamond Point. Na základě nájemní smlouvy pronajímá 51,03% celkové plochy pronajímaných nemovitostí svému jedinému akcionáři. Příjmy jsou tak z velké části odvislé od nájemního vztahu svého jediného akcionáře.

3.1. Představenstvo společnosti

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

Členy představenstva k 31.12.2022 byli:

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

3.2. Dozorčí rada společnosti

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

Členy dozorčí rady od 1.1.2022 - 31.12.2022 byli:

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

3.3. Valná hromada

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

Do působnosti valné hromady dále náleží kromě případů stanovených zákonem:

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

- schválení auditora a jeho změna.

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

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

3.4. Výbor pro audit

Členy výboru pro audit byli ke dni 31.12.2022:

Ing. František Dostálek, předseda

Ing. Michal Petrman, CSc.

Ing. Petr Sosík, Ph.D.

3.5. Kodex chování

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

3.6. Jediný akcionář

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

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

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

„Zpráva o vztazích“ je přílohou tohoto dokumentu.

4. Dluhopisy společnosti

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

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

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

Dluhopisy mají podobu zaknihovaného cenného papíru a jsou vydány ve formě na doručitele. Každý dluhopis má hodnotu 4 000 000 Kč. Emisní kurz k datu emise činil 100 % jejich jmenovité hodnoty. Výnosy jsou vypláceny čtvrtletně zpětně a v roce 2022 byly vyplaceny 18. března, 17. června, 19. září a 15. 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 kodačnického agenta.

5. Rizika související s tokem hotovosti

5.1. Riziko závislosti na platbách nájemného

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

5.2. Riziko související s vývojem tržního nájemného

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

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

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

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

5.4. Měnové riziko

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

6. Informace o výdajích požadované v souvislosti s § 118 zákona o podnikání na kapitálovém trhu

6.1. Příjmy dozorčí rady a představenstva

Diamond Point, a.s. neposkytl za účetní období nepeněžitý příjem. Souhrnný příjem všech členů výboru pro audit činil 180 tis. Kč a všech členů představenstva činil 60 tis. Kč.

6.2. Odměny auditorům

Za audit účetní uzávěrky za rok 2022 byly auditorům poskytnuty odměny ve výši 305 tis. Kč. Jiné odměny auditor neobdržel.

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

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

8. Přílohy

Příloha č. 1 Zpráva o vztazích

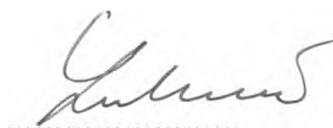
Příloha č. 2 Zpráva nezávislého auditora

Příloha č. 3 Účetní závěrka k 31. prosinci 2022

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



Venelin Yanakiev
Předseda
představenstva



Mgr. Josef Lukášek
Člen
představenstva



Ing. Jiří Zahálka
Člen
představenstva

Zpráva o vztazích

společnosti Diamond Point, a.s.

IČ 27 44 55 18

za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022

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 2022 do 31. prosince 2022.

1 Struktura vztahů ve skupině

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

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

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

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

Přímý vliv 100 %

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

Seznam propojených osob k 31. 12. 2022

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 ovládnání

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

1.3 Přehled jednání učiněných na popud nebo v zájmu ovládající osoby

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

Popis:	tis. Kč
Splacení poskytnutého úvěru	155 000
Výnosy spojené s nájmem	71 193
Úrokový náklad - úroky z emitovaných dluhopisů	35 527

2 Přehled smluv

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

3 Posouzení, zda vznikla Společnosti újma

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

velké části budovy mateřské společnosti má Diamond Point, a.s. dostatek finančních prostředků na řádnou správu a modernizaci budovy, což se pozitivně projevuje také v zájmu dalších osob o pronájem prostor. V účetním období 2022 začalo docházet k opouštění prostor nájemci a společnosti se nepodařilo stejně, jako v předchozích letech, dosáhnout 100 % obsazenosti budovy po celý rok 2022. Některé prostory tedy zůstaly do konce roku neobsazeny. Určitým rizikem pro společnost Diamond Point, a.s. může však být skutečnost, že mateřská společnost je hlavním nájemcem a v případě jeho vykázané ztráty by to mohlo mít vliv na hospodaření Společnosti. Toto riziko je však s ohledem na vzájemnou majetkovou propojenost a dlouhodobé působení Allianz pojišťovny, a.s. na trhu hodnoceno jako velmi nízké. Pozitiva plynoucí z účasti v koncernu převažují nad případnými riziky.

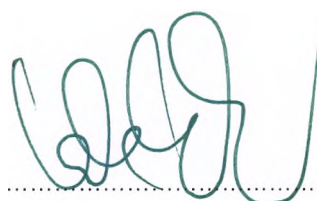
4 Závěr

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


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

Za statutární orgán ovládané osoby:

V Praze dne 31. března 2023



Venelin Yanakiev
předseda představenstva



Mgr. Josef Lukášek
člen představenstva



Ing. Jiří Zahálka
člen představenstva



Zpráva nezávislého auditora

akcionáři Diamond Point, a.s.

Zpráva o auditu účetní závěrky

Náš výrok

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice společnosti Diamond Point, a.s., se sídlem Ke Štvanici 656/3, Praha 8 („Společnost“) k 31. prosinci 2022 a její finanční výkonnosti a jejích peněžních toků za rok končící 31. prosince 2022 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Předmět auditu

Účetní závěrka Společnosti se skládá z:

- výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2022,
- výkazu o úplném výsledku hospodaření za rok končící 31. prosince 2022,
- výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2022,
- výkazu změn vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2022,
- přílohy účetní závěrky, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

Základ pro výrok

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

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

Nezávislost

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

Přístup k auditu

Přehled



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

Zpětně získatelná hodnota investičního nemovitého majetku.

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

Hladina významnosti

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

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

Celková hladina významnosti pro Společnost

15,4 milionů Kč

Jak byla stanovena

Hladina významnosti pro Společnost byla stanovena jako 1 % z celkových aktiv.

Zdůvodnění použitého základu pro stanovení významnosti

Úhrn aktiv zjištěný z rozvahy Společnosti byl vybrán jako základ pro stanovení významnosti, neboť představuje stěžejní hodnotu pro uživatele účetní závěrky, a je také klíčovým ukazatelem pro vedení Společnosti i jediného akcionáře Společnosti, jelikož odráží hodnotu investičního nemovitého majetku, a představuje tedy vhodnější základ než zisk před zdaněním.

Hlavní záležitosti auditu

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

Hlavní záležitost auditu

Jak audit pracoval s hlavní záležitostí auditu

Zpětně získatelná hodnota investičního nemovitého majetku.

Společnost vlastní kancelářskou budovu, kterou eviduje v rámci svého investičního majetku. Společnost oceňuje budovu v pořizovací hodnotě snížené o odpisy a případné znehodnocení v účetní hodnotě 1 325 mil. Kč k 31. prosinci 2022, a dále v příloze účetní závěrky zveřejňuje její reálnou hodnotu. Na roční bázi je prováděn test znehodnocení budovy, resp. ocenění na reálnou hodnotu pro účel zveřejnění. Je-li zpětně získatelná hodnota aktiva menší než jeho účetní hodnota, sníží se účetní hodnota aktiva na jeho zpětně získatelnou hodnotu. Takové snížení by bylo ztrátou ze znehodnocení.

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

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

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

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

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

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

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

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

Jak jsme stanovili rozsah auditu?

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

Ostatní informace

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

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

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

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

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

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

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s 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.

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada Společnosti.

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

Odpořvednost auditora za audit řčetnř zřvřrky

Nařim cřlem je zřskat přiměřenou jistotu, ře řčetnř zřvřrka jako celek neobsahuje vřznamnou nesprřvnost zpřsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprřvu auditora obsahujřcř nřř vřrok. Přiměřenř mřra jistoty je velkř mřra jistoty, nicmřnř není zřrukou, ře audit provedenř v souladu s auditorskřmi předpisy ve vřech přřpadech v řčetnř zřvřrce odhalř přřpadnou existujřcř vřznamnou nesprřvnost. Nesprřvnosti mohou vznikat v dřsledku podvodů nebo chyb a povařujř se za vřznamnř, pokud lze reálně předpoklřdat, ře by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomickř rozhodnutř, kterř uřivatele řčetnř zřvřrky na jejřm zřkladě přřjmou.

Přř prováděnř auditu v souladu s auditorskřmi předpisy je nřř povinnostř uplatňovat během celého auditu odbornř řsudek a zachovřvat profesnř skepticismus. Dřle je nřř povinnostř:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika vřznamnř nesprřvnosti řčetnř zřvřrky zpřsobeně podvodem nebo chybou, navrhnout a provřst auditorskř postupy reagujřcř na tato rizika a zřskat dostatecnř a vhodnř dřkaznř informace, abychom na jejich zřkladě mohli vyjřdit vřrok. Riziko, ře neodhalřme vřznamnou nesprřvnost, k nřř dořlo v dřsledku podvodu, je vřtřř nřř riziko neodhalenř vřznamnř nesprřvnosti zpřsobeně chybou, protože součástř podvodu mohou břt tajnř dohody, falřovřnř, řmyslnř opomenutř, nepravdivř prohlřřenř nebo obchřzenř vnitřnř kontrol.
- Seznřmit se s vnitřnř kontrolnřm systřmem Společnosti relevantnřm pro audit v takovřm rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorskř postupy vhodnř s ohledem na daně okolnosti, nikoli abychom mohli vyjřdit nřzor na řčinnost jejřho vnitřnřho kontrolnřho systřmu.
- Posoudit vhodnost pouřitř řčetnřch pravidel, přiměřenost provedenř řčetnřch odhadů a informace, kterř v třto souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v přřloze řčetnř zřvřrky.
- Posoudit vhodnost pouřitř předpokladu nepřetržitřho tvřnř přř sestavenř řčetnř zřvřrky představenstvem, a to, zda s ohledem na shromřžděnř dřkaznř informace existuje vřznamnř nejistota vyplřvajřcř z udřlostř nebo podmřnek, kterř mohou vřznamnř zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. Jestliře dojdeme k zřvřru, ře takovř vřznamnř nejistota existuje, je nřř povinnostř upozornit v nřř zprřvř na informace uvedeně v třto souvislosti v přřloze řčetnř zřvřrky, a pokud tyto informace nejsou dostatecnř, vyjřdit modifikovanř vřrok. Naře zřvřry třkajřcř se schopnosti Společnosti trvat nepřetržitě vychřzejř z dřkaznřch informacř, kterř jsme zřskali do data nřř zprřvy. Nicmřnř budoucř udřlosti nebo podmřnky mohou vřst k tomu, ře Společnost ztratř schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členěnř a obsah řčetnř zřvřrky, včeteně přřlohy, a dřle to, zda řčetnř zřvřrka zobrazuje podkladově transakce a udřlosti zpřsobem, kterř vede k vřrnřmu zobrazenř.

Nařř povinnostř je informovat představenstvo, dozorčř radu a vřbor pro audit mimo jině o plřnovaněm rozsahu a načasovřnř auditu a o vřznamnřch zřřtřnřch, kterř jsme v jeho přřbřhu uřinili, včeteně zřřtřnřch vřznamnřch nedostatků ve vnitřnř kontrolnřm systřmu.

Nařř povinnostř je rovněř poskytnout vřboru pro audit prohlřřenř o tom, ře jsme splnili přřsluřnř etickě pořžadavky třkajřcř se nezávislosti, a informujeme jej o veřkerřch vztazřch a dalřřch zřleřitostech, u nichř se lze reálně domřvat, ře by mohly mřt vliv na nřř nezávislost, a o přřpadnřch krocřch eliminujřcřch hrozby nebo o přřjatřch opatřenřch.

Dřle je nřř povinnostř vybrat na zřkladě zřleřitostř, o nichř jsme informovali dozorčř radu a vřbor pro audit, ty, kterř jsou z hlediska auditu řčetnř zřvřrky za běřnř rok nejdřznamnřjřř, a kterř tudřř představujř hlavnř zřleřitosti auditu, a tyto zřleřitosti popsat v třto zprřvř. Tato povinnost neplatř, kdřř přavnř předpisy zakazujř zveřjněnř takově zřleřitostř nebo pokud ve zcela vřjimecněm přřpadě usoudřme, ře bychom o daně zřleřitostř nemřli v nřř zprřvř informovat, protože lze reálně očkřvat, ře mořně negativnř dopady zveřjněnř převřři nad přřnosem z hlediska veřejnřho zřjmu.



Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

Informace vyžadované nařízením EU

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

Soulad výroku s dodatečnou zprávou výboru pro audit

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

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti pro rok 2022 nás dne 12. ledna 2023 jmenovala valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 5 let.

Poskytnuté neauditorské služby

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

Společnosti jsme kromě povinného auditu neposkytli žádné služby.

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

31. března 2023

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
zastoupená partnerem

Ing. Marek Richter
statutární auditor, evidenční č. 1800

Diamond Point, a.s.

Účetní závěrka

za rok končící 31. prosince 2022
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 2022

Datum zpracování účetní závěrky: 31. března 2023

OBSAH

A. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA.....	2
1. VÝKAZ FINANČNÍ POZICE	2
AKTIVA	2
PASIVA	3
2. VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ.....	4
3. VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH.....	5
4. VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU.....	6
B. PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	7
1. PŘEHLED O POHYBECH INVESTIČNÍHO A DLOUHODOBÉHO NEHMOTNÉHO MAJETU	7
2. CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI	8
1. Popis účetní jednotky.....	8
2. Založení společnosti	8
3. Členové statutárních orgánů v průběhu účetního období	8
4. Zaměstnanci	8
5. Vlastnická struktura	9
3. ÚČETNÍ ZÁSADY	9
4. PŘEHLED KLÍČOVÝCH ÚČETNÍCH POSTUPŮ POUŽÍVANÝCH SPOLEČNOSTÍ.....	9
5. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ODHADY A ÚSUDKY	12
6. ZMĚNY ÚČETNÍCH POSTUPŮ	13
7. SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	14
8. INFORMACE O RIZICÍCH, RIZIKOVÝ PROFIL	15
9. ZVEŘEJNĚNÉ FINANČNÍ ÚDAJE	17
9.1. Investiční majetek a dlouhodobý nehmotný majetek.....	17
9.2. Splatná daňová pohledávka	17
9.3. Pohledávky vůči osobě s rozhodujícím vlivem	17
9.4. Pohledávky z obchodních vztahů	18
9.5. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	18
9.6. Časové rozlišení aktiv a dohadné účty aktivní.....	18
9.7. Základní kapitál	19
9.8. Ostatní fondy ze zisku	19
9.9. Výsledek hospodaření minulých let	19
9.10. Vydané dluhopisy.....	19
9.11. Ostatní dlouhodobé závazky	20
9.12. Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	20
9.13. Splatné daňové závazky	20
9.14. Časové rozlišení pasiv a dohadné účty pasivní.....	21
9.15. Naběhlé úroky z dluhopisů.....	21
9.16. Podmíněné závazky.....	21
9.17. Finanční aktiva a závazky	22
9.18. Výnosy z pronájmu a přefakturovaných provozních nákladů	22
9.19. Přímé provozní náklady.....	23
9.20. Ostatní provozní náklady	23
9.21. Úrokové náklady	23
9.22. Kurzové zisky / ztráty	23
9.23. Ostatní finanční výnosy a náklady.....	23
9.24. Daň z příjmů právnických osob	24
9.25. Spřízněné osoby	25
C. INFORMACE K ROZDĚLENÍ ZISKU	26
D. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI	26

Diamond Point, a.s.
Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2022

A. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

1. VÝKAZ FINANČNÍ POZICE

Aktiva

K 31. prosinci V tis. Kč	Příloha	2022	2021
Aktiva			
Dlouhodobá aktiva		1 327 597	1 339 892
Investiční majetek	9.1	1 325 413	1 337 694
Dlouhodobý nehmotný majetek	9.1	749	766
Časové rozlišení aktiv a dohadné účty aktivní	9.6	1 435	1 432
Krátkodobá aktiva		215 740	213 234
Pohledávky z obchodních vztahů a jiné pohledávky	9.4	2 860	8 293
Daňová pohledávka	9.2	610	2 189
Pohledávky vůči osobě s rozhodujícím vlivem	9.3	0	155 718
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	9.5	190 036	30 111
Časové rozlišení aktiv a dohadné účty aktivní	9.6	22 234	16 923
Aktiva celkem		1 543 337	1 553 126

Diamond Point, a.s.
 Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
 Účetní závěrka k 31. prosinci 2022

Pasiva

K 31. prosinci		2022	2021
V tis. Kč	Příloha		
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	9.7	78 793	78 793
Rezervní fond	9.8	9 536	9 123
Kapitálový fond	9.8	100 000	100 000
Fond z přecenění	9.8	17 197	18 742
Nerozdělený zisk minulých let a výsledek hospodaření běžného účetního období	9.9	76 527	85 829
Vlastní kapitál celkem		282 053	292 487
Závazky			
Dlouhodobé závazky		1 228 257	1 227 198
Vydané dluhopisy	9.10	1 100 000	1 100 000
Ostatní dlouhodobé závazky	9.11	4 116	1 034
Odložený daňový závazek	9.24	124 141	126 164
Krátkodobé závazky		33 027	33 441
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	9.12	24 962	21 372
Ostatní krátkodobé závazky	9.15	1 889	1 404
Časové rozlišení pasiv a dohadné účty pasivní	9.14	5 770	10 351
Splatný daňový závazek	9.13	406	314
Závazky celkem		1 261 284	1 260 639
Vlastní kapitál a závazky celkem		1 543 337	1 553 126

2. VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ

Za rok končící 31. prosince			
V tis. Kč	Příloha	2022	2021
Výnosy z pronájmu	9.18	91 548	88 923
Výnosy z provozních nákladů přefakturovaných nájemníkům	9.18	33 004	22 531
Přímé provozní náklady	9.19	-34 475	-26 362
Čistý provozní výsledek hospodaření		90 077	85 092
Ostatní provozní výnosy		51	459
Ostatní provozní náklady	9.20	-33 918	-32 288
Provozní výsledek hospodaření		56 210	53 263
Úrokové výnosy	9.25	1 757	1 245
Úrokové náklady	9.21	-44 611	-44 611
Kurzové zisky a ztráty	9.22	-1 489	-2 110
Ostatní finanční výnosy	9.23	2 001	2 500
Ostatní finanční náklady	9.23	-95	-96
Finanční výsledek hospodaření		-42 437	-43 072
Výsledek hospodaření před zdaněním		13 773	10 191
Daň z příjmů	9.24	-2 662	-1 924
Výsledek hospodaření za účetní období		11 111	8 267
Ostatní úplný výsledek hospodaření (po zdanění)		- 1 545	-2 025
Fond z přecenění (cash-flow hedge)		- 1 545	-2 025
<i>Amortizace ukončeného zajišťovacího vztahu</i>	9.23	- 1 545	-2 025
Ostatní úplný výsledek hospodaření celkem		- 1 545	-2 025
Úplný výsledek hospodaření za účetní období celkem		9 566	6 242

3. VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Za rok končící 31. prosincem			2022	2021
V tis. Kč	pozn.			
Přehled o peněžních tocích z provozní činnosti				
Výsledek hospodaření před zdaněním			13 773	10 191
Úpravy o nepeněžní operace:			72 000	70 358
Rozpouštění přecenění			-1 845	-2 500
Výnosové úroky			-1 757	-1 245
Nákladové úroky	9.21		44 611	44 611
Odpisy	9.20		30 991	29 543
Ostatní			0	-51
Úpravy o změny pracovního kapitálu:			154 080	-43 559
Snížení/Zvýšení pohledávek z obchodních vztahů, ostatních pohledávek a časového rozlišení			154 511	-33 898
Snížení/Zvýšení závazků z obchodních vztahů, ostatních závazků a časového rozlišení			1 303	-4 320
Zaplacená daň z příjmů (vratka zaplacených záloh)			-1 734	-5 341
Čistý peněžní tok z provozní činnosti			239 853	36 990
Přehled o peněžních tocích z investiční činnosti				
Výdaje spojené s pořízením majetku			-17 792	-4 181
Přijaté úroky			2 475	21
Čistý peněžní tok použitý v investiční činnosti			-15 317	-4 160
Přehled o peněžních tocích z finanční činnosti				
Vyplacené dividendy – podíly na zisku			-20 000	0
Uhrazené úroky	9.21		-44 611	-44 611
Čistý peněžní tok použitý ve finanční činnosti			-64 611	-44 611
Čistý (úbytek) / přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů			159 925	-11 781
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 1. lednu			30 111	41 892
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 31. prosinci			190 036	30 111

Diamond Point, a.s.

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2022

4. VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

Za rok končící 31. prosince V tis. Kč	Základní kapitál	Rezervní fond	Kapitálový fond	Fond z přecenění	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál celkem
Počáteční stav k 1. lednu 2021	78 793	8 388	100 000	20 767	78 298	286 245
Příděly fondům	0	735	0	0	-735	0
Ostatní úplný výsledek hospodaření	0	0	0	-2 025	0	-2 025
Výsledek hospodaření	0	0	0	0	8 267	8 267
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2021	78 793	9 123	100 000	18 742	85 829	292 487
Počáteční stav k 1. lednu 2022	78 793	9 123	100 000	18 742	85 829	292 487
Příděly fondům	0	413	0	0	-413	0
Ostatní úplný výsledek hospodaření	0	0	0	-1 545	0	-1 545
Výplata dividend	0	0	0	0	-20 000	-20 000
Výsledek hospodaření	0	0	0	0	11 111	11 111
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2022	78 793	9 536	100 000	17 197	76 527	282 053

Diamond Point, a.s.

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2022

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

Pořizovací cena v tis. Kč	Pozemek	Budova Diamond Point	Nehmotný majetek	Celkem
Počáteční zůstatek k 1. lednu 2021	225 023	1 376 137	900	1 602 060
Přírůstky	0	4 288	0	4 228
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2021	225 023	1 380 425	900	1 606 348
Počáteční zůstatek k 1. lednu 2022	225 023	1 380 425	900	1 606 348
Přírůstky	0	18 692	0	18 692
Úbytky	0	67	0	67
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2022	225 023	1 399 050	900	1 624 973

Oprávký v tis. Kč	Pozemek	Budova Diamond Point	Nehmotný majetek	Celkem
Počáteční zůstatek k 1. lednu 2021	0	238 229	115	238 344
Přírůstky	0	29 525	18	29 543
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2021	0	267 754	133	267 887
Počáteční zůstatek k 1. lednu 2021	0	267 754	133	267 887
Přírůstky	0	30 973	19	30 992
Úbytky	0	67	0	67
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2022	0	298 660	152	298 812

Netto hodnota v tis. Kč	Pozemek	Budova Diamond Point	Nehmotný majetek	Celkem
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2021	225 023	1 112 671	766	1 338 460
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2022	225 023	1 100 390	749	1 326 162

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

Diamond Point, a.s.

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2022

2. CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI**1. Popis účetní jednotky**

Společnost:	Diamond Point, a.s. („Společnost“)
IČ:	27 44 55 18
Datum vzniku:	Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 2. května 2006
Sídlo společnosti:	Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
Právní forma:	akciová společnost
Předmět činnosti:	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Spisová značka:	B 19108 vedená u Městského soudu v Praze
Země působnosti:	Česká republika
Účetní období:	1. ledna 2022 - 31. prosince 2022

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

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

2. Založení společnosti

Zápis do obchodního rejstříku proběhl dne 2. května 2006.

3. Členové statutárních orgánů v průběhu účetního období**Představenstvo**

Jméno	Funkce	Od (datum)	Do (datum)
Ing. Petr Sosík, Ph.D.	Předseda	1.1.2022	31.05.2022
Venelin Yanakiev	Předseda	18.07.2022	31.12.2022
Mgr. Josef Lukášek	Člen	1.1.2022	31.12.2022
Ing. Jiří Zahálka	Člen	1.1.2022	31.12.2022

Dozorčí rada

Jméno	Funkce	Od (datum)	Do (datum)
Ing. Dušan Quis	Předseda	1.1.2022	31.12.2022
Ing. Petr Hrbáček	Člen	1.1.2022	31.12.2022
Mag. Robert Altfahrt-Riedler	Člen	1.1.2022	31.12.2022

4. Zaměstnanci

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

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

Diamond Point, a.s.
Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2022

5. Vlastnická struktura

Vlastnická struktura Společnosti k 31. prosinci 2022 je následující:

Jediný akcionář	Podíl na základním kapitálu		Vztah ke společnosti
	2022	2021	
Allianz pojišťovna, a.s. Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, IČ: 47 11 59 71	100 %	100 %	Mateřská společnost
Celkem	100 %	100 %	

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

3. ÚČETNÍ ZÁSADY

Individuální účetní závěrka Společnosti byla sestavena v souladu s ustanoveními Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (IFRS). Účetní závěrka je sestavena na principu historických pořizovacích cen a za předpokladu trvání podnikatelské činnosti Společnosti.

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

Účetní závěrka je sestavena za rok končící 31. prosince 2022. Účetní výkazy jsou prezentovány v tisících korunách českých (zaokrouhleny podle obecně platných metod).

4. PŘEHLED KLÍČOVÝCH ÚČETNÍCH POSTUPŮ POUŽÍVANÝCH SPOLEČNOSTÍ

Funkční měna

Společnost stanovila českou korunu jako svoji funkční měnu.

Obchodní transakce v cizí měně

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

K 31.12.2022 a 31.12.2021 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 31.12.2022	k 31.12.2021
EUR	1	24,115	24,86

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 2022

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

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

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

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

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

Finanční nástroje

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

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

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

Pohledávky a ostatní finanční aktiva

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

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

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

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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

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

Diamond Point, a.s.
Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2022

Vydané dluhopisy

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

Ostatní finanční závazky

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

Rezervy a podmíněné závazky

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

Daně

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

Odložená daň

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

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

Výnosy

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

Výpůjční náklady

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

Zajišťovací účetnictví

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

Ocenění reálnou hodnotou

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

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

Diamond Point, a.s.

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2022

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

- úroveň 1 – kotované ceny identických nástrojů na aktivních trzích;
- úroveň 2 – kotované ceny podobných nástrojů na aktivních trzích; kotované ceny identických nebo podobných nástrojů na trzích, které nejsou aktivní, a ocenění stanovená pomocí modelů, které pracují s pozorovatelnými vstupy nebo s faktory, které významně ovlivňují jejich cenu, které jsou také pozorovatelné;
- úroveň 3 – významné vstupy v oceňovacím modelu nejsou pozorovatelné.

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

Spřízněné strany

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

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

Významné transakce a zůstatky se spřízněnými stranami, jsou uvedeny v poznámce 9.25.

Následné události

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

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

5. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ODHADY A ÚSUDKY

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

Zpětně získatelná hodnota investičního majetku

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

Doba odepisování investičního majetku

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

Diamond Point, a.s.

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2022

6. ZMĚNY ÚČETNÍCH POSTUPŮ

Nové standardy, novely, interpretace a zdokonalení existujících standardů platné pro účetní období počínající 1. ledna 2022:

Výnosy před zamýšleným použitím, Nevýhodné smlouvy – náklady na plnění smlouvy, odkaz na Konceptní Rámec – pozměňovací návrhy k IAS 16, IAS 37 a IFRS 3 v omezeném rozsahu, a každoroční vylepšení Mezinárodních účetních standardů pro období 2018-2020 – novelizace IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 a IAS 41 (vydána 14. května 2020 s účinkem pro roční účetní období začínající 1. ledna 2022 nebo později).

Novela k IAS 16 zakazuje účetní jednotce odečítat od pořizovací ceny položek dlouhodobého hmotného majetku jakékoliv výnosy získané z prodeje výrobků zhotovených během doby, kdy účetní jednotka připravuje dané aktivum na jeho plánované využití. Výnosy z prodeje těchto položek společně s náklady na jejich výrobu se nově budou vykazovat ve výkazu zisku a ztráty. Účetní jednotka musí použít pro ocenění nákladů na tyto položky standard IAS 2. Výrobní náklady v sobě nezahrnují odpisy testovaného majetku, protože ještě není připraven na zamýšlené použití. Novela k IAS 16 rovněž objasňuje, že účetní jednotka má „otestovat, zda položka majetku řádně funguje“ při posouzení technického a fyzického výkonu daného aktiva. Finanční výkonnost aktiva není pro toto posouzení relevantní. Aktivum by proto mohlo fungovat tak, jak plánuje vedení, a podléhat odpisům dříve, než dosáhne úrovně provozní výkonnosti očekávané vedením.

Novela k IAS 37 objasňuje význam „nákladů na splnění smlouvy“. Novela vysvětluje, že přímé náklady na plnění smlouvy zahrnují přírůstkové náklady na plnění smlouvy a alokace dalších nákladů spojených s plněním smlouvy. Novela rovněž objasňuje, že dříve, než je vytvořena rezerva na nevýhodnou smlouvu, účetní jednotka vykáže ztrátu ze snížení hodnoty, která nastala u aktiv použitých při plnění smlouvy, spíše než u aktiv přiřazených k této smlouvě.

IFRS 3 byl novelizován tak, aby odkazoval na konceptní rámec účetního výkaznictví z roku 2018 při určování toho, co tvoří aktivum nebo závazek v podnikové kombinaci. Před touto novelou se IFRS 3 odkazovalo na konceptní rámec účetního výkaznictví z roku 2001. Kromě toho byla do IFRS 3 přidána nová výjimka pro závazky a podmíněné závazky. Tato výjimka specifikuje, že u některých závazků a podmíněných závazků by se měla účetní jednotka aplikující IFRS 3 odkazovat na IAS 37 nebo IFRIC 21 spíše než na konceptní rámec z roku 2018. Bez této nové výjimky by účetní jednotka musela vykázat v podnikové kombinaci některé závazky, které by nevykázala podle IAS 37. Proto by účetní jednotka musela ihned po akvizici takové závazky odúčtovat a vykázat zisk, který nepředstavuje ekonomický zisk. Bylo rovněž objasněno, že nabyvatel by neměl k datu akvizice uznat podmíněná aktiva, jak jsou definována v IAS 37.

Novela IFRS 9 řeší, které poplatky by měly být zahrnuty do 10% testu na odúčtování finančních závazků. Náklady nebo poplatky lze zaplatit třetím stranám nebo věřiteli. Podle této novely nebudou náklady nebo poplatky zaplacené třetím stranám zahrnuty do testu 10%.

Ilustrativní příklad 13 doprovázející IFRS 16 byl změněn, aby se odstranila ilustrace plateb od pronajímatele týkající se vylepšení pronájmu. Důvodem novely je odstranění případných nejasností ohledně zacházení s leasingovými pobídkami.

IFRS 1 umožňuje výjimku, pokud dceřiná společnost přijme IFRS později než její mateřská společnost. Dceřiná společnost může ocenit svá aktiva a pasiva v účetní hodnotě, která by byla zahrnuta do konsolidované účetní závěrky mateřské společnosti, na základě data přechodu mateřské společnosti na IFRS, pokud by nebyly provedeny úpravy pro účely konsolidace a z titulu podnikové kombinace, kterou mateřská společnost tuto dceřinou společnost získala. IFRS 1 byl změněn tak, aby umožňoval účetním jednotkám, které využily tuto výjimku z IFRS 1, takto ocenit i kumulativní rozdíly z přepočtu cizích měn částkami vykázanými mateřskou společností na základě data přechodu mateřské společnosti na IFRS. Novela IFRS 1 rozšiřuje výše uvedenou výjimku na kumulativní rozdíly z přepočtu, aby se snížily náklady pro společnosti poprvé používající IFRS. Tato změna se bude vztahovat také na přidružené podniky a společné podniky, které přijaly stejnou výjimku podle IFRS 1.

Byl zrušen požadavek, aby účetní jednotky při oceňování reálnou hodnotou podle IAS 41 vyloučily peněžní toky týkající se zdanění. Účelem této změny je sladění s požadavkem standardu na diskontování peněžních toků na základě zisků po zdanění.

Reforma nemá významný dopad na účetní závěrku Společnosti.

Diamond Point, a.s.

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2022

Slevy na nájemném související s covid-19 – Novela k IFRS 16 (vydána 31. března 2021 s účinkem pro roční účetní období začínající 1. dubna 2021 nebo později).

V květnu 2020 byla vydána novela k IFRS 16, která nájemcům poskytla nepovinnou praktickou pomůcku při posuzování, zda slevy na nájemném související s COVID-19, která mají za následek snížení leasingových plateb splatných před nebo nejpozději do 30. června 2021, byla úpravou leasingu. Novela vydaná 31. března 2021 prodloužila termín z 30. června 2021 na 30. června 2022.

Reforma nemá významný dopad na účetní závěrku Společnosti.

Standardy dosud nepřijaté EU k 31.12.2022:**IFRS 14, Časové rozlišení při cenové regulaci (vydaný 30. ledna 2014 s účinkem pro roční účetní období začínající 1. ledna 2016 nebo později).**

IFRS 14 umožňuje uživatelům, pokud uplatňují IFRS standardy poprvé, pokračovat ve vykazování částek v souladu s požadavky dříve uplatňovaného účetního standardu. Pro zajištění porovnatelnosti s účetními jednotkami již uplatňujícími IFRS a nevykazujícími takové částky však standard vyžaduje, aby byl efekt regulace sazeb uveden odděleně od ostatních položek. Účetní jednotka, která již připravuje účetní závěrku podle IFRS, není oprávněna uplatnit tento standard. Evropská komise se rozhodla nezačínat proces schvalování tohoto dočasného standardu a počkat na finální standard. Tato změna nebude mít dopad na účetní závěrku Společnosti.

Prodej nebo vklad majetku uskutečněný mezi investorem a jeho přidruženou společností nebo společným podnikem – Novela IFRS 10 a IAS 28 (vydána 11. září 2014 s účinkem pro roční účetní období, které bude určeno IASB).

Tato novela řeší nesoulad mezi požadavky IFRS 10 a IAS 28 při prodeji nebo vkladu aktiv mezi investorem a jeho přidruženým nebo společným podnikem. Hlavním důsledkem novely je to, že pokud transakce zahrnuje převod podniku, zisk nebo ztráta se vykazuje v plné výši. Částečný zisk nebo ztráta se vykazuje, pokud transakce zahrnuje aktiva, která nepředstavují podnik, a to i v případě, pokud jsou tato aktiva držena dceřinou společností. Schválení EU se odkládá, protože IASB přesunula datum účinnosti na neurčito. Společnost v současné době posuzuje dopad změn na svou účetní závěrku.

7. SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

Diamond Point, a.s.

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2022

8. INFORMACE O RIZICÍCH, RIZIKOVÝ PROFIL

Současná ekonomická situace je poznamenána především důsledky války na Ukrajině, která započala 24. února 2022, včetně souvisejících sankcí vůči Rusku, narušenými dodavatelskými řetězci, energetickou krizí, nejistotou na komoditních a finančních trzích a v neposlední řadě negativním trendem klíčových makroekonomických ukazatelů s dopadem na podnikání, jako jsou míra inflace, růst úrokových sazeb, volatilita měnových kurzů a další. Vedení Společnosti se nicméně na základě vyhodnocení všech aktuálně dostupných informací domnívá, že předpoklad nepřetržitého trvání Společnosti není ohrožen, a tudíž použití tohoto předpokladu pro sestavení účetní závěrky je i nadále vhodné, a v současnosti ani neexistuje významná nejistota týkající se tohoto předpokladu.

Společnost nečerpala, a tudíž ani nezohlednila v účetním období končícím k 31.12.2022, žádné programy vycházející z rozhodnutí Vlády České republiky o pomoci ekonomickým subjektům.

Úvěrové riziko

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

Úvěrové riziko	Pohledávky z obchodních vztahů		Pohledávky vůči osobě s rozhodujícím vlivem		Peněžní prostředky a ekvivalenty	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Specificky oprávkované	0	0	0	0	0	0
Po lhůtě splatnosti, bez opravných položek	0	0	0	0	0	0
Do splatnosti, bez opravných položek	2 860	8 293	0	155 718	190 036	30 111
Celkem brutto	2 860	8 293	0	155 718	190 036	30 111
Opravné položky	0	0	0	0	0	0
Celkem netto	2 860	8 293	0	155 718	190 036	30 111

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	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Úročené závazky	0	0	1 100 000	1 100 000	0	0
Úroky z úvěrů	44 611	44 611	21 022	65 633	0	0
Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	24 962	21 372	0	0	0	0
Ostatní závazky	406	314	4 116	1 034	0	0
Celkem	69 979	66 297	1 125 138	1 166 667	0	0

Diamond Point, a.s.

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2022

Měnové riziko

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

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

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

Měnové riziko	Aktiva		Pasiva		Čistá expozice	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
EUR	73 745	30 250	1 877	618	71 868	29 632
Celkem	73 745	30 250	1 877	618	71 868	29 632

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

Tržní riziko a rizikový profil

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

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

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

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

Diamond Point, a.s.

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2022

zbývajících nájemné do konce platnosti smlouvy. Negativní dopady předčasného nájemního vztahu jsou tímto sníženy.

9. ZVEŘEJNĚNÉ FINANČNÍ ÚDAJE**9.1. Investiční majetek a dlouhodobý nehmotný majetek**

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

Dlouhodobý majetek	Celkem
Stav k 31. prosinci 2021	1 338 460
Stav k 31. prosinci 2022	1 326 162

Investiční nemovitý dlouhodobý majetek představuje zejména budovu Diamond Point s příslušenstvím a pozemky v Praze-Karlíně. Životnost budovy byla stanovena k 1.1.2013 na 50 let. Opotřebení dlouhodobého majetku je vyjádřeno odpisy. Pokles zůstatkové ceny dlouhodobého majetku je dán oprávkami, které vyjadřují opotřebení. Reálná hodnota investičního majetku k 31. prosinci 2022 je 1 538 537 tis. Kč, k 31. prosinci 2021 byla 1 538 834 tis. Kč. Reálná hodnota budovy je stanovena na základě interního posudku. Společnost tuto metodu klasifikuje jako úroveň 3 dle IFRS 13.

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

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

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

9.2. Splatná daňová pohledávka

Společnost eviduje pohledávku z daně z příjmů z titulu zaplacených záloh na DPPO ve výši 3 934 tis. Kč (2021: 5 458 tis. Kč). Tato pohledávka byla ale pro účely závěrky započtena se závazkem plynoucím z daně z příjmů právnických osob v hodnotě 4 333 tis. Kč (2021: 3 269 tis. Kč). Výsledkem této operace je závazek 399 tis. Kč (2021: 2 189 tis. Kč), která je vykázána v pasivech jako splatný daňový závazek.

9.3. Pohledávky vůči osobě s rozhodujícím vlivem

K 31.12.2022 společnost neeviduje takové pohledávky. V účetním období byla pohledávka z titulu poskytnuté, úročené půjčky mateřské společnosti Allianz pojišťovna, a.s. splacena.

K 31.12.2021 byla pohledávka evidována v částce 155 718 tis. Kč.

Diamond Point, a.s.
Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2022

9.4. Pohledávky z obchodních vztahů

Pohledávky z obchodních vztahů podle splatnosti k 31. prosinci

Splatnost	2022			2021		
	Pořizovací cena celkem	Úprava ocenění	Celkem	Pořizovací cena celkem	Úprava ocenění	Celkem
Před splatností	2 860	0	2 860	8 293	0	8 293
Po splatnosti	0	0	0	0	0	0
Celkem	2 860	0	2 860	8 293	0	8 293

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

9.5. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují depozita bankovních účtů ve výši 7 115 tis. Kč a 925 tis. EUR (22 996 tis. Kč) k 31. prosinci 2021.

9.6. Časové rozlišení aktiv a dohadné účty aktivní

Časové rozlišení aktiv	2022	2021
Náklady příštích období	2 189	1 943
Příjmy příštích období	64	66
Dohadné účty aktivní	21 416	16 346
Celkem	23 669	18 355

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

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

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

Diamond Point, a.s.
Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2022

9.7. 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.

9.8. Ostatní fondy ze zisku

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

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

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

9.9. Výsledek hospodaření minulých let

K datu 31. prosince 2022 společnost vykázala zisk ve výši 11 111 tis. Kč. O jeho rozdělení rozhodne valná hromada Společnosti, která se bude konat v průběhu roku 2023.

V průběhu účetního období rozhodla valná hromada o výplatě dividend v celkové výši 20 000 tis. Kč. Z toho částka 12 147 tis. Kč byla vyplacena z nerozdělených zisků minulých let, částka 7 853 tis. Kč z výsledku hospodaření dosaženého za účetní období 2021. Zbýlá část výsledku v částce 413 tis. Kč byla převedena do rezervního fondu Společnosti.

9.10. Vydané dluhopisy

Struktura vydaných dluhopisů je následující:

Položka	2022			2021		
	Jistina	Naběhlé úroky	Celkem	Jistina	Naběhlé úroky	Celkem
Vydané dluhopisy	1 100 000	1 344	1 101 344	1 100 000	1 344	1 101 344
Celkem	1 100 000	1 344	1 101 344	1 100 000	1 344	1 101 344
Z toho: krátkodobé	0	1 344	1 344	0	1 344	1 344
Z toho: dlouhodobé	1 100 000	0	1 100 000	1 100 000	0	1 100 000

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

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

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

Každý dluhopis má jmenovitou hodnotu 4 000 000 Kč. Emisní kurz k datu emise činil 100 % jmenovité hodnoty. Výnosy jsou vypláceny čtvrtletně, každého 20. března, června, září a prosince. Závazky emitenta jsou zajištěny ve prospěch Agenta pro zajištění zástavním právem prvního pořadí k nemovitostem, které jsou v majetku

Diamond Point, a.s.

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2022

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.

9.11. Ostatní dlouhodobé závazky

Ostatní závazky k 31. 12. 2022 představují kauce nájemníků v částce 4 116 tis. Kč (2021: 1 034 tis. Kč).

9.12. 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	2022	2021
Závazky - tuzemsko	4 418	2 793
Zálohové platby	20 544	18 579
Celkem	24 962	21 372

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 2022 a 31. prosinci 2021

Struktura podle splatnosti	2022		2021	
	Závazky - tuzemsko	Zálohové platby	Závazky - tuzemsko	Zálohové platby
Před datem splatnosti	4 418	20 544	2 793	18 579
<30 dní	0	0	0	0
>30 dní	0	0	0	0
Celkem	4 418	20 544	2 793	18 579

9.13. Splatné daňové závazky

Položka daňové závazky k 31. prosinci 2022 představuje závazek vůči státu v hodnotě 406 tis. Kč (2021: 306 tis. Kč) 399 tis. Kč z titulu daně z příjmu právnických osob za období 2022 a částku 7 tis. Kč z titulu daně z příjmů fyzických osob za období 2022 (2021: 8 tis. Kč).

9.14. Časové rozlišení pasiv a dohadné účty pasivní

Časové rozlišení pasiv	2022	2021
Výnosy příštích období	3 147	8 229
Příjmy příštích období	655	65
Dohadné účty pasivní	1 968	2 057
Celkem	5 770	10 351

K 31. prosinci 2022 a 31. prosinci 2021 představují výnosy příštích období nájem fakturovaný nájemníkům dopředu, který se vztahuje k následujícímu účetnímu období. Tyto částky ovlivní výnosy Společnosti v účetním období roku 2023, resp. následujících.

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

Dohadné účty pasivní	2022	2021
Poradenství	271	70
Pravidelné služby vztahující se k provozu nemovitosti	70	0
Média	1 528	1 090
Ostatní	99	897
Celkem	1 968	2 057

9.15. Naběhlé úroky z dluhopisů

K 31. prosinci 2022 Společnost eviduje krátkodobý závazek z titulu úroků z emitovaných dluhopisů ve výši 1 344 tis. Kč (2021: 1 344 tis. Kč). Jedná se o úroky z dluhopisů za období od 20. do 31. prosince 2022. Tento závazek (respektive tato jeho část) bude splatný 20. března 2023.

Závazek je ve výkazech součástí položky ostatní krátkodobé závazky celkem v hodnotě 1 889 tis. Kč (2021: 1 404 tis. Kč). Úroky z dluhopisů jsou splatné čtyřikrát ročně, a to v březnu, červnu, září a prosinci kalendářního roku.

9.16. Podmíněné závazky

Společnost neeviduje žádné podmíněné závazky k 31. prosinci 2022 ani k 31. prosinci 2021.

9.17. Finanční aktiva a závazky

Hodnoty finančních aktiv a závazků jsou následující:

Finanční aktiva a závazky	2022		2021	
	účetní hodnota	reálná hodnota	účetní hodnota	reálná hodnota
Finanční aktiva:				
Pohledávky z obchodních vztahů	2 860	2 860	8 293	8 293
Peněžní prostředky a peněž. ekvivalenty	190 036	190 036	30 111	30 111
Ostatní pohledávky	22 025	22 025	18 535	18 535
Celkem	214 921	214 921	56 939	56 939
Finanční závazky:				
Vydané dluhopisy	1 101 344	1 021 328	1 101 344	1 034 550
Ostatní krátkodobé závazky	545	545	60	60
Závazky z obchodních vztahů a ostatní	24 962	24 962	21 372	21 372
Ostatní dlouhodobé závazky	4 116	4 116	1 034	1 034
Celkem	1 130 967	1 050 951	1 123 810	1 057 016

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

Vydané dluhopisy jsou vykazovány v amortizované hodnotě. K 31. prosinci 2022 byla tržní cena dluhopisů stanovena interním modelem na 92,85 % (k 31. prosinci 2021: 94,05 %). Dle hierarchického systému, který odráží významnost vstupů použitých při oceňování, odpovídá reálná hodnota vydaných dluhopisů úrovni 2 v souladu se standardem IFRS 13.

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

9.18. Výnosy z pronájmu a přefakturovaných provozních nákladů

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

Výnos	2022	2021
Výnosy z pronájmu	91 548	88 923
Provozní náklady přefakturované nájemníkům	33 004	22 531
Celkem	124 552	111 454

Budoucí minimální výnosy z pronájmu	2022	2021
kratší než 1 rok	91 241	90 193
2 až 5 let	338 299	341 306
delší než 5 let	62 627	133 061
Celkem	492 167	564 560

Společnost nemá žádný podmíněný pronájem. Průměrná obsazenost budovy byla v roce 2022 92,37 % (2021: 85,4 %).

K datu sestavení účetní závěrky nejsou uzavřeny nové nájemní smlouvy, ve spolupráci s realitními společnostmi jsou volné prostory v budově aktivně nabízeny k pronájmu.

9.19. Přímé provozní náklady

Přímé provozní náklady související s provozem budovy Diamond Point:

Provozní náklady	2022	2021
Spotřeba energie	-17 437	-10 784
Provoz budovy (ostraha, úklid, správa)	-13 340	-12 755
Opravy	-2 578	-1 686
Pojištění	-737	-884
Ostatní	-220	-90
Daň z nemovitosti	-163	-163
Celkem	-34 475	-26 362

9.20. Ostatní provozní náklady

Ostatní provozní náklady	2022	2021
Odpisy	-30 991	-29 543
Poradenství, zprostředkování	-1 582	-1 107
Neuplatnitelný nárok na DPH	-208	-221
Auditorské služby	-294	-279
Mzdové náklady	-410	-468
Ostatní poradenství	0	-55
Ostatní	-433	-615
Celkem	-33 918	-32 288

9.21. Úrokové náklady

Nákladové úroky	2022	2021
Dluhopisy	-44 611	-44 611
Celkem	-44 611	-44 611

9.22. Kurzové zisky / ztráty

Položka	2022	2021
Kurzové zisky	437	389
Kurzové ztráty	-1 926	-2 499
Celkem	-1 489	-2 110

9.23. Ostatní finanční výnosy a náklady

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

Ostatní finanční náklady jsou z významné části tvořeny bankovními poplatky.

Diamond Point, a.s.
Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2022

9.24. Daň z příjmů právnických osob

Následující tabulka zobrazuje podrobnější členění daně z příjmů právnických osob:

Daň z příjmů právnických osob	2022	2021
Daň z příjmů – splatná	-4 322	-3 240
Daň z příjmů – odložená	1 660	1 316
Celkem	-2 662	-1 924

Následující tabulka vysvětluje vztah mezi účetním ziskem a daňovým nákladem:

Daň z příjmů	2022	2021
Čistý výsledek hospodaření před daní	13 773	10 191
Daňově neuznatelné náklady	31	91
Nezdanitelné příjmy	0	0
Rozdíl mezi daňovými a účetními odpisy	8 738	6 924
Základ daně	22 542	17 206
Sazba daně z příjmů právnických osob	19 %	19 %
Daň z příjmů - splatná	4 283	3 269
Efektivní sazba daně	19 %	19 %

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

Ve výkazech je k 31. prosinci 2022 závazek plynoucí daně z příjmů právnických osob ve výši 4 333 tis. Kč započten s pohledávkou z daně z příjmů z titulu zaplacených záloh na DPPO ve výši 3 934 tis. Kč. Výsledkem této operace je částka 399 tis. Kč, která je vykázána jako splatný daňový závazek.

Odložená daň

Odložená daň	2022	2021
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	-632 146	-640 883
Zajišťovací účetnictví	-21 231	-23 138
Sazba daně	19 %	19 %
Odložený daňový závazek	124 142	126 164
z toho:		
- odložený daňový závazek účtovaný oproti výkazu o výsledku hospodaření	120 108	121 768
- odložený daňový závazek účtovaný oproti vlastnímu kapitálu	4 034	4 396

Diamond Point, a.s.

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2022

9.25. Spřízněné osoby

Transakce se spřízněnými osobami jsou prováděny za obvyklých tržních podmínek.

Transakce s mateřskou společností	pozn.	2022	2021
VÝKAZ FINANČNÍ POZICE			
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů		0	4 888
Pohledávky vůči osobě s rozhodujícím vlivem	9.3	0	155 718
Dohadné účty aktivní – provozní náklady	9.6	13 212	10 423
Dlouhodobé závazky – emitované dluhopisy	9.10	876 000	876 000
Krátkodobé závazky z obchodních vztahů		0	0
Krátkodobé závazky – zálohy na provozní náklady	9.14	13 016	12 820
Krátkodobé závazky – úroky z emitovaných dluhopisů	9.15	1 071	1 071
VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ			
Výnosy spojené s nájmem		71 193	70 106
Úrokové výnosy		1 233	1 245
Náklady z pojištění		0	-519
Úrokový náklad - úroky z emitovaných dluhopisů	9.21	-35 527	-35 527

Úrokové výnosy představují úroky z půjčky poskytnuté mateřské společnosti.

Výnosy spojené s nájmem ve výši 71 193 tis. Kč reprezentují pronajatou plochu, kde nájemcem je mateřská společnost Allianz pojišťovna, a.s. V této hodnotě jsou zahrnuty jak tržby za nájem kancelářských a ostatních prostor – např. sklady, či garáže a zároveň i tržby z provozních nákladů souvisejících s provozem budovy.

Část za nájem představuje částku 52 476 tis. Kč.

Od dubna 2022 převzala část pronájmu společnost Allianz Technology s.r.o. Celková výše tržeb této spřízněné osoby je celkem 5 213 tis. Kč. Část za nájem prostor představuje 3 948 tis. Kč, zbytek je přefakturace provozních nákladů.

Od ledna do března 2022 měla mateřská společnost pronajatu plochu 56,04% z celkové plochy, v dubnu předala část plochy (5,17%) společnosti Allianz Technology s.r.o. Mateřské společnosti se tak snížila celková pronajatá plocha na 50,87% a Allianz Technology obsadila plochu 5,17%. Od května 2022 Allianz pojišťovna zvýšila pronajatu plochu na 51,03% z celkové výměry budovy. Obě smlouvy jsou uzavřeny do 31. 10. 2028.

Transakce s ostatními spřízněnými stranami	pozn.	2022	2021
VÝKAZ FINANČNÍ POZICE			
Dlouhodobé závazky – emitované dluhopisy	9.10	220 000	220 000
Krátkodobé závazky – úroky z emitovaných dluhopisů	9.15	269	269
VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ			
Výnosy spojené s nájmem		5 213	0
Náklady z pojištění		-735	-364
Úrokový náklad – úroky z emitovaných dluhopisů	9.21	-8 922	-8 922

Diamond Point, a.s.
Ke Štvanici 656/3, Praha – Karlín, 186 00
Účetní závěrka k 31. prosinci 2022

C. INFORMACE K ROZDĚLENÍ ZISKU

O případné výši dividend za rok 2022 rozhodne jediný akcionář při schvalování účetní závěrky.

D. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

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

V Praze, dne 31. března 2023



Venelin Yanakiev
Předseda představenstva



Mgr. Josef Lukášek
Člen představenstva