

Výroční zpráva

TESLA investiční společnosti, a.s.

zpracovaná k 31. prosinci 2018

1. Základní údaje o investiční společnosti

- 1.1 Obchodní firma: TESLA investiční společnost, a.s.
- 1.2 Sídlo společnosti: Praha 1, Břehová 43/3, PSČ 110 00
- 1.3 Vznik společnosti: TESLA investiční společnost, a.s. vznikla dne 12.01.2007 zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11488
- 1.4 IČ: 276 47 188
- 1.5 Základní kapitál: 5.525.000 Kč,
splaceno 5.525.000 Kč.

Základní kapitál je rozdělen na 2 500 kusů akcií na jméno, v listinné podobě. Každá akcie má jmenovitou hodnotu 2.210,- Kč.

1.6 Orgány společnosti:

Představenstvo:

Ing. Martin Folprecht, člen představenstva

Je absolventem Vysoké školy finanční a správní - v oboru investiční bankovnictví. Od roku 2001 pracoval v bankovním sektoru, nejdříve ve skupině Citibank a následně ve společnosti J&T Banka, a.s., kde zastával různé vedoucí funkce.

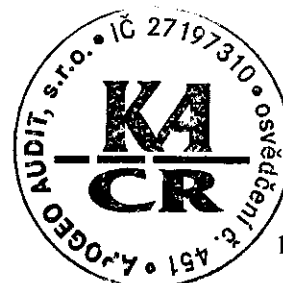
Funkci člena představenstva vykonává od 8. 4. 2013 doposud.

Dozorčí rada k 31.12.2018:

Roman Kratochvíl

Je absolventem Střední průmyslové školy Vlašim. Praxe od roku 1997 jako programátor včetně programování systémů pro bankovnictví, finance a administrativu.

V dozorčí radě od 23. 11. 2017 doposud.



1.7. Změny v obchodním rejstříku

V roce 2018 byly provedeny tyto změny a dodatky v obchodním rejstříku investiční společnosti:

Obchodní firma:

Vymazáno 1. května 2018:

WMS investiční společnost, a.s.

Zapsáno 1. května 2018:

TESLA investiční společnost, a.s.

2. **Údaje o obhospodařovaných fondech kolektivního investování**

TESLA investiční společnost, a.s. obhospodařovala v roce 2018 fond:

Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost, a.s.

3. **Údaje o zaměstnanci pověřeném obhospodařováním majetku obhospodařovaných fondů (portfolio manažer)**

Příjmení a jméno: Ing. Jan Ducháč od 8.4.2013 doposud.
Je absolventem ČVÚT Praha Fakulty elektrotechnické.
V rámci odborné praxe (společnosti Alkona Invest CZ a.s., HÜTERMANN a.s., REMINAS a.s., VESTREAL s.r.o.) pracoval na manažerských pozicích a mimo jiné se zejména zabýval pronájmem, nákupem a prodejem nemovitostí a též developerkou činností.

4. **Údaje o depozitáři obhospodařovaných fondů**

Depozitářem společnosti byla Československá obchodní banka, a.s., Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 15057, IČ: 00001350

5. **Údaje o osobách, které mají kvalifikovanou účast na investiční společnosti**

Wealth Management Services a.s, Praha 1 - Josefov, Břehová 43/3, PSČ 110 00, IČ 243 18 469 – akcionář, podíl 94%

6. **Údaje o soudních nebo rozhodčích sporech přesahujících 5% hodnoty majetku**

Společnost nevede k 31.12.2018 žádné spory přesahující 5% hodnoty majetku.

7. **Údaje o skutečnostech s významným vlivem na výkon činnosti investiční společnosti**

Hlavním faktorem ovlivňujícím hospodářský výsledek společnosti bylo navýšení výnosů díky růstu objemu obhospodařovaného majetku. Vzhledem k většímu rozsahu obhospodařovaného majetku došlo k růstu nákladů společnosti, zároveň ve druhém pololetí roku 2018 probíhala rozsáhlá marketingová kampaň spojená s rebrandingem společnosti, která si vyžádala značné



náklady. Proto došlo v roce 2018 k poklesu zisku. Pro nadcházející období se očekává mírný růst zisku, neboť se předpokládá mírný růst výnosů a udržení či mírný pokles nákladů.

8. Údaje o personálně propojených osobách

Právnícké osoby personálně propojené	Doba personálního propojení	Jméno, příjmení	Členství a funkce v orgánech právníckých osob propojených s investiční společností	Členství a funkce v orgánech investiční společnosti
Wealth management services, a.s.	1.1.2018 – 31.12.2018	Ing. Martin Folprecht	člen správní rady	člen představenstva
Nadace města Letovice pro rozvoj kultury a životního prostředí	1.1.2018 – 31.12.2018	Ing. Martin Folprecht	člen správní rady	člen představenstva

9. Ostatní povinné informace

TESLA investiční společnost, a.s. neměla v roce 2018 kvalifikovanou účast na žádné společnosti.

Žádné jiné osoby nejednali v rozhodném období s investiční společností ve shodě.

10. Údaje o osobách, které byly v rozhodném období tímto obhospodařovatelem pověřeny výkonem jednotlivé činnosti

Investiční společnost pověřila výkonem jednotlivé činnosti společnost COMPLY F&L s.r.o., IČO: 24691020, se sídlem Vratislavova 1/21, Vyšehrad, 128 00 Praha 2. Společnost byla pověřena činností compliance a činností vnitřního auditu.

11. Další osoby, které v rozhodném období jednaly s investiční společností ve shodě

V rozhodném období neexistovaly žádné jiné osoby, které by s investiční společností jednaly ve shodě.



12. Informace o podílových fondech podle vyhlášky č. 244/2013 Sb.

Informace za jednotlivé podílové fondy jsou uvedeny souhrnně ve výroční zprávě investiční společnosti nebo v příložených účetních závěrkách jednotlivých podílových fondů.

13. Informace o skutečnostech, které nastaly až po rozhodném období a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy

Žádné takové skutečnosti po rozhodném období nenastaly.

14. Informace o předpokládaném vývoji činnosti investiční společnosti

Tyto informace obsahuje Zpráva představenstva o činnosti investiční společnosti a o stavu jejího majetku, která je nedílnou součástí této výroční zprávy.

15. Údaje o aktivitách investiční společnosti v oblasti výzkumu a vývoje

Investiční společnost není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

16. Údaje o aktivitách investiční společnosti v oblasti pracovněprávních vztahů a ochrany životního prostředí

Investiční společnost plní veškeré své zákonné povinnosti plynoucí z právního řádu České republiky.

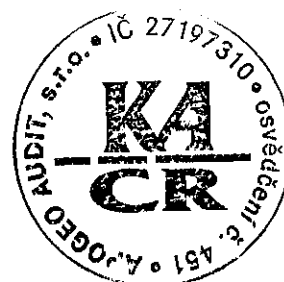
17. Údaje o tom, zda má investiční společnost organizační složku v zahraničí

Investiční společnost nemá organizační složku v zahraničí.

Doplnění výroční zprávy v návaznosti na zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech

Použité zkratky:

VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví



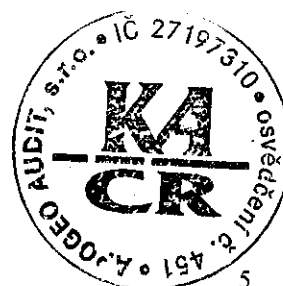
18. Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP)

V účetním obdobím nevyužíval fond služeb hlavního podpůrce.

V Praze dne 17. 4. 2019



Ing. Martin Folprecht
Člen představenstva





Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti TESLA investiční společnost, a.s. a stavu jejího majetku za rok 2018

TESLA investiční společnost, a.s. vznikla 12.1.2007 a dne 30.4.2007 získala povolení ČNB k činnosti investiční společnosti. Předmětem podnikání je obhospodařování a administrace investičních fondů ve smyslu §11 odst. 1 a) a b) zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech.

V roce 2018 obhospodařovala společnost otevřený podílový fond s názvem: Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost, a.s. Fond je speciálním fondem nemovitostí investující do nemovitostí a nemovitostních společností. V souladu se statutem jsou do fondu pořizovány již postavené nemovitosti, které přinášejí výnos z pronájmu.

Společnost v roce 2018 hospodařila se ziskem ve výši 4 963 tis. Kč. V roce 2017 společnost hospodařila se ziskem 7 802 tis. Kč. Pokles zisku byl způsoben zejména zvýšenými náklady. Náklady souvisí s růstem společnosti, dále s narůstající administrativou souvisící s neustále rostoucími regulatorními požadavky a v neposlední řadě s marketingovými náklady spojenými s rebrandingem společnosti. Předpokládáme, že v příštím roce opět nastane růst zisku a bude mírným tempem pokračovat i v následujících letech, neboť růst výnosů převyší růst nákladů.

Společnost pokračovala v úspěšně nastoleném trendu zvyšujících se výnosů, který trvá již více než 3 roky. Důležitým faktorem je kvalitní správa fondu Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost, a.s., která zaručí konkurenceschopnost tohoto fondu a tím atraktivitu pro podílníky. Objem spravovaného majetku ve výše zmíněném fondu v roce 2018 neustále rostl.

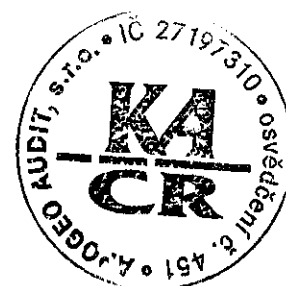
Představenstvo navrhuje část zisku roku 2018 ve výši 2 000 tis. Kč plně rozdělit na výplatu dividendy, zbytek ve výši 2 963 tis. Kč převést do nerozděleného zisku minulých let.

V Praze dne 17. 4. 2019



Ing. Martin Folprecht

člen představenstva





Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky společnosti TESLA investiční společnost, a.s. k 31. 12. 2018

APOGEO Audit, s.r.o.
Rohanské nábřeží 671/15
Recepce B
CZ186 00 Praha 8

počet stran: 4



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA o ověření účetní závěrky společnosti TESLA investiční společnost, a.s.

Se sídlem: Břehová 43/3, Praha 1, PSČ 110 00

Identifikační číslo: 276 47 188

Hlavní předmět podnikání: činnosti podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena akcionářům společnosti TESLA investiční společnost, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti TESLA investiční společnost, a.s. (dále také jen „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2018, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2018, podrozvahy k 31. 12. 2018, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2018 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti TESLA investiční společnost, a.s. k 31. 12. 2018, nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2018, podrozvahy k 31. 12. 2018 a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2018 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán Společnosti.



Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, jež dokážeme posoudit, uvádíme, že

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti za účetní závěrku

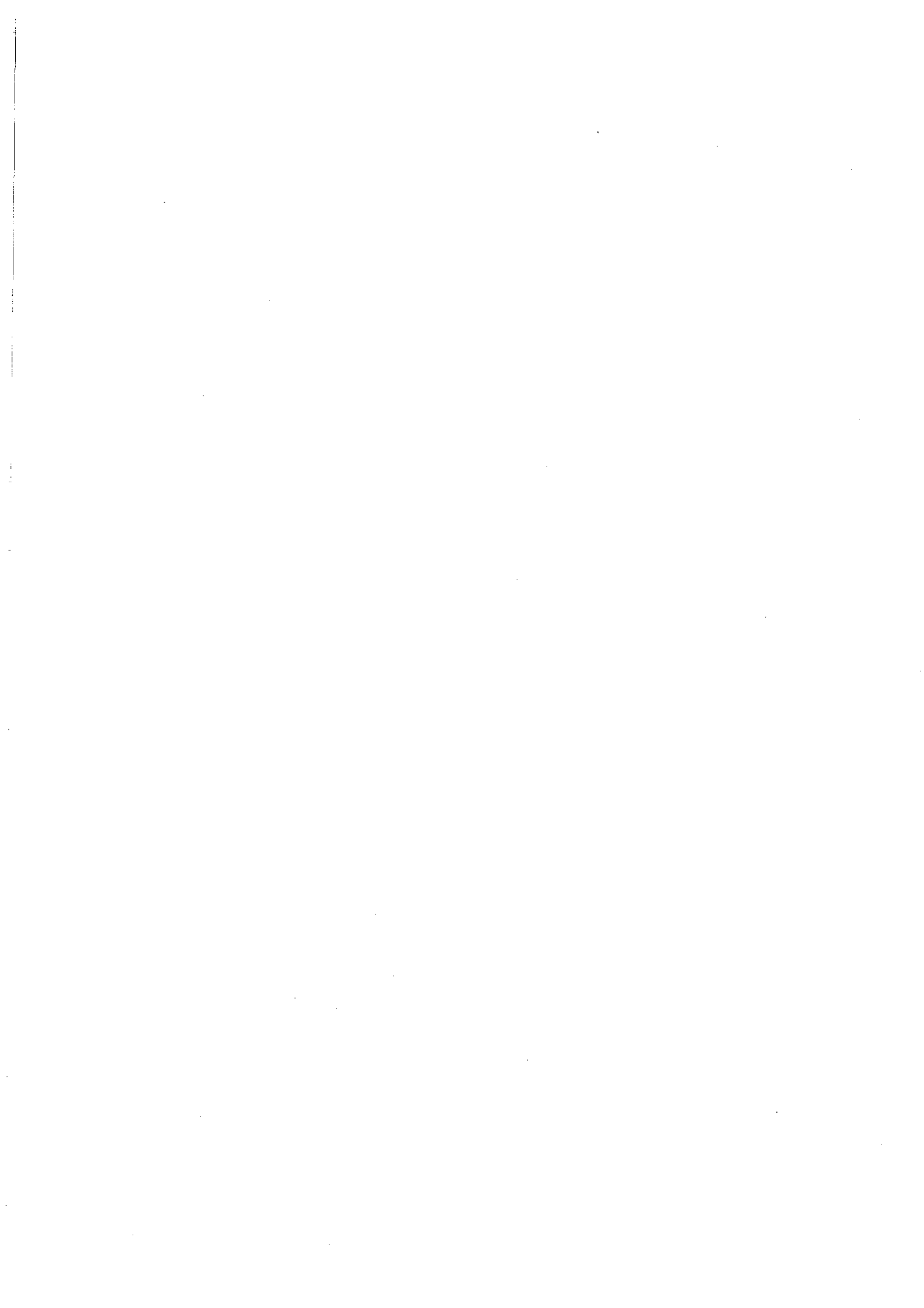
Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem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

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen 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 statutární orgán plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví Společnosti odpovídá dozorčí rada Společnosti.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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




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

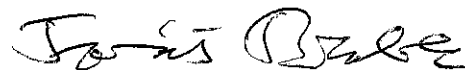
- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou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

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

V Praze dne 17. 4. 2019



Auditorská společnost:
APOGEO Audit, s.r.o.
Rohanské nábřeží 671/15
Recepce B
CZ 186 00 Praha 8
Oprávnění č. 451



Odpovědný auditor:
Ing. Tomáš Brabec
Oprávnění č. 2158



Subjekt: TESLA investiční společnost, a.s.

Sídlo: Břehová 43/3, Josefov, 110 00 Praha 1

Identifikační číslo: 27647188

Předmět podnikání: vytváření a obhospodařování investičních fondů ve smyslu § 7 zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech kolektivním investování

Okamžik sestavení účetní závěrky:

31. prosinec 2018

Rozhodné období - rok:

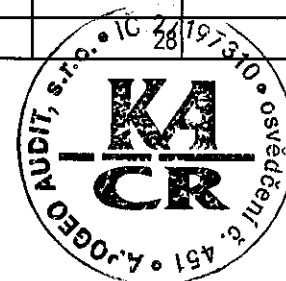
2018

ROZVAHA


ke dni: 31.12.2018

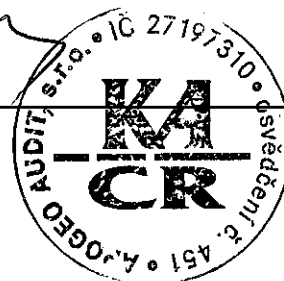
údaje v tis. Kč

AKTIVA	č.ř.	Poslední den rozhodného období-brutto	Korekce	Poslední den rozhodného období-netto	Poslední den minulého rozhodného období
Aktiva celkem (Σ)	1	18 878	-2 104	16 774	18 869
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	2	85		85	
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování	3				
v tom: a) vydané vládními institucemi	4				
b) ostatní	5				
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	6	8 896		8 896	11 989
v tom: a) splatné na požádání	7	8 896		8 896	11 989
b) ostatní pohledávky	8				
Pohledávky za nebankovními subjekty	9				
v tom: a) splatné na požádání	10				
b) ostatní pohledávky	11				
Dluhové cenné papíry	12				2 300
v tom: a) vydané vládními institucemi	13				
b) vydané ostatními osobami	14				2 300
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	15				
Účasti s podstatným vlivem	16				
z toho: v bankách	17				
Účasti s rozhodujícím vlivem	18				
z toho: v bankách	19				
Dlouhodobý nehmotný majetek	20	2 292	-1 276	1 016	60
z toho: goodwill	21				
Dlouhodobý hmotný majetek	22	1 994	-828	1 166	202
z toho: pozemky a budovy pro provozní činnost	23				
Ostatní aktiva	24	5 583		5 583	4 293
Pohledávky z upsaného základního kapitálu	25				
Náklady a příjmy příštích období	26	28			25



PASIVA		Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
Pasiva celkem (Σ)	1	16 774	18 869
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	2		
v tom: a) splatné na požádání	3		
b) ostatní závazky	4		
Závazky vůči nebankovním subjektům	5		
v tom: a) splatné na požádání	6		
b) ostatní závazky	7		
Závazky z dluhových cenných papírů	8		
v tom: a) emitované dluhové cenné papíry	9		
b) ostatní závazky z dluhových cenných papírů	10		
Ostatní pasiva	11	4 376	3 601
Výnosy a výdaje příštích období	12	1 179	1 312
Rezervy	13	287	185
v tom: a) na důchody a podobné závazky	14		
b) na daně	15		
c) ostatní	16	287	185
Podřízené závazky	17		
Základání kapitál	18	5 525	5 525
z toho: a) splacený základní kapitál	19	5 525	5 525
Emisní ažio	20		
Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	21	116	116
v tom: a) povinné rezervní fondy a rizikové fondy	22	116	116
b) ostatní rezervní fondy	23		
c) ostatní fondy ze zisku	24		
Rezervní fond na nové ocenění	25		
Kapitálové fondy	26		
Oceňovací rozdíly	27		
z toho: a) z majetku a závazků	28		
b) ze zajišťovacích derivátů	29		
c) z přepočtu účastí	30		
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	31	328	328
Zisk nebo ztráta za účetní období	32	4 963	7 802
Vlastní kapitál (18+20+21+25+26+27+31+32)	-	10 932	13 771

Sestaveno dne:	17.04.2019	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:		



Subjekt: TESLA investiční společnost, a.s.
 Sídlo: Břehová 43/3, Josefov, 110 00 Praha 1
 Identifikační číslo: 27647188
 Předmět podnikání: vytváření a obhospodařování investičních fondů ve smyslu §
 7 zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a
 investičních fondech kolektivním investování

Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2018
 Rozhodné období - rok: 2018

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni: 31.12.2018

údaje v tis. Kč

	č.ř.	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
Výnosy z úroků a podobné výnosy	1	87	202
z toho: úroky z dluhových cenných papírů	2	87	174
Náklady na úroky a podobné náklady	3		3
z toho: náklady na úroky z dluhových cenných papírů	4		
Výnosy z akcií a podílů	5		
v tom: a) výnosy z účastí s podstatným vlivem	6		
b) výnosy z účastí s rozhodujícím vlivem	7		
c) ostatní výnosy z akcií a podílů	8		
Výnosy z poplatků a provizí	9	54 586	40 378
Náklady na poplatky a provize	10	23 169	20 060
Zisk nebo ztráta z finančních operací	11	-60	
Ostatní provozní výnosy	12	166	331
Ostatní provozní náklady	13	172	
Správní náklady	14	23 769	11 692
v tom: a) náklady na zaměstnance	15	8 661	6 542
z toho: aa) mzdy a platy	16	6 426	4 874
ab) sociální a zdravotní pojištění	17	2 042	1 545
ac) ostatní náklady na zaměstnance	18	193	123
b) ostatní správní náklady	19	15 108	5 150
Rozpuštění rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	20		
Odpisy, tvorba rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	21	387	317
Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek	22		
Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám	23	104	43
Rozpuštění opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	24		
Ztráty z převodu účastí s rozhodujícím a podstatným vlivem, tvorba a použití opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	25		
Rozpuštění ostatních rezerv	26		
Tvorba a použití ostatních rezerv	27		
Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem	28		
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	29	7 178	8 796
Mimořádné výnosy	30		
Mimořádné náklady	31		
Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před zdaněním	32		
Daň z příjmu	33	2 215	994
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	34	-4 963	7 802

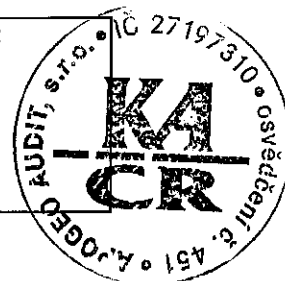
Sestaveno dne: 17.04.2019

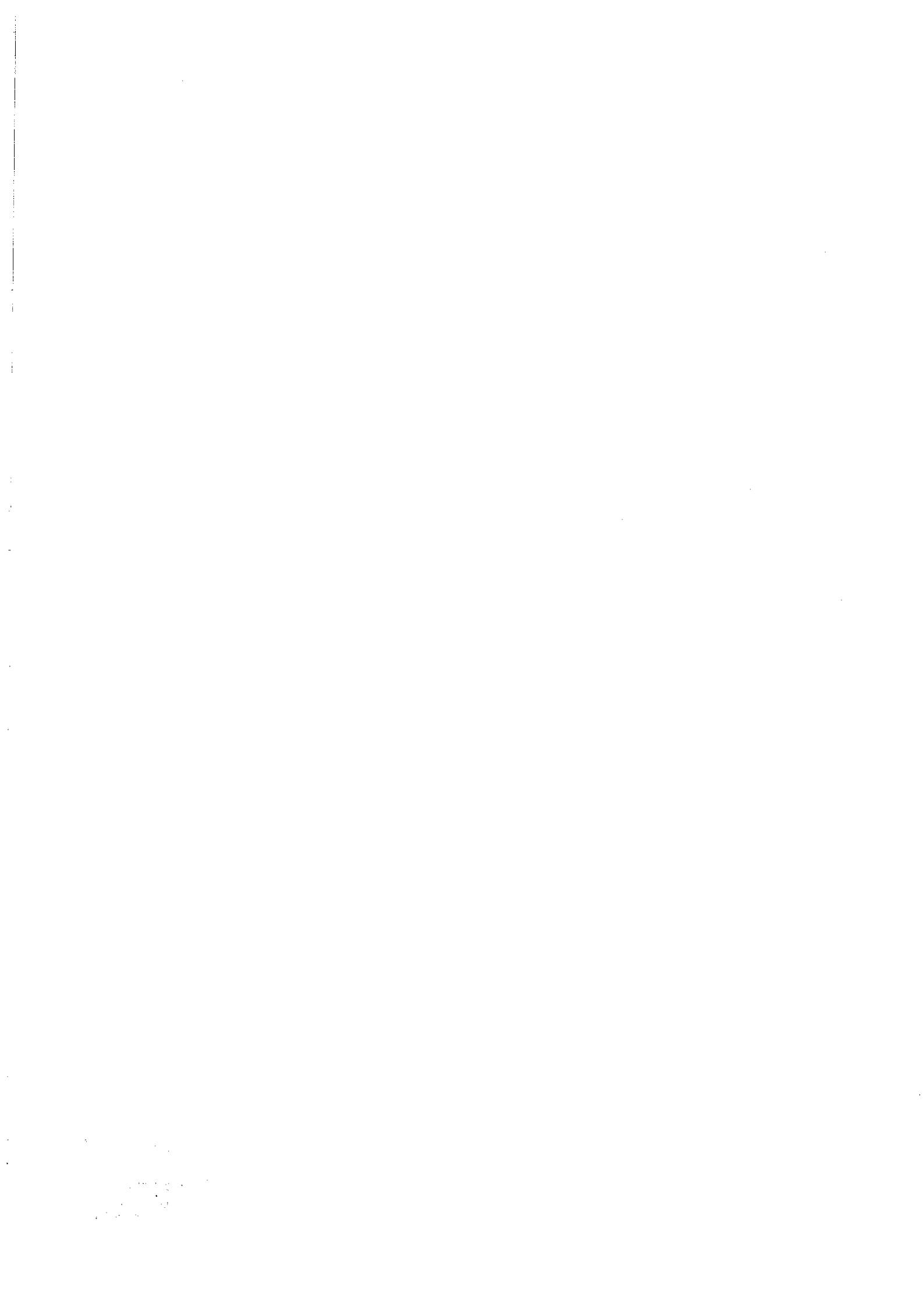
Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:

Sestavil:

D. D. D.

F. J. J.





Subjekt: TESLA investiční společnost, a.s.
Sídlo: Břehová 43/3, Josefov, 110 00 Praha 1
Identifikační číslo: 27647188
Předmět podnikání:

vytváření a obhospodařování investičních fondů ve smyslu
§ 7 zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a
investičních fondech kolektivním investování



Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2018
Rozhodné období - rok: 2018

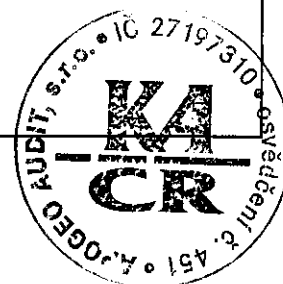
SPECIFIKACE PODROZVAHOVÝCH AKTIV PASIV

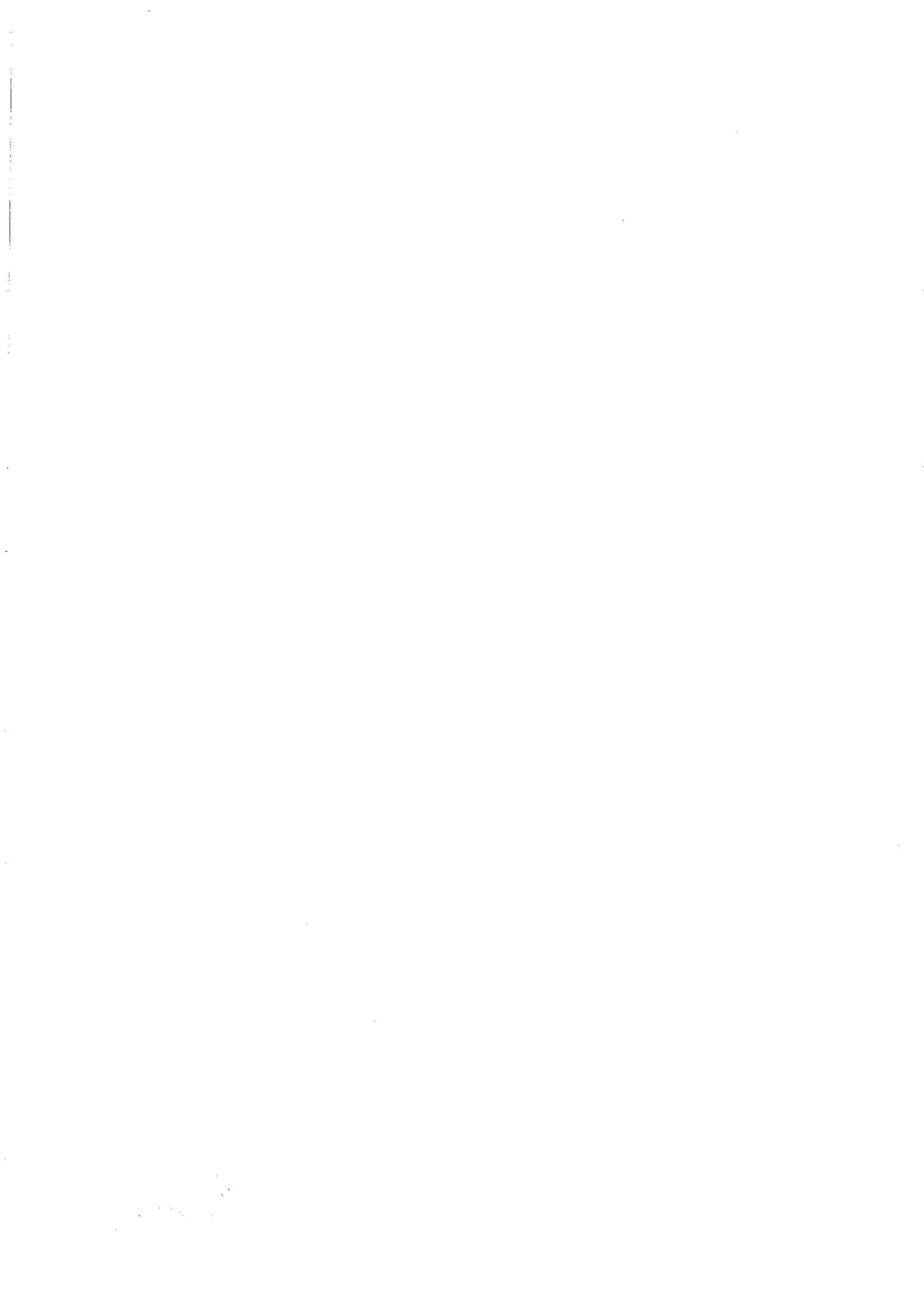
ke dni: 31.12.2018

údaje v tis. Kč

	č.ř.	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
Poskytnuté přísliby a záruky	1		
Poskytnuté zástavy	2		
Pohledávky ze spotových operací	3		
Pohledávky z pevných termínových operací	4		
Pohledávky z opcí	5		
Odepsané pohledávky	6		
Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení	7		
Hodnoty předané k obhospodařování	8		
Přijaté přísliby a záruky	9		
Přijaté zástavy a zajištění	10		
Závazky ze spotových operací	11		
Závazky z pevných termínových operací	12		
Závazky z opcí	13		
Hodnoty převzaté do úschovy, do správy a k uložení	14		
Hodnoty převzaté k obhospodařování	15		

Sestaveno dne: 17.04.2019	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil: 	





Subjekt: TESLA investiční společnost, a.s.

Sídlo: Břehová 43/3, Josefov, 110 00 Praha 1

Identifikační číslo: 27647188

Předmět podnikání: vytváření a obhospodařování investičních fondů ve smyslu § 7 zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech kolektivním investování

Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2018

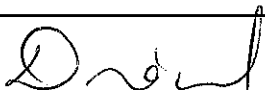

Rozhodné období - rok: 2018

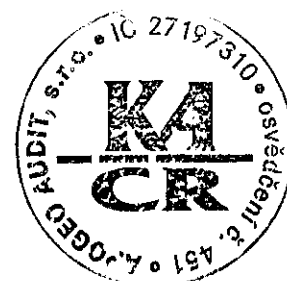
PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

ke dni: 31.12.2018

údaje v tis. Kč

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv. fondy	Kapitál. fondy	Oceňov. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 31.12.2017	5 525	0	0	116	0	0	8 130	13 771
Změny účetních metod								0
Opravy zásadních chyb								0
Kurzové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahnuté do HV								0
Čistý zisk/ztráta za účetní období							4 963	4 963
Dividendy							-7 802	-7 802
Převody do fondů								0
Použití fondů								0
Emise / odkupy PL								0
Zvýšení základního kapitálu								0
Nákupy vlastních akcií								0
Ostatní změny								0
Zaokrouhlení								0
Zůstatek k 31.12.2018	5 525	0	0	116	0	0	5 291	10 932

Sestaveno dne:	17.04.2019	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:		



TESLA investiční společnost, a.s.

Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2018

1. OBECNÉ INFORMACE

(a) Charakteristika společnosti

Vznik a charakteristika společnosti

TESLA investiční společnost, a.s (dále jen společnost) se sídlem Praha 1, Břehová 43/3, 110 00 vznikla 12. ledna 2007, kdy byla zapsána do obchodního rejstříku. Dne 30. dubna 2007 získala povolení k činnosti rozhodnutím ČNB č.j. SP/541/25/2007/4. Předmětem podnikání je vytváření a obhospodařování investičních fondů na základě smlouvy o obhospodařování ve smyslu §7 zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů. Společnost v roce 2018 obhospodařovala fond Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost, a.s.

Depozitářem společnosti a jí obhospodařovaného fondu byla a Československá obchodní banka, a.s., Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 15057, IČ: 00001350.

(b) Právní poměry

Ke dni sestavení účetní závěrky jsou veškeré právní poměry společnosti v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech v platném znění a dalšími zákony platnými v ČR

(c) Východiska pro přípravu účetní závěrky

Účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví v platném znění a příslušnou vyhláškou 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi, českými účetními standardy pro účetní jednotky, které účtují podle uvedené vyhlášky a dalšími souvisejícími předpisy.

Účetnictví společnosti je vedeno tak, aby účetní závěrka sestavená na jeho základě podávala věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví a finanční situace účetní jednotky. Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

2. POPIS ÚČETNÍ JEDNOTKY

2.1 Základní údaje

Společnost: TESLA investiční společnost, a.s.
Sídlo fondu: Břehová 43/3, Praha 1, 110 00
IČ: 276 47 188

Orgány investiční společnosti obhospodařující majetek fondu k datu 31. 12. 2018:

Představenstvo:
člen představenstva: **Ing. Martin Folprecht** (od 8. 4. 2013)

Dozorčí rada:
člen dozorčí rady: **Roman Kratochvíl** (od 23. 11. 2017)

Akcionáři, kteří mají podíl větší než 10% na základním kapitálu nebo hlasovacích právech:

Wealth Management Services a.s, Praha 1 - Josefov, Břehová 208/8, PSČ 110 00, IČ 247 18 46
akcionář, podíl 94% (v roce 2017 podíl 100 %).



TESLA investiční společnost, a.s.

Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2018

Změny v obchodním rejstříku

V roce 2018 byly provedeny tyto změny a dodatky v obchodním rejstříku investiční společnosti:

Obchodní firma:

Vymazáno 1. května 2018:

WMS investiční společnost, a.s.

Zapsáno 1. května 2018:

TESLA investiční společnost, a.s.

2.2 Předmět činnosti společnosti

Předmětem podnikání je výkon činnosti podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen ZISIF), opravňující společnost:

a) přesáhnout rozhodný limit;

b) obhospodařovat

- speciální fondy,

- zahraniční investiční fondy srovnatelné se speciálním fondem,

- fondy kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání),

- zahraniční investiční fondy srovnatelné s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondy kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a fondy kvalifikovaných fondů sociálního podnikání);

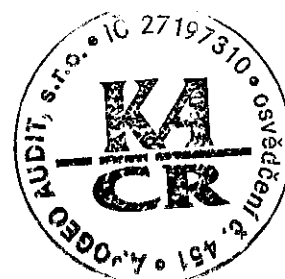
c) provádět administraci v rozsahu činností podle § 38 odst. 1 ZISIF, a to ve vztahu

- ke speciálním fondům,

- k zahraničním investičním fondům srovnatelným se speciálním fondem,

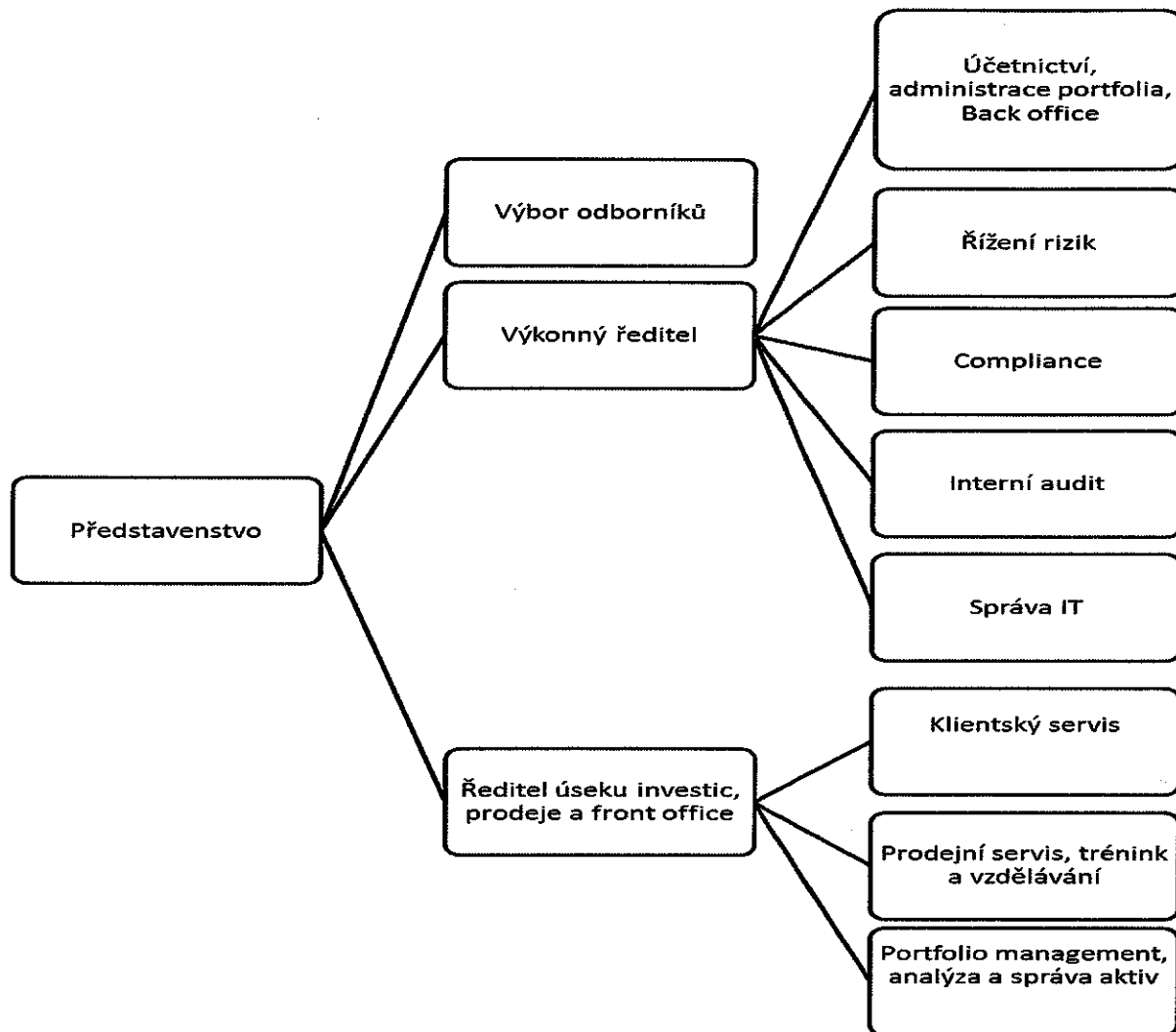
- k fondům kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání),

- k zahraničním investičním fondům srovnatelným s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondy kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a fondy kvalifikovaných fondů sociálního podnikání).



2.3 Organizační struktura společnosti a její zásadní změny v uplynulém účetním období

V roce 2018 nedošlo k žádným podstatným změnám v organizační struktuře. Organizační strukturu lze naznačit následujícím způsobem:



3. UPLATNĚNÉ ÚČETNÍ METODY

Pro zpracování účetní závěrky za rok 2018 použila společnost následujících účetních metod, způsobů oceňování a způsobů odepisování:

3.1 Den uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výpisu nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, nebo



TESLA investiční společnost, a.s.

Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2018

inkasa z účtu klienta, den příkazu na korespondenta k provedení platby, den zúčtování příkazů společnosti s clearingovým centrem ČNB, den připsání (valuty) prostředků podle zprávy došlé od korespondenta společnosti (zprávou se rozumí zpráva v systému SWIFT, avízo společnosti, převzaté medium, výpis z účtu, popř. jiné dokumenty), den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, devizami, opcemi popř. jinými deriváty, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

3.2 Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek je tvořen stanovenými majetkovými položkami s dobou použitelnosti delší než jeden rok a v ocenění převyšujícím 60 tis. Kč. Oceňuje se v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého nehmotného majetku nad 60 tis. Kč zvyšují jeho pořizovací cenu.

Dlouhodobý nehmotný majetek je odpisován do nákladů na základě předpokládané doby životnosti jednotlivých položek majetku, nejdéle do 60 měsíců. Konkrétně pak zřizovací výdaje a software jsou odepisovány rovnoměrným měsíčním odpisem po dobu 60 měsíců.

Nehmotný majetek v ocenění do 50 tis. Kč a dobou použitelnosti delší než 1 rok je evidován jako drobný (jiný) dlouhodobý nehmotný majetek a je jednorázově odepisován do nákladů v roce pořízení.

Opravné položky vyjadřují dočasné snížení hodnoty aktiva.

Společnost eviduje k 31.12.2018 dlouhodobý nehmotný majetek ve formě softwaru, ochranné známky a audiovizuálních děl. Veškerý majetek byl oceněn v pořizovacích cenách.

tis.	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Konečný
Software	1151	632	0	1783
Ochranná známka	0	50	0	50
Audiovizuální díla	0	411	0	411
Pořízení dld nehm. majetku	0	48	0	48
Celkem	1151	1093	0	2292

tis.	Bruto	Korekce	Netto	'2017
Software	1783	-1205	578	60
Ochranná známka	50	-3	47	0
Audiovizuální díla	411	-68	342	0
Pořízení dld nehm. majetku	48	0	48	0
Celkem	2292	-1276	1016	60

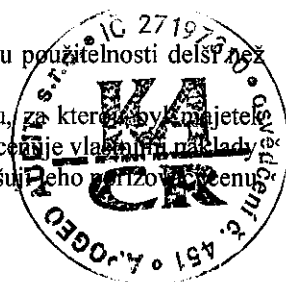
3.3 Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek je tvořen stanovenými majetkovými položkami s dobou použitelnosti delší než jeden rok a v ocenění převyšujícím 40 tis. Kč.

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související. Majetek vytvořený vlastní činností se oceňuje vlastními náklady.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku nad 40 tis. Kč zvyšují jeho pořizovací cenu.

Běžné opravy a údržba se účtují do nákladů.



TESLA investiční společnost, a.s.

Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2018

Samostatné movité věci s dobou použitelnosti delší než jeden rok se zahrnují do dlouhodobého hmotného majetku, pokud jejich ocenění přesáhne částku 40 tis. Kč.

Opravné položky vyjadřují dočasné snížení hodnoty aktiva.

Úroky z úvěrů a půjček přijatých na pořízení dlouhodobého hmotného majetku jsou součástí finančních nákladů a nezvyšují pořizovací cenu majetku.

Společnost eviduje k 31.12.2018 obecně dlouhodobý hmotný majetek ve formě dlouhodobého majetku a samostatných movitých věcí a souboru movitých věcí, jako jiného (drobného) dlouhodobého hmotného majetku. Veškerý majetek byl oceněn v pořizovacích cenách.

Odpisy jsou vypočteny z ceny, ve které je majetek oceněn v účetnictví, a to na základě předpokládané doby životnosti.

Dlouhodobý hmotný majetek je odpisován do nákladů na základě předpokládané doby životnosti jednotlivých položek majetku.

tis.	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Konečný
Samostatné movité věci a soubory	959	1338	303	1994
Celkem	959	0	0	1994

tis.	Bruto	Korekce	Netto	2017
Samostatné movité věci a soubory	1994	-828	1166	202
Celkem	1994	-828	1166	202

3.4 Dlouhodobý finanční majetek

Společnost nevlastní žádné cenné papíry nebo podíly vyjma Investic. Nevlastní tedy finanční investice určené pro vlastní potřebu.

3.5 Pohledávky

Pohledávky se účtují při svém vzniku ve své jmenovité hodnotě, popř. pohledávky nabyté za úplatu pořizovací cenou. Ke konci rozvahového dne se ocenění pochybných pohledávek snižuje pomocí opravných položek účtovaných na vrub nákladů. Opravné položky jsou v rozvaze vykázány ve sloupci korekce.

Pohledávky po splatnosti více než 365 dnů	100 %
Pohledávky po splatnosti nad 180 dnů do 365 dnů	50 %
Pohledávky předané k právnímu vymáhání	100 %

Opravné položky zjištěné na základě výše uvedeného výpočtu jsou následně individuálně posuzovány a vyhodnocovány. Na základě tohoto procesu jsou stanoveny konečné výše opravných položek k jednotlivým pohledávkám.

3.6 Pohledávky za bankami

Pohledávky jsou účtovány v pořizovacích cenách. Časové rozlišení úrokových výnosů se součástí účetní hodnoty těchto pohledávek.



3.7 Tvorba rezerv

Rezerva představuje plnění, s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří v případě, pro který platí následující kritéria:

- existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí;
- je pravděpodobné, že plnění nastane a vyžádá si odliv prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž „pravděpodobně“ znamená pravděpodobnost vyšší než 50%;
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

3.8 Daň z příjmu

Splatná daň z příjmů se počítá vynásobením základu daně a sazby stanovené zákonem o daních z příjmů. Základ daně je tvořený účetním výsledkem hospodaření, který se zvyšuje nebo snižuje o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy).

Odložená daňová povinnost vyplývá z rozdílů, které nastávají v momentě odlišného pohledu účetního a daňového na určité položky v účetnictví. Výpočet odložené daně je založen na závazkové metodě, která vychází z rozvahového přístupu. Zjistí se jako součin výsledného přechodného rozdílu a sazby daně stanovené zákonem o daních z příjmů, která bude platná pro období, ve kterém bude odložená daň uplatněna. Přechodné rozdíly vznikají mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo pasíva v rozvaze a jejich daňovou hodnotou (např. při přecenění majetku jako investiční příležitost na reálnou hodnotu, rezervy tvořené nad rámec daňových zákonů), ale i dalších rozdílů (např. při nerealizované ztrátě z předchozích let). Odložená daňová pohledávka je zaúčtována jen tehdy, pokud neexistují pochybnosti o jejím možném daňovém uplatnění v následujících účetních obdobích.

Společnost v roce 2018 neměla titul pro účtování o odložené dani.

3.9 Bankovní úvěry

Účetní jednotka neeviduje žádné bankovní úvěry.

3.10 Operace v cizí měně

V okamžiku pořízení majetku či vzniku závazku společnost používá pro přepočet majetku a závazků v cizí měně na Kč denní kursy ČNB. Realizované kurzové zisky a ztráty se v průběhu účetního období účtují do finančních výnosů, resp. nákladů běžného roku.

K datu sestavení účetní závěrky se majetek a závazky v cizí měně přepočítávají aktuálním kursem ČNB a vzniklé kurzové rozdíly se rovněž účtují na vrub příslušných účtů finančních nákladů nebo ve prospěch finančních výnosů.

3.11 Finanční leasing

Finanční leasing nebyl ve společnosti ve sledovaném období použit.

3.12 Zásady pro účtování nákladů a výnosů

Náklady a výnosy se účtují na příslušných účtech nákladových a výnosových druhů časově a věcně v období, s nímž věcně i časově souvisejí. Výnosy se účtují včetně slev a s daní z příjmu z příslušné hodnoty. Náklady a výnosy jsou vykázány vzájemně nezúčtované (nekompenzované).



TESLA investiční společnost, a.s.

Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2018

V souladu s principem opatrnosti se do výsledku hospodaření zahrnují jen zisky, které byly dosaženy. V úvahu se berou všechna předvídatelná rizika a možné ztráty, které jsou známy do okamžiku sestavení účetní závěrky; v účetní závěrce jsou vyjádřeny rezervami, opravnými položkami nebo odpisy.

3.13 Podstatné změny způsobu oceňování, postupů účtování a odepisování oproti předcházejícímu období

V účetním období roku 2018 nedošlo ke změnám vzhledem k předešlému období.

4. POUŽITÉ FINANČNÍ NÁSTROJE

Společnost je vystavena tržním rizikům, která vyplývají u otevřených pozic transakcí s úrokovými nástroji, které jsou citlivé na změny podmínek na finančních trzích.

Účetní jednotka ukládala své prostředky na běžné účty u bank.

4.1 Riziko likvidity

Riziko likvidity vzniká ze způsobu financování aktivit společnosti a řízení jejích pozic. Vzhledem k vyhodnocení míry tohoto rizika vzhledem k celkové finanční situaci účetní jednotky ve sledovaném období v průběhu roku 2018 tedy byly finanční prostředky drženy na vkladech u bank či v hotovosti. Prostředky, které nejsou potřeba držet k zajištění běžných výdajů, pak byly umístěny do korporátních dluhopisů kotovaných na Burze cenných papírů Praha a se zajištěnou likviditou market makery.

4.2 Úrokové riziko

Společnost investovala část svých prostředků do korporátních dluhopisů, které vykazují určitou míru citlivosti na vývoj úrokových sazeb, nicméně toto riziko bylo vyhodnoceno jako přijatelné a společnost nepoužila žádné finanční nástroje na zajištění proti tomuto riziku. Dluhopisy byly v průběhu roku 2018 splaceny a žádné další společnost nepořídila.

4.3 Měnové riziko

Společnost nevykazovala v daném období žádná aktiva ani pasiva podléhající měnovému riziku.

5. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM A PODSTATNÝM VLIVEM

Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem společnost k 31.12.2018 nevlastní.

Společnost k datu sestavení účetní závěrky obhospodařovala tyto podílové fondy:

- Realita otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost, a.s.

Situace v minulém účetním období byla shodná se sledovaným účetním obdobím.



**OBORY ČINNOSTI A ZEMĚPISNÉ OBLASTI, VE KTERÝCH
ÚČETNÍ JEDNOTKA PŮSOBÍ**

Společnost patří do kategorie subjektů kolektivního investování a zabývá se obhospodařováním fondů kolektivního investování.

**6. VÝZNAMNÉ POLOŽKY V ROZVAZE, VÝKAZU ZISKU A
ZTRÁTY****6.1 Pohledávky za bankami**

Pohledávky za bankami představují zůstatek na běžných účtech a termínovaných vkladech.

tis. Kč	2018	2017
Běžné účty	8 896	11 989
Termínované vklady	0	0
Celkem	8 896	11 989

6.2 Pohledávky za nebankovními subjekty

Společnost v roce 2018 neměla žádné pohledávky za nebankovními subjekty.

Zbytková doba splatnosti	2018
Do 3 měsíců	0
3 měsíce až 1 rok	0
1 – 5 let	0
Nad 5 let	0
Celkem	0

6.3 Dluhové cenné papíry

Společnost k rozvahovému dni neeviduje žádné dluhové cenné papíry (v roce 2017 – 2 300 tis. Kč), včetně alikvotních úrokových výnosů. Dluhopisy se oceňují tržní hodnotou dle příslušných právních předpisů.

Zbytková doba splatnosti	2018
Do 3 měsíců	0
3 měsíce až 1 rok	0
1 – 5 let	0
Nad 5 let	0
Celkem	0

6.4 Ostatní aktiva a náklady příštích období

Ostatní aktiva ve výši netto 5 583 tis. Kč (2017 4 293 tis. Kč) představují pohledávky za klienty v reálné hodnotě a náklady týkající se příštích období ve výši 28 tis. Kč (2017 25 tis. Kč).



6.5 Závazky kryté zástavním právem

Společnost nemá.

6.6 Bankovní úvěry

Společnost nemá k 31. 12. 2018 bankovní úvěry.

Zbytková doba splatnosti	2018
Do 3 měsíců	0
3 měsíce až 1 rok	0
1 – 5 let	0
Nad 5 let	0
Celkem	0

6.7 Ostatní pasiva a výnosy a výdaje příštích období

tis. Kč	2018	2017
Závazky z obchodního styku	1 143	2 003
Ostatní závazky	3 233	1 598
Výdaje příštích období	1 179	1 312
Celkem	5 555	4 913

Všechny závazky z obchodního styku jsou splatné do jednoho roku. Ostatní závazky jsou především závazky na daň z příjmu a za zaměstnanci z titulu výplaty mezd a odvody na pojištění.

6.8 Základní kapitál a pohledávky za akcionáři

Společnost má základní kapitál ve výši 5 525 tis. Kč (2017- 5 525 tis. Kč). Základní kapitál je zcela splacen. Vývoj vlastního kapitálu je popsán v samostatném výkazu.

6.9 Hospodářský výsledek

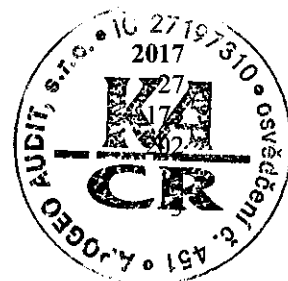
Hospodářský výsledek společnosti za rok 2018 činí zisk – 4 963 tis. Kč (v roce 2017 zisk – 7 802 tis. Kč).

Představenstvo předpokládá rozdělit zisk za rok 2018 následovně: 2 963 tis. Kč převedení do nerozděleného zisku minulých let, 2 000 tis. Kč na výplatu dividendy.

6.10 Čisté úrokové výnosy

Čisté výnosy z úroků zahrnují:

	2018
Úroky z BÚ, TV a půjček	0
Úroky z dluhových CP	87
Přijaté úroky celkem	87
Úroky z úvěrů a půjček	0
Placené úroky celkem	0



TESLA investiční společnost, a.s.

Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2018

Čisté úrokové výnosy celkem	87	199
-----------------------------	----	-----

Veškeré výnosy a náklady jsou realizovány v České republice.

6.11 Výnosy a náklady z poplatků a provizí

tis. Kč	2018	2017
Přijaté poplatky za obhospodařování, srážky a přírážky	54 586	40 379
Celkem	54 586	40 379
Provize dealerům	23 160	20 058
Bankovní poplatky	9	2
Celkem	23 169	20 060

Veškeré výnosy a náklady jsou realizovány v České republice.

6.12 Ostatní provozní výnosy a náklady

Společnost měla k 31. prosinci 2018 ostatní provozní výnosy ve výši 166 tis. Kč (v roce 2017 - 331 tis. Kč).

6.13 Správní náklady

tis. Kč	2018	2017
Mzdy a odměny zaměstnanců	6426	4874
Sociální a zdravotní pojištění	2042	1545
Ostatní náklady na zaměstnance	193	123
Mezisoučet	8661	6542
Ostatní správní náklady	15108	5150
z toho: náklady na audit	6	13
právní a daňové poradenství	45	272
Celkem	23769	11692

Průměrný počet zaměstnanců společnosti byl následující:

	2018	2017
Zaměstnanci	13	1
Členové představenstva společnosti	1	1
Členové dozorčí rady	1	1



TESLA investiční společnost, a.s.

Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2018

Účetní jednotka neposkytla žádné úvěry nebo jiná naturální, či peněžítá plnění členům statutárního orgánu ani členům dozorčí rady, ani zaměstnancům a ani bývalým členům orgánů investiční společnosti, které by ke konci roku nebyly splaceny. Zároveň za tyto osoby nebyly vydány žádné záruky.

6.14 Daň z příjmu

Společnost realizovala za rok 2018 zisk ve výši 4 963 tis. Kč, daň z příjmu za rok 2018 je 2 215 tis. Kč.

Odložená daň z příjmu

Odložené daně z příjmu jsou počítány ze všech dočasných rozdílů za použití daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny.

V roce 2018 společnost neměla titul pro účtování o odložené dani.

6.15 Doměrky daně z příjmů za minulá účetní období

Nebyly vyměřeny.

6.16 Závazky nevyúčtované v účetnictví a neuvedené v rozvaze

Nejsou evidovány, nebyly poskytnuty, ani přijaty.

7. VZTAHY S PROPOJENÝMI (SPŘÍZNĚNÝMI) OSOBAMI

Účetní jednotka neposkytla žádné úvěry členům statutárního orgánu ani členům dozorčí rady, ani zaměstnancům investiční společnosti. Zároveň za osoby nebyly společností vydány žádné záruky.

8. VÝVOJ VLASTNÍHO KAPITÁLU K 31. 12. 2018

Vývoj vlastního kapitálu za rok 2018 je popsán v samostatném výkazu.

9. OSTATNÍ INFORMACE

Společnost nevede žádné spory přesahující 10% hodnoty majetku společnosti.

10. UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SESTAVENÍ

Společnost neeviduje žádné významné události mezi těmito daty.

11. OPRAVY CHYB MINULÝCH LET A VLIV TĚCHTO OPRAV NA VLASTNÍ KAPITÁL


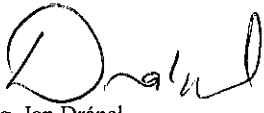

Ve sledovaném období účetní jednotka nerealizovala žádné opravy chyb minulých let s významným vlivem na vlastní kapitál.

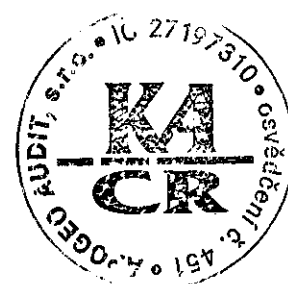


TESLA investiční společnost, a.s.

Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2018

Odesláno dne: 17. 4. 2019	Razítko a podpis statutárního orgánu:  Ing. Martin Folprecht	Osoba odpovědná za účetnictví  Ing. Jan Drápal tel.: +420 602342842	Osoba odpovědná za účetní závěrku  Ing. Jan Drápal tel.: +420 602342842
------------------------------	--	---	--



Zpráva o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou společnosti TESLA investiční společnost, a.s. – ovládaná osoba (pro účetní období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018)

Použité zkratky:

VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví

- 1) Vztahy mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK)

Osoba ovládaná

Sídlo investiční společnosti TESLA investiční společnost, a.s.

Břehová 43/3

110 00 Praha 1

Česká republika

Identifikační číslo

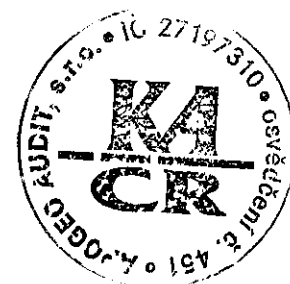
276 47 188

Základní kapitál

5 525 000,-Kč

Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK

Ovládaná osoba je autonomní ve vztahu k ostatním osobám dle § 82 odst. 1 ZOK. Jejím cílem je naplňování předmětu podnikání.



Osoba ovládající

Wealth Management Services a.s, Praha 1 - Josefov, Břehová 208/8, PSČ 110 00, IČ 243 18 469 – akcionář, podíl 94,00 %

Doba účasti od roku 2013 dosud

Výše účasti k datu 31.12.2018: 94,00 %

Rozhodujícím předmětem činnosti bylo v účetním období kolektivní investování spočívající ve vytváření a obhospodařování investičních fondů. Obhospodařovaným fondem byl fond Realita nemovitostní OPF. Společnost byla v účetním období oprávněna podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, v platném znění (dále jen „ZISIF“), v rozsahu uvedeném v povolení uděleném Českou národní bankou:

- Obhospodařovat investiční fondy nebo zahraniční investiční fondy;
- Provádět administraci investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů.

Společnost byla v účetním období povinna plnit instrukce vydávané řídicí společností v rámci výkonu jejích řídicích a koordinačních aktivit v zájmu stabilního a efektivního řízení.

Osoby ovládané ovládanou osobou jsou:

TESLA investiční společnost, a.s. neměla v roce 2018 kvalifikovanou účast na žádné společnosti.

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Nejsou.

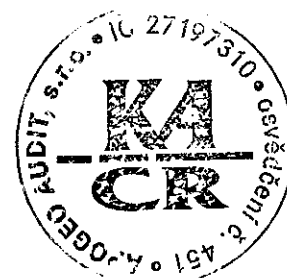
2) Přehled jednání učiněných v účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu osob dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. d) ZOK)

a) Mezi ovládající a ovládanou osobou nejsou uzavřeny žádné smlouvy.

3) Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK)

Nejsou.

4) Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma (§ 82 odst. 2 písm. f) ZOK)



Ovládané osobě nevznikla ze vztahu s osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK žádná újma.

- 5) Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK)

Ovládaná osoba je investiční společností v režimu příslušných zákonů a předpisů. Možnost ovládající osoby zasahovat do řízení ovládané osoby je pouze nepřímá prostřednictvím výkonu akcionářských práv, nevznikají z formální existence ovládacího vztahu pro ovládanou osobu rizika. Rovněž nelze vymezit výhody nebo nevýhody plynoucí z ovládacího vztahu, neboť efektivně nedochází k ovlivnění jednání ovládané osoby v jednotlivých obchodních transakcích.

Prohlášení statutárního orgánu

Představenstvo společnosti tímto prohlašuje, že:

- informace uvedené v této zprávě o vztazích jsou zpracovány dle informací, které pocházejí z vlastní činnosti představenstva ovládané osoby anebo které si představenstvo ovládané osoby pro tento účel opatřilo z veřejných zdrojů anebo od jiných osob; a
- představenstvu ovládané osoby nejsou známy žádné skutečnosti, které by měly být součástí zprávy o vztazích ovládané osoby a v této zprávě uvedeny nejsou.

V Praze dne: 28.3.2019

Tuto zprávu předkládají za představenstvo:



Ing. Martin Folprecht

Člen představenstva



