

Výroční zpráva

TESLA investiční společnost, a.s.
k 31.12.2020



1. Základní údaje o investiční společnosti

- 1.1 Obchodní firma: TESLA investiční společnost, a.s.
- 1.2 Sídlo společnosti: Praha 1, Konviktská 291/24, 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 k 31. 12. 2020:

Ing. Martin Folprecht, předseda 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.

Ing. Jan Ducháč, místopředseda představenstva

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 developerskou činností. Funkci člena představenstva vykonává od 15. 12. 2020 doposud.

Ing. Jan Drápal, člen představenstva

Je absolventem Vysoké školy ekonomické v Praze, oborech informační technologie a bankovnictví. V letech 1995 až 2008 působil v investičních společnostech České spořitelny a Komerční banky na výkonných manažerských pozicích a v představenstvech jednotlivých společností. Od roku 2008 v TESLA investiční společnosti v představenstvu či na pozici výkonného ředitele. Funkci člena představenstva vykonává od 15. 12. 2020 doposud.

Dozorčí rada k 31. 12. 2020:

Ing. Roman Koley, předseda dozorčí rady

Je absolventem Bankovního Institutu Vysoké školy, oborech bankovnictví, ekonomie, veřejná správa. Od roku 2002 pracoval v oblasti finančního trhu postupně v ČSOB, pojišťovně a penzijním fondu Winterthur a společnosti ČP invest. V dozorčí radě od 15. 12. 2020 doposud.

PHDr. Petr Peřina, DBA, člen dozorčí rady

Je absolventem Filosofické fakulty Univerzity Karlovy. Od roku 2001 vlastník a CEO internetové společnosti SHERWOOD Media, posléze pracoval na manažerských a řídicích pozicích v řízení firem oboru IT technologií. Nyní samostatný konzultant v oblasti informačních a komunikačních technologiích.



V dozorčí radě od 15. 12. 2020 doposud.

Roman Kratochvíl, člen dozorčí rady

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

V dozorčí radě od od 23. 11. 2017 doposud.

1.7. Změny v obchodním rejstříku

V roce 2020 byly provedeny tyto změny a dodatky v obchodním rejstříku investiční společnosti:

Statutární orgán - představenstvo:

Vymazáno 16.prosince.2020:

Ing. Martin Folprecht, člen představenstva

Zapsáno 16. prosince 2020:

předseda představenstva:

Ing. Martin Folprecht

místopředseda představenstva:

Ing. Jan Ducháč

člen představenstva:

Ing. Jan Drápal

Počet členů:

Vymazáno 16. prosince 2020:

1

Zapsáno 16. prosince 2020:

3

Způsob jednání:

Vymazáno 16. prosince 2020:

Společnost zastupuje ve všech věcech a bez jakéhokoliv omezení jediný člen představenstva.



Zapsáno 16. prosince 2020:

Společnost zastupuje ve všech věcech předseda nebo místopředseda představenstva samostatně, člen představenstva pak vždy společně s předsedou nebo místopředsedou.

Dozorčí rada:

Vymazáno 16. prosince 2020:

Roman Kratochvíl, člen dozorčí rady

Zapsáno 16. prosince 2020:

předseda dozorčí rady:

Ing. Roman Kolev

člen dozorčí rady:

Roman Kratochvíl

člen dozorčí rady:

PhDr. Petr Peřina, MBA

Počet členů:

Vymazáno 16. prosince 2020:

1

Zapsáno 16. prosince 2020:

3

2. Údaje o obhospodařovaných fondech kolektivního investování

TESLA investiční společnost, a.s. obhospodařovala v roce 2020 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
developerskou 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, Konviktská 291/24, PSČ 110 00, IČ 243 18 469 – akcionář, podíl 94%

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

Společnost nevede k 31.12.2020 žádné spory přesahující 5% hodnoty majetku.

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

Hlavními faktory ovlivňujícími hospodářský výsledek společnosti jsou výnosy z obhospodařování, které závisejí na velikosti obhospodařovaného majetku. V roce 2020 došlo ke snížení ziskovosti neboť i vzhledem výraznému propadu ekonomiky ČR se došlo k mírnému snížení výnosů, zatímco náklady společnosti o něco vzrostly zejména díky nutnosti zvýšení marketingových nákladů, které mají za cíl minimalizovat dopady krize na společnost. V roce 2021 jsou očekávány podobné výsledky jako v roce 2020.

8. Ostatní povinné informace

TESLA investiční společnost, a.s. neměla v roce 2020 kvalifikovanou účast na žádné společnosti.

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

9. 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.



10. 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.

11. 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.

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

Žádné takové skutečnosti po rozhodném období nenastaly, kromě následující:

Společnost posoudila ke dni vyhotovení účetní závěrky možný dopad viru SARS-CoV-2, jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19 a s epidemií spojenými opatřeními na účetní závěrku.

Společnost na základě informací dostupných ke dni vyhotovení účetní závěrky vyhodnotila, že tyto události nemají vliv na její účetní závěrku. Lze však očekávat, že výše uvedená situace může ovlivnit v průběhu účetního období roku 2021 reálnou hodnotu majetku a dluhů společnost, přičemž nelze s požadovanou přesností stanovit očekávaný dopad výše uvedené situace na tyto položky. Společnost neidentifikovala žádné nové dopady COVID-19, kromě dále uvedených. S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Bezprostřední dopady epidemiologických opatření byly vyhodnoceny jako nevýznamné.

Od 1. 1. 2021 mají investiční společnosti a investiční fondy povinnost vykazovat a oceňovat finanční nástroje podle mezinárodních účetních standardů. Postupy, kterými se od 1. 1. 2021 společnost řídí, vycházejí zejména ze standardů IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 32 Finanční nástroje: vykazování a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování.

13. 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.



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

Investiční společnost není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

15. 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.

16. 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



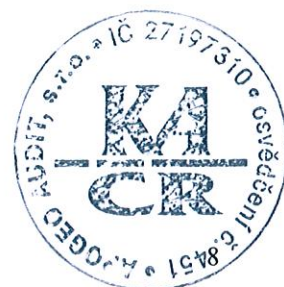
17. **Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP)**

V účetním obdobím nevyužíval fond služeb hlavního podpůrce.

V Praze dne 22. 4. 2021



Ing. Martin Folprecht
předseda představenstva



Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti TESLA investiční společnost, a.s. a stavu jejího majetku za rok 2020

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 2020 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 pořízovány již postavené nemovitosti, které přinášejí výnos z pronájmu. V menší míře mohou být pořízovány do fondu i nemovitosti určené k budoucímu prodeji.

Společnost v roce 2020 hospodařila se ziskem ve výši 7 969 tis. Kč. V roce 2019 společnost hospodařila se ziskem 10 823 tis. Kč. Pokles zisku byl ovlivněn zejména skutečností, že díky celosvětové krizi způsobené pandemií nemoci Covid-19, se zastavil předchozí trvalý nárůst obhospodařovaného majetku. Hlavně v počátku této pandemie došlo ke zvýšeným odkupům klientů, kteří se nové situace báli. Výnosy společnosti se zásadně nezměnily, ale došlo k nárůstu nákladů. Bylo nutné zvýšit náklady na marketing, aby se odliv klientů zastavil. Zároveň došlo ke změně poplatkové struktury, která je pro klienty výhodnější a způsobila určité snížení výnosů.

Jak jsme očekávali kvůli celosvětové pandemii nemoci Covid-19, která má drastické dopady na ekonomiku České republiky, došlo ke stagnaci objemu obhospodařovaného majetku. Pro rok 2021 očekáváme stabilizaci situace, za předpokladu, že nedojde ke zhoršení ekonomické situace v ČR. V druhé polovině i díky přijatým opatřením směrem k distribuci podílových listů a rozvoji nových distribučních kanálů předpokládáme mírný nárůst obhospodařovaného majetku a tím i výnosů společnosti.

Představenstvo navrhuje část zisku roku 2020 ve výši 5 000 tis. Kč rozdělit na výplatu dividendy, zbytek ve výši 2 969 tis. Kč převést do nerozděleného zisku minulých let.

V Praze dne 22. 4. 2021


.....
Ing. Martin Folprecht
předseda představenstva



Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky společnosti TESLA investiční společnost, a.s. k 31. 12. 2020

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

počet stran: 5

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

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

Se sídlem: Konviktská 291/24, Praha 1 - Staré Město, 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. 2020, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2020, podrozvahy k 31. 12. 2020, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2020 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. 2020, nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2020, podrozvahy k 31. 12. 2020 a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2020 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.

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na bod 10 přílohy účetní závěrky „Události po datu účetní závěrky do data jejího sestavení“ popisující události po datu účetní závěrky do data jejího sestavení. Společnost zde uvádí, že ke dni vyhotovení účetní závěrky posoudila možný dopad viru SARS-CoV-2, jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19 a s epidemií spojenými opatřeními na účetní závěrku. Společnost na základě informací dostupných ke dni vyhotovení účetní závěrky vyhodnotila, že tyto události

nemají vliv na její účetní závěrku. Lze však očekávat, že výše uvedená situace může ovlivnit v průběhu účetního období roku 2021 reálnou hodnotu majetku a dluhů Společnosti, přičemž nelze s požadovanou přesností stanovit očekávaný dopad výše uvedené situace na tyto položky. Společnost neidentifikovala žádné nové dopady COVID-19, kromě dále uvedených. S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Bezprostřední dopady epidemiologických opatření byly vyhodnoceny jako nevýznamné. Také z našeho pohledu nelze v současné době vyhodnotit, jak významný tento dopad může být. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

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 způsobilé 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 statutárním 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 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 22. 4. 2021

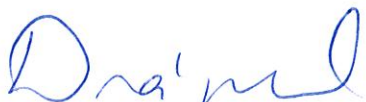



Auditorská společnost:
APOGEO Audit, s.r.o.
Rohanské nábřeží 671/15
Recepce B
CZ 186 00 Praha 8
Oprávnění č. 451



Odpovědný auditor:
Ing. Tomáš Brabec
Oprávnění č. 2158

PASIVA		Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
Pasiva celkem (Σ)	1	22 698	26 166
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	3 062	5 610
Výnosy a výdaje příštích období	12	1 998	801
Rezervy	13	114	200
v tom: a) na důchody a podobné závazky	14		
b) na daně	15		
c) ostatní	16	114	200
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	3 914	3 091
Zisk nebo ztráta za účetní období	32	7 969	10 823
Vlastní kapitál (18+20+21+25+26+27+31+32)	-	17 524	19 555

Sestaveno dne:	22.04.2021	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:		



Subjekt: TESLA investiční společnost, a.s.
 Sídlo: Konvitská 291/24, 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 2020
 Rozhodné období - rok: 2020

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni: 31.12.2020

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	126	28
z toho: úroky z dluhových cenných papírů	2	126	28
Náklady na úroky a podobné náklady	3		
z toho: náklady na úroky z dluhových cenných papírů	4		
Výnosy z akcií a podílů	5		
v tom: a) výnosy z účasti s podstatným vlivem	6		
b) výnosy z účasti s rozhodujícím vlivem	7		
c) ostatní výnosy z akcií a podílů	8		
Výnosy z poplatků a provizí	9	52 711	58 254
Náklady na poplatky a provize	10	14 728	21 975
Zisk nebo ztráta z finančních operací	11	-25	-3
Ostatní provozní výnosy	12	23	78
Ostatní provozní náklady	13	0	0
Správní náklady	14	27 050	21 757
v tom: a) náklady na zaměstnance	15	9 957	9 645
z toho: aa) mzdy a platy	16	7 718	7 160
ab) sociální a zdravotní pojištění	17	1 997	2 280
ac) ostatní náklady na zaměstnance	18	242	205
b) ostatní správní náklady	19	17 093	12 112
Rozpuštění rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	20	0	
Odpisy, tvorba rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	21	1 060	963
Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek	22	200	287
Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám	23	116	202
Rozpuštění opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	24		
Ztráty z převodu účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem, tvorba a použ. 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 účasti s rozhodujícím nebo podstatným vlivem	28		
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	29	10 081	13 747
Mimořádné výnosy	30		
Mimořádné náklady	31		
Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před zdaněním	32		
Daň z příjmu	33	2 112	2 924
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	34	7 969	10 823

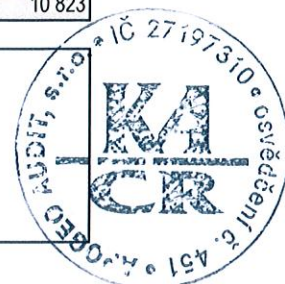
Sestaveno dne:

22.04.2021

Sestavil:



Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:

Subjekt: TESLA investiční společnost, a.s.
Sídlo: Konvitská 291/24, 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 2020
Rozhodné období - rok: 2020

SPECIFIKACE PODROZVAHOVÝCH AKTIV PASIV

ke dni: 31.12.2020

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	2 272 913	2 266 239

Sestaveno dne: 22.04.2021	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil: 	 

Subjekt: TESLA investiční společnost, a.s.

Sídlo: Konvitská 291/24, 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 2020

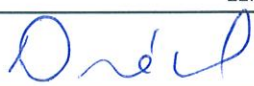
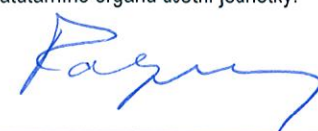
Rozhodné období - rok: 2020

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

ke dni: 31.12.2020

údaje v tis. Kč

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv. fondy	Kapitál. fondy	Oceňov. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 31.12.2019	5 525	0	0	116	0	0	13 914	19 555
Změny účetních metod								0
Opravy zásadních chyb								0
Kurzové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV								0
Čistý zisk/ztráta za účetní období							7 969	7 969
Dividendy							-10 000	-10 000
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 31.12.2020	5 525	0	0	116	0	0	11 883	17 524

Sestaveno dne:	22.04.2021	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:		



TESLA investiční společnost, a.s.
Příloha účetní závěrky
Ke dni 31.12.2020

1. OBECNÉ INFORMACE

(a) Charakteristika společnosti

Vznik a charakteristika společnosti

TESLA investiční společnost, a.s (dále jen společnost) se sídlem Praha 1, Konviktská 291/24, 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 2020 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: Konviktská 291/24, Praha 1, 110 00
IČ: 276 47 188

Orgány investiční společnosti obhospodařující majetek fondu k datu 31. 12. 2020:

Představenstvo:
člen představenstva: **Ing. Martin Folprecht** (od 8. 4. 2013), od 15. 12. 2020 předseda
představenstva
místopředseda představenstva: **Ing. Jan Ducháč** (od 15. 12. 2020)
člen představenstva: **Ing. Jan Drápal** (od 15. 12. 2020)

Dozorčí rada:

předseda dozorčí rady: **Ing. Roman Kolev** (od 15. 12. 2020)
člen dozorčí rady: **Roman Kratochvíl** (od 14. 11. 2017)
člen dozorčí rady: **PhDr. Petr Peřina, DBA** (od 15. 12. 2020)



TESLA investiční společnost, a.s.

Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2020

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

Wealth Management Services a.s, Praha 1, Konviktská 291/24, PSČ 110 00, IČ 243 18 469 – akcionář,
podíl 94% (v roce 2019 podíl 94 %).

Změny v obchodním rejstříku

V roce 2020 byly provedeny tyto změny a dodatky v obchodním rejstříku investiční společnosti:

Statutární orgán - představenstvo:

Vymazáno 16.prosince.2020:

Ing. Martin Folprecht, člen představenstva

Zapsáno 16. prosince 2020:

předseda představenstva:	Ing. Martin Folprecht
místopředseda představenstva:	Ing. Jan Ducháč
člen představenstva:	Ing. Jan Drápal
Počet členů:	

Vymazáno 16. prosince 2020:

1

Zapsáno 16. prosince 2020:

3

Způsob jednání:

Vymazáno 16. prosince 2020:

Společnost zastupuje ve všech věcech a bez jakéhokoliv omezení jediný člen představenstva.

Zapsáno 16. prosince 2020:

Společnost zastupuje ve všech věcech předseda nebo místopředseda představenstva samostatně, člen představenstva pak vždy společně s předsedou nebo místopředsedou.

Dozorčí rada:

Vymazáno 16. prosince 2020:

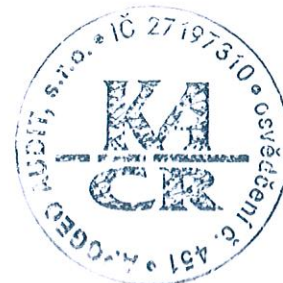
Roman Kratochvíl, člen dozorčí rady

Zapsáno 16. prosince 2020:

předseda dozorčí rady:	Ing. Roman Kolev
člen dozorčí rady:	Roman Kratochvíl
člen dozorčí rady:	PhDr. Petr Peřina, MBA

Počet členů:

Vymazáno 16. prosince 2020:



1

Zapsáno 16. prosince 2020:

3

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), opravná 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,

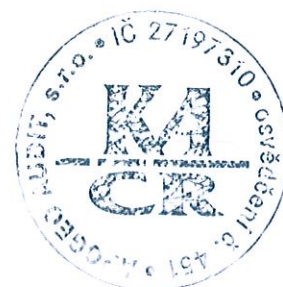
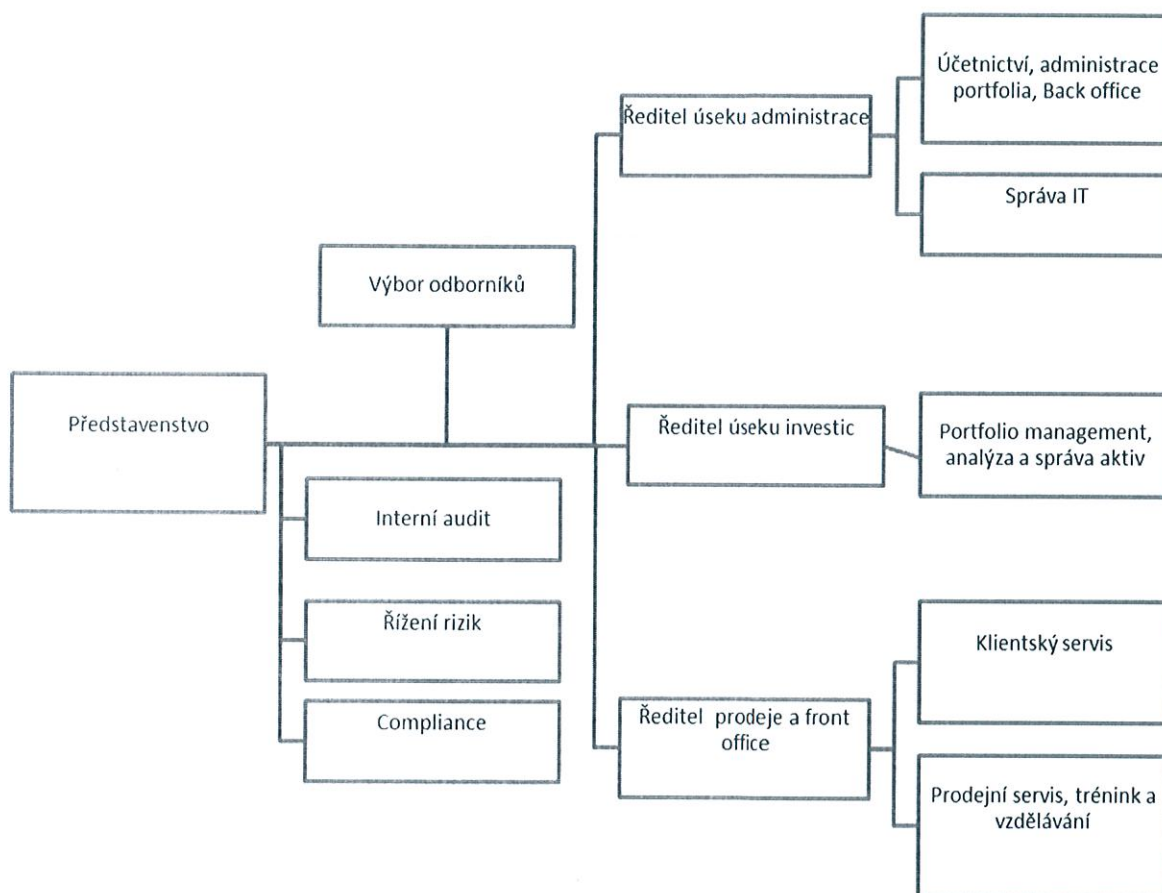
- k fondům kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání),

- 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 2020 došlo k rozšíření představenstva na 3 členy. Organizační strukturu lze naznačit následujícím způsobem:



3. UPLATNĚNÉ ÚČETNÍ METODY

Pro zpracování účetní závěrky za rok 2020 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 výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, popř. 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.

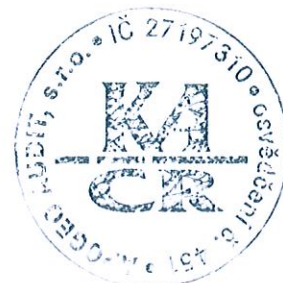
Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého nehmotného majetku nad 60 tis. Kč zvyšují jeho pořizovací cenu.

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 31.12.2020 dlouhodobý nehmotný majetek ve formě softwaru, ochranné známky a audiovizuálních děl. Veškerý majetek byl oceněn v pořizovacích cenách.



TESLA investiční společnost, a.s.
Příloha účetní závěrky
Ke dni 31.12.2020

tis.	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Konečný
Software	2 623	1 640	0	4 262
Ochranná známka	50	0	0	50
Audiovizuální díla	411	0	0	411
Pořízení dld nehm. majetku	208	1 589	1 640	157
Celkem	3 292	3229	1 640	4 880

tis.	Bruto	Korekce	Netto	2019
Software	4 262	-2 075	2 187	1 069
Ochranná známka	50	-13	37	42
Audiovizuální díla	411	-411	0	69
Pořízení dld nehm. majetku	157	0	157	208
Celkem	4 880	-2 499	2 381	1.388

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.

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

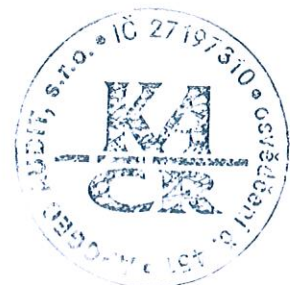
Opravné položky vyjadřují dočasné snížení hodnoty aktiva.

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

Společnost eviduje k 31.12.2020 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.



TESLA investiční společnost, a.s.

Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2020

tis.	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Konečný
Samostatné movité věci a soubory	2 865	335	0	3 200
Celkem	2 865	335	0	3 200

tis.	Bruto	Korekce	Netto	2019
Samostatné movité věci a soubory	3 200	-1 627	1 573	1 703
Celkem	3 200	-1 627	1 573	1 703

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 je 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 pasiva 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 2020 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 přepočítání majetku a závazků v cizí měně na Kč denní kursy ČNB. Realizované kursově 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 rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí. Výnosy se účtují včetně slev a s daní z přidané hodnoty. Náklady a výnosy jsou vykázány vzájemně nezúčtované (nekompenzované).

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 2020 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 2020 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.

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 31.12.2020 nevlastní.

Společnost k datu sestavení účetní závěrky obhospodařovala tyto podílové fondy:

- Realita otevřený nemovitostní 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.



TESLA investiční společnost, a.s.

Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2020

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	2020	2019
Běžné účty	10 297	12 638
Termínované vklady	0	0
Celkem	10 297	12 638

6.2 Pohledávky za nebankovními subjekty

Společnost v roce 2020 neměla žádné pohledávky za nebankovními subjekty.

Zbytková doba splatnosti	2020
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 eviduje dluhové cenné papíry v hodnotě 2 585 tis. Kč (v roce 2019 – 2 614 tis. Kč), včetně alikvotních úrokových výnosů. Dluhopisy se oceňují tržní hodnotou dle příslušných právních předpisů.

Zbytková doba splatnosti	2020	2019
Do 3 měsíců		
3 měsíce až 1 rok		
1 – 5 let	2 585	2 614
Nad 5 let		
Celkem	2 585	2 614

6.4 Ostatní aktiva a náklady příštích období

Ostatní aktiva ve výši netto 5 365 tis. Kč (2019 7 107 tis. Kč) představují zejména pohledávky za klienty v reálné hodnotě a zaplacené zálohy dodavatelům.

Náklady příštích období jsou ve výši 278 tis. Kč (2019 221 tis. Kč) a představují zejména tržní a reklamní dopředu.



6.5 Závazky kryté zástavním právem

Společnost nemá.

6.6 Bankovní úvěry

Společnost nemá k 31. 12. 2020 bankovní úvěry.

Zbytková doba splatnosti	2020
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	2020	2019
Závazky z obchodního styku	1 704	1 794
Ostatní závazky	1 358	3 816
Výdaje příštích období	1 998	801
Celkem	5 060	6 411

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. Výdaje příštích období představují zejména náklady marketingové akce „zimní bonus 2%“ a provize za prosinec 2020.

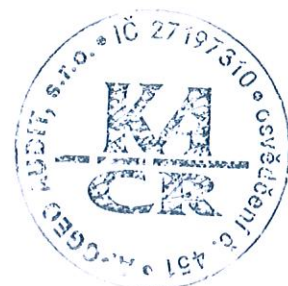
6.8 Základní kapitál a pohledávky za akcionáři

Společnost má základní kapitál ve výši 5 525 tis. Kč (2019 - 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 2020 činí zisk – 7 969 tis. Kč (v roce 2019 zisk – 10 823 tis. Kč).

Představenstvo rozdělilo zisk za rok 2019 následovně: 823 tis. Kč převedení do nerozděleného zisku minulých let, 10 000 tis. Kč na výplatu dividendy.



6.10 Čisté úrokové výnosy

<i>Čisté výnosy z úroků zahrnují:</i>		
	2020	2019
Úroky z BÚ, TV a půjček	0	0
Úroky z dluhových CP	126	28
Přijaté úroky celkem	126	28
Úroky z úvěrů a půjček	0	0
Placené úroky celkem	0	0
Čisté úrokové výnosy celkem	126	28

Veškeré výnosy a náklady jsou realizovány v České republice.

6.11 Výnosy a náklady z poplatků a provizí

<i>tis. Kč</i>	2020	2019
Přijaté poplatky za obhospodařování, srážky a přírážky	52 711	58 254
Celkem	52 711	58 254
Provize dealerům	14 719	21 964
Bankovní poplatky	9	11
Celkem	14 728	21 975

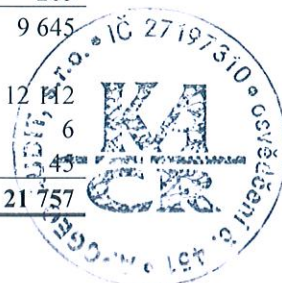
Veškeré výnosy a náklady jsou realizovány v České republice.

6.12 Ostatní provozní výnosy a náklady

Společnost měla k 31. prosinci 2020 ostatní provozní výnosy ve výši 23 tis. Kč (v roce 2019 - 78 tis. Kč).

6.13 Správní náklady

<i>tis. Kč</i>	2020	2019
Mzdy a odměny zaměstnanců	7 718	7 160
Sociální a zdravotní pojištění	1 997	2 280
Ostatní náklady na zaměstnance	242	205
Mezisoučet	9 957	9 645
Ostatní správní náklady	17 093	12 412
z toho: náklady na audit	6	6
právní a daňové poradenství	347	445
Celkem	27 050	21 757



Průměrný počet zaměstnanců společnosti byl následující:

	2020	2019
Zaměstnanci	15	14
Členové představenstva společnosti	1	1
Členové dozorčí rady	1	1

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 2020 zisk ve výši 7 969 tis. Kč, daň z příjmu za rok 2020 je 2 113 tis. Kč (za rok 2019 celkem 2 924 tis. Kč).

Zálohy na daň z příjmů právnických osob ve výši 2 570 tis. Kč byly zkompenzovány s výši daňové povinnosti a výsledný rozdíl mezi uhrazenými zálohami a vypočtenou daní z příjmu za rok 2020 ve výši 457 tis. Kč byl vykázán v položce ostatní aktiva.

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 2020 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. 2020

Vývoj vlastního kapitálu za rok 2020 je popsán v samostatném výkazu.

9. OSTATNÍ INFORMACE

Společnost nevede žádné spory přesahující 10% hodnoty majetku společnosti.

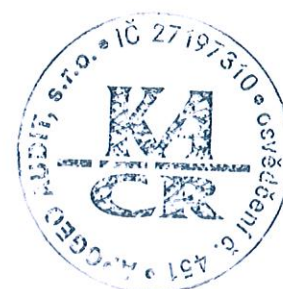
10. UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SESTAVENÍ

Společnost neeviduje žádné významné události mezi těmito daty, kromě následující:

Společnost posoudila ke dni vyhotovení účetní závěrky možný dopad viru SARS-CoV-2, jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19 a s epidemií spojenými opatřeními na účetní závěrku.




Společnost na základě informací dostupných ke dni vyhotovení účetní závěrky vyhodnotila, že tyto události nemají vliv na její účetní závěrku. Lze však očekávat, že výše uvedená situace může ovlivnit v průběhu účetního období roku 2021 reálnou hodnotu majetku a dluhů společnosti, přičemž nelze s požadovanou přesností stanovit očekávaný dopad výše uvedené situace na tyto položky. Společnost neidentifikovala žádné nové dopady COVID-19, kromě dále uvedených. S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Bezprostřední dopady epidemiologických opatření byly vyhodnoceny jako nevýznamné.

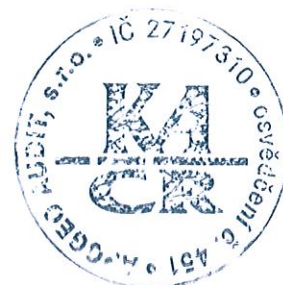
Od 1. 1. 2021 mají investiční společnosti a investiční fondy povinnost vykazovat a oceňovat finanční nástroje podle mezinárodních účetních standardů. Postupy, kterými se od 1. 1. 2021 společnost řídí, vycházejí zejména ze standardů IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 32 Finanční nástroje: vykazování a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování.



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.

Odesláno dne: 22. 4. 2021	Razítko a podpis statutárního orgánu:  Ing. Martin Folprecht	Osoba odpovědná za účetnictví  Ing. Jan Drápal	Osoba odpovědná za účetní závěrku  Ing. Jan Drápal
		tel.: +420 602342842	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. 2020 do 31. 12. 2020)

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.

Konviktská 291/24

110 00 Praha 1

Česká republika

Identifikační číslo

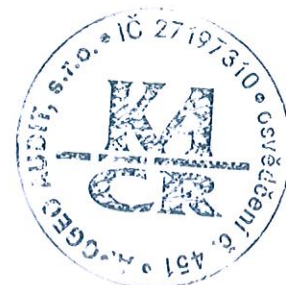
276 47 188

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 – Staré město, Konviktská 291/24, PSČ 110 00, IČ 243 18 469
– akcionář, podíl 94,00 %

Doba účasti: od roku 2013 dosud

Výše účasti k datu 31.12.2020: 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 2020 kvalifikovanou účast na žádné společnosti.

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

The Rock Invest, IČO: 01873814, se sídlem Vodičkova 1277/19, Nové Město, 110 00 Praha 1.

- 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)

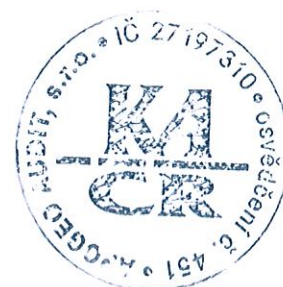
Mezi ovládající a ovládanou osobou nejsou uzavřeny žádné smlouvy.

- 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: 26. 3. 2021

Tuto zprávu předkládá za představenstvo:

.....
Ing. Martin Folprecht
předseda představenstva

