

## Výroční zpráva

TESLA investiční společnost, a.s.  
k 31.12.2021



### 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. 2021:

### **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. 2021:

### **Ing. Roman Kolev**, 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 2021 nebyly provedeny žádné změny v obchodním rejstříku investiční společnosti.

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

TESLA investiční společnost, a.s. obhospodařovala v roce 2021 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 31.12.2021 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 2021 došlo ke snížení ziskovosti neboť 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 2022 jsou očekávány podobné výsledky jako v roce 2021.

**8. Ostatní povinné informace**

TESLA investiční společnost, a.s. neměla v roce 2021 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 následujících:

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. Dalším rizikovým faktorem bude probíhající okupace Ukrajiny a tím vyvolané celosvětové sankce vůči Ruské federaci. V této souvislosti může stále docházet k významnému omezení ekonomické aktivity napříč všemi sektory ekonomiky s dopadem na reálnou hodnotu majetku, dluhů a nákladů a výnosů společnosti. Ke dni vyhotovení této účetní závěrky však existuje stále značná míra nejistoty ohledně intenzity a doby trvání zavedených mimořádných opatření a sankcí, a jejich efektu na celosvětovou i tuzemskou ekonomiku, neboť neustále dochází a bude docházet k vývoji v této oblasti.

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Bezprostřední dopady epidemiologických opatření byly vyhodnoceny jako nevýznamné. V provozní oblasti jsou pro Společnost veškeré potřebné aktivity zajištěny.

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**

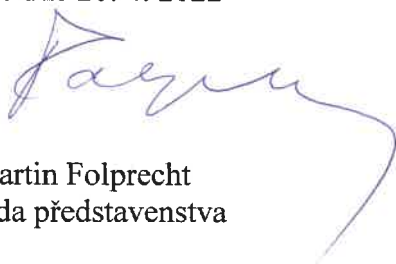
Použité zkratky:

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 období nevyužíval fond služeb hlavního podpůrce.

V Praze dne 26. 4. 2022



Ing. Martin Folprecht  
předseda představenstva



## Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti TESLA investiční společnost, a.s. a stavu jejího majetku za rok 2021

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 2021 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 2021 hospodařila se ziskem ve výši 4 110 tis. Kč. V roce 2020 společnost hospodařila se ziskem 7 969 tis. Kč. Pokles zisku byl ovlivněn zejména skutečností, že se nepodařilo navýšit objem prodejů podílových listů fondu a nedošlo tak k nárůstu obhospodařovaného majetku. Výnosy společnosti se zásadně nezměnily, ale došlo k nárůstu nákladů. Bylo nutné udržovat vysoké náklady na marketing, čímž se alespoň podařilo zastavit negativní trend zvýšených odkupů. Dále došlo i k nárůstu správních nákladů díky rostoucí inflaci a tlaku na růst mezd při nízké nezaměstnanosti v České republice.

Stagnace objemu obhospodařovaného majetku tak pokračovala i v roce 2021. Pro rok 2022 očekáváme stabilizaci situace, za předpokladu, že nedojde ke zhoršení ekonomické situace v ČR díky vysoké inflaci. Společnost bude zřejmě nucena k opětovnému zavedení vstupních poplatků u fondu, aby byl atraktivnější pro externí distribuční sítě a mohlo tak dojít k opětovnému nárůstu prodejů a tím i obhospodařovaného majetku.

Představenstvo navrhuje zisk roku 2021 ve výši 4 110 tis. Kč převést do nerozděleného zisku minulých let.

V Praze dne 26. 4. 2022

  
.....  
Ing. Martin Fölprecht  
předseda představenstva



# Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky společnosti **TESLA investiční společnost, a.s.** k 31. 12. 2021

---

PKF 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: 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 „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2021, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2021, podrozvahy k 31. 12. 2021, přehledu o změnách vlastního kapitálu k 31. 12. 2021 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. 2021 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. 12. 2021 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, již 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 obdržných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

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

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

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

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

### **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 představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní představenstvem 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 představenstvo a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 26. 4. 2022



**Auditorská společnost:**  
PKF 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: Konviktská 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 2021  
 Rozhodné období - rok: 2021

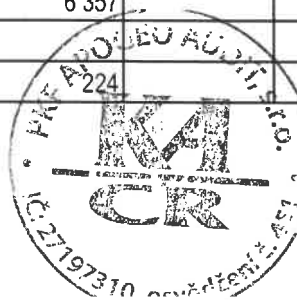
## ROZVAHA

ke dni: 31.12.2021

údaje v tis. Kč

AKTIVA	č.ř.	Poslední den rozhodného období-brutto	Korekce	Poslední den rozhodného období-netto	Poslední den minulého rozhodného období *
<b>Aktiva celkem (Σ)</b>	1	24 602	-4 869	19 733	22 698
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	2	213		213	219
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	5 810		5 810	10 297
v tom: a) splatné na požádání	7	5 810		5 810	10 297
b) ostatní pohledávky	8				
Pohledávky za nebankovními subjekty	9				
v tom: a) splatné na požádání	10				
b) ostatní pohledávky	11				
Dluhové cenné papíry	12	2 181		2 181	2 585
v tom: a) vydané vládními institucemi	13				
b) vydané ostatními osobami	14	2 613		2 613	2 585
b) vydané ostatními osobami - přecenění IFRS	14	-432		-432	0
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	7 100	-3 426	3 674	2 381
z toho: goodwill	21				
Dlouhodobý hmotný majetek	22	2 717	-1 443	1 274	1 573
z toho: pozemky a budovy pro provozní činnost	23				
Ostatní aktiva	24	6 357		6 357	5 365
Pohledávky z upsaného základního kapitálu	25				
Náklady a příjmy příštích období	26	224		224	278



\* s přihlédnutím ke kapitole 3.15 Změna účetních metod v příloze k účetní závěrce k 31. 12. 2021





PASIVA		Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období *
<b>Pasiva celkem (Σ)</b>	1	19 733	22 698
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	3 041	3 062
Výnosy a výdaje příštích období	12	340	1 998
Rezervy	13	255	114
v tom: a) na důchody a podobné závazky	14		
b) na daně	15		
c) ostatní	16	255	114
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	-536	
z toho: a) z majetku a závazků	28		
aa) z majetku a závazků - přecenění IFRS	28	-536	0
b) ze zajišťovacích derivátů	29		
c) z přepočtu účastí	30		
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	31	6 882	3 914
Zisk nebo ztráta za účetní období	32	4 110	7 969
<b>Vlastní kapitál (18+20+21+25+26+27+31+32)</b>	-	<b>16 097</b>	<b>17 524</b>

\* s přihlédnutím ke kapitole 3.15 Změna účetních metod v příloze k účetní závěrce k 31. 12. 2021

Sestaveno dne:	26.04.2022	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:		

Subjekt: TESLA investiční společnost, a.s.  
 Sídlo: Konviktská 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 2021  
 Rozhodné období - rok: 2021

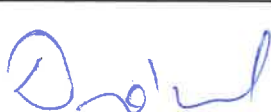
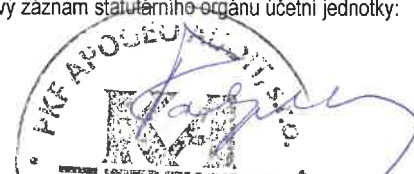
## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni: 31.12.2021

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	130	126
z toho: úroky z dluhových cenných papírů	2	130	126
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	50 673	52 711
Náklady na poplatky a provize	10	13 232	14 728
Zisk nebo ztráta z finančních operací	11	28	-25
Ostatní provozní výnosy	12	299	23
Ostatní provozní náklady	13	0	0
Správní náklady	14	31 085	27 050
v tom: a) náklady na zaměstnance	15	11 740	9 957
z toho: aa) mzdy a platy	16	8 703	7 718
ab) sociální a zdravotní pojištění	17	2 755	1 997
ac) ostatní náklady na zaměstnance	18	282	242
b) ostatní správní náklady	19	19 345	17 093
Rozpuštění rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	20	0	0
Odpsy, tvorba rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	21	1 399	1 060
Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek	22	114	200
Odpsy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám	23	256	116
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	5 272	10 081
Mimořádné výnosy	30		
Mimořádné náklady	31		
Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před zdaněním	32		
Daň z příjmu	33	1 162	2 112
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	34	4 110	7 969

\* s přihlédnutím ke kapitole 3.15 Změna účetních metod v příloze k účetní závěrce k 31. 12. 2021

Sestaveno dne:	2021.04.06	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:		



Subjekt: TESLA investiční společnost, a.s.

Sídlo: Konviktská 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 2021

Rozhodné období - rok: 2021

## PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

ke dni: 31.12.2021

údaje v tis. Kč

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv. fondy	Kapitál. fondy	Oceňov. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 31.12.2020 *	5 525	0	0	116	0	0	11 883	17 524
Změny účetních metod								0
Opravy zásadních chyb								0
Kurzové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahnuté do HV							-536	-536
Čistý zisk/ztráta za účetní období							4 110	4 110
Dividendy							-5 000	-5 000
Převody do fondů								0
Použití fondů								0
Emise / odkupy PL								0
Zvýšení základního kapitálu								0
Nákupy vlastních akcií								0
Ostatní změny								0
Zaokrouhlení							-1	-1
Zůstatek k 31.12.2021	5 525	0	0	116	0	0	10 456	16 097

\* s přihlédnutím ke kapitole 3.15 Změna účetních metod v příloze k účetní závěrce k 31. 12. 2021

Sestaveno dne:	26.04.2022	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:		





**TESLA investiční společnost, a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Ke dni 31.12.2021**

---

**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. Od 1.1.2021 nabyla v platnost změna ve vyhlášce 501/2002 Sb. ve vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze účetní závěrky, kdy je postupováno dle mezinárodních účetních standardů (dále jen „IFRS“).

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. 2021:**

Představenstvo:  
předseda představenstva: **Ing. Martin Folprecht** od 15. 12. 2020  
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 31.12.2021**

---

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 2020 podíl 94 %).

**Změny v obchodním rejstříku**

V roce 2021 nebyly provedeny žádné změny v obchodním rejstříku investiční společnosti.

## **2.2 Předmět činnosti společnosti**

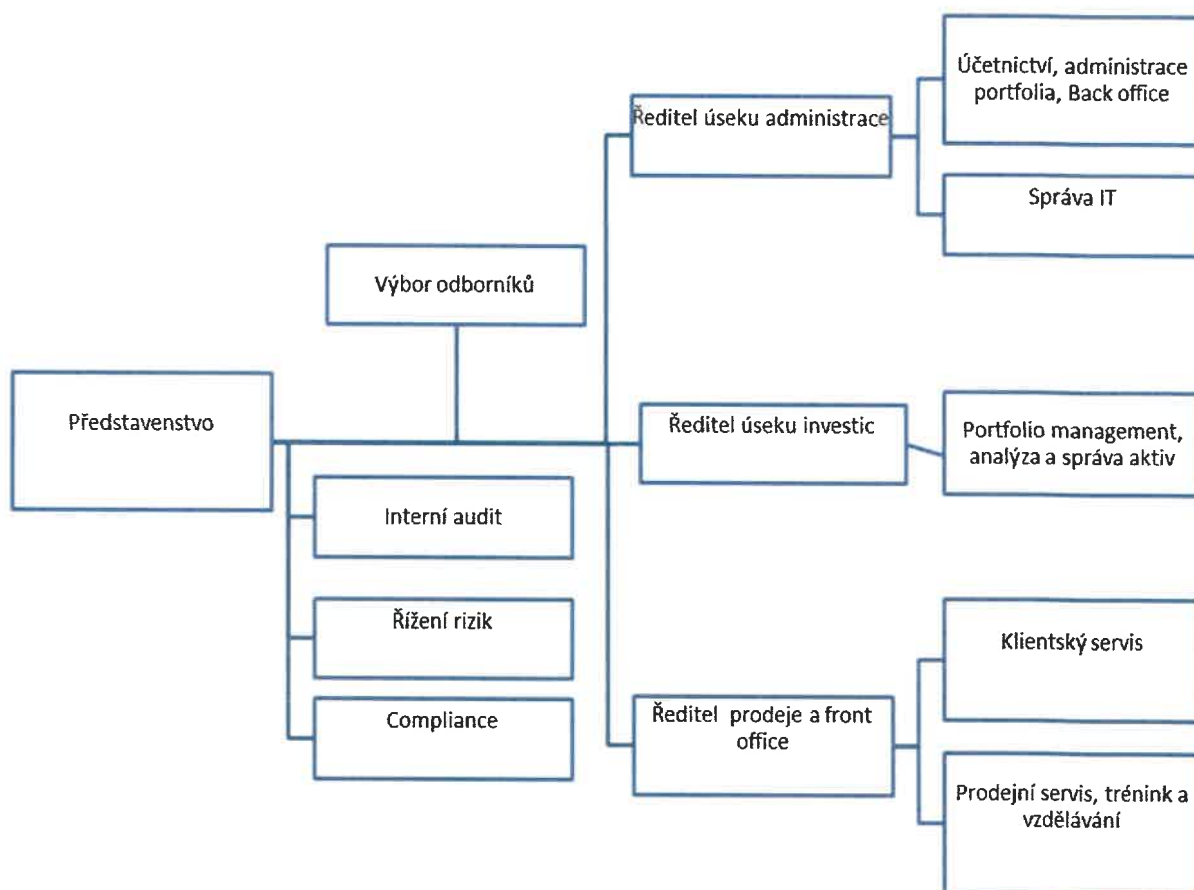
Předmětem podnikání je výkon činnosti podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen ZISIF), opravňující společnost:

- 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 2021 nedošlo k žádným změnám. Organizační strukturu lze naznačit následujícím způsobem:



### **3. UPLATNĚNÉ ÚČETNÍ METODY**

Pro zpracování účetní závěrky za rok 2021 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 Finanční aktiva (metody účinné od 1.1.2021)**

Společnost od 1.1.2021 v souladu s českými účetními předpisy oceňuje finanční nástroje dle mezinárodních účetních standardů.

Finanční aktiva jsou při prvotním zaúčtování oceňována reálnou hodnotou, která je zvýšena či snížena o transakční náklady, s výjimkou finančních aktiv v reálné hodnotě vykázané ve výkazu zisku a ztrát.

Finanční aktivum či jeho část je společností odúčtováno z rozvahy v případě, že společnost ztratí kontrolu nad smluvními právy k finančnímu aktivu či jeho části. Společnost tuto kontrolu ztratí v případě, že uplatní práva na výhody definované smlouvou. V taktovém to případě tato práva zaniknou nebo se práv společnost vzdá.

##### **3.2.1 Dlouhodobé pohledávky poskytnuté spřízněným osobám**

Dlouhodobými pohledávky poskytnutým spřízněným osobám se rozumí takové pohledávky, kdy jejich splatnost je delší jednoho roku, a jsou poskytnuty osobám spřízněným společnosti.

Tyto pohledávky jsou klasifikovány a po prvotním vykázání následně oceňovány:

- Naběhlou hodnotou.
- Reálnou hodnotou vykázanou do ostatního úplného výsledku hospodaření (OCI).
- Reálnou hodnotou vykázanou do výkazu zisku a ztrát.

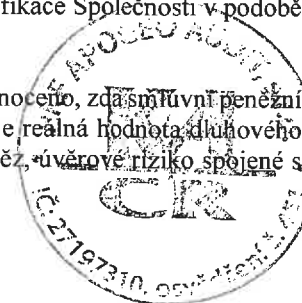
Klasifikace je určována na základě charakteristiky smluvních peněžních toků dluhového finančního aktiva a obchodního modelu, do kterého je následně finanční aktivum zařazeno.

Společnost rozlišuje následující obchodní modely:

- Obchodní model, jehož cílem je držet finanční aktivum do splatnosti a inkasovat smluvní peněžní toky.
- Obchodní model, jehož cíl je dosažen zároveň inkasováním smluvních peněžních toků a prodejem aktiv.
- Obchodní model, jehož cílem je obchodování s finančním aktivem.

Obchodní model finančního aktiva je vyhodnocován prostřednictvím grafické klasifikace Společnosti v podobě testu peněžních toků (SPPI testu).

Při stanovení obchodního modelu dluhového finančního aktiva je následovně vyhodnoceno, zda smluvní peněžní toky představují výlučně splátku jistiny a úroků z nesplacené části jistiny. Jistina je reálná hodnota dluhového finančního aktiva při prvotním zaúčtování. Úrok zohledňuje časovou hodnotu peněz, úvěrové riziko spojené s



# TESLA investiční společnost, a.s.

## Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2021

nesplacenou částkou jistiny za konkrétní časové období a další základní rizika a náklady spojené s poskytováním úvěru, jakožto i ziskovou marží.

V případě, že je finanční aktivum drženo v obchodním modelu s cílem držet jej do splatnosti a inkasovat smluvní peněžní toky a zároveň představují veškeré tyto toky pouze splátku jistiny a úroků z nesplacené části jistiny, je finanční aktivum klasifikováno a oceněno naběhlou hodnotou. Výnosy z dluhových finančních aktiv oceněných v naběhlé hodnotě jsou zachyceny ve výkazu zisku a ztráty rámci položky „Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací“.

V případě, že je finanční aktivum drženo v obchodním modelu, jehož cíl je dosažen zároveň inkasováním smluvních peněžních toků a prodejem aktiv a zároveň představují veškeré tyto toky pouze splátku jistiny a úroků z nesplacené části jistiny, je finanční aktivum klasifikováno a oceněno reálnou hodnotou vykázanou do ostatního úplného výsledku hospodaření. Nerealizované zisky/ztráty z tohoto přecenění se zachycují do ostatního úplného výsledku hospodaření v rámci položky „Oceňovací rozdíly“.

V případě, že je finanční aktivum drženo v obchodním modelu, jehož cílem je obchodování s finančním aktivem anebo peněžní toky s ním spojené nejsou pouze splátkou jistiny a úroků z nesplacené části jistiny, nezávisle na obchodním modelu, je finanční aktivum klasifikováno a oceněno reálnou hodnotou vykázanou do výkazu zisku a ztrát. Zisky/ztráty z tohoto přecenění se zachycují do výkazu zisku a ztráty v rámci položky „Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací“.

Veškerá dluhová finanční aktiva držaná Společností k datu účetní závěrky jsou zařazena do obchodního modelu s cílem držet finanční aktivum do splatnosti a inkasovat smluvní peněžní toky a splňují charakteristiku peněžních toků, kdy tyto toky představují pouze splátku jistiny a úroků z nesplacené části jistiny a jsou klasifikovány a oceňovány naběhlou hodnotou.

Dluhová finanční aktiva jsou vykázána v rozvaze v rámci položek:

- Pohledávky za nebankovními subjekty.

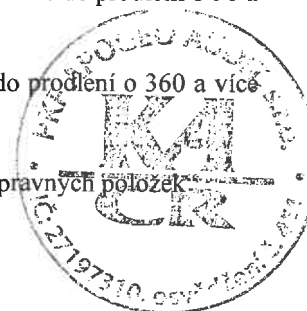
Dluhová finanční aktiva jsou účtována v částkách snížených o opravné položky. Opravné položky ze znehodnocení dluhových finančních aktiv Společnost stanovuje na základě modelu očekávaných ztrát dle požadavků mezinárodního účetního standardu IFRS 9. Společnost pro stanovení očekávaných ztrát člení dluhová finanční aktiva dle rizikovitosti do třech kategorií:

- Stupeň 1 – do této kategorie jsou zařazena dluhová finanční aktiva, u kterých k datu účetní závěrky nedošlo od prvotního zaúčtování k významnému zvýšení úvěrového rizika. Znehodnocení finančních aktiv se stanoví jako očekávaná úvěrová ztráta za 12 měsíců od doby účetní závěrky. Úrokové výnosy jsou vypočteny metodou efektivní úrokové míry a jsou stanoveny z hrubé účetní hodnoty aktiva.
- Stupeň 2 – do této kategorie jsou zařazena dluhová finanční aktiva, u kterých k datu účetní závěrky došlo od prvotního zaúčtování k významnému zvýšení úvěrového rizika, zároveň však nedošlo k selhání. Znehodnocení finančních aktiv se stanoví jako očekávaná úvěrová ztráta do splatnosti aktiva. Úrokové výnosy jsou vypočteny metodou efektivní úrokové míry a jsou stanoveny z hrubé účetní hodnoty aktiva.
- Stupeň 3 – do této kategorie jsou zařazena dluhová finanční aktiva v selhání. Znehodnocení finančních aktiv se stanoví jako očekávaná úvěrová ztráta do splatnosti aktiva. Úrokové výnosy jsou vypočteny metodou efektivní úrokové míry a jsou stanoveny z čisté účetní hodnoty aktiva, po zohlednění opravné položky.

Za významné zvýšení úvěrového rizika Společnost považuje událost, kdy se dlužník dostane do prodlení o 90 a více dní od splatnosti smluvní platby.

Za znehodnocená aktiva považuje Společnost ta aktiva, u kterých se dlužník dostane do prodlení o 360 a více dní od splatnosti smluvní platby.

Opravné položky jsou vytvářené na vrub nákladů a jsou vykázány v položce „Tvorba opravných položek“.



## TESLA investiční společnost, a.s.

### Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2021

Odpisy nedobytných pohledávek jsou zahrnuty v položce „Odepsané pohledávky“. Výnosy z dříve odepsaných finančních aktiv jsou uvedeny ve výkazu zisku a ztráty v položce „Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z postoupení pohledávek a výnosy z dříve odepsaných pohledávek“.

Úroky z prodlení u pohledávek v selhání jsou Společností evidovány na podrozvahových účtech.

K 31. 12. 2021 ani v minulém účetní období Společnost žádná taková aktiva neevidovala.

### 3.2.2. Dluhové cenné papíry

Pro stanovení reálné hodnoty dluhopisu drženého do splatnosti se od 1. 1. 2021 používá přecenění dle mezinárodního standardu IFRS 9. Pro přecenění se použije metoda přecenění na reálnou hodnotu s dopadem do výsledku hospodaření.

Pro přecenění je stanoven obecný vzorec, který zohledňuje nominální hodnotu dluhopisu o tržní úrokovou sazbu a časové hledisko. Tento vzorec je blíže specifikován v interní směrnici Společnosti Pravidla administrace.

Úroky spojené s dluhopisy, které jsou účtovány do výnosů či nákladů musí být dle standardu IFRS 9 přeceněny podle efektivní úrokové míry na efektivní úrokový náklad případně výnos.

Znehodnocení dluhopisů se stanovuje na základě modelu očekávaných ztrát. Pro stanovení ztráty ze znehodnocení dluhopisů je používán obecně stanovený vzorec, kde se stanovuje procento selhání dluhopisů z celkového objemu dané kategorie dluhopisů z minulosti a přítomnosti a procento nedobytné hodnoty z hodnoty dluhopisů v případě, že by dluhopisy nebyly uhrazeny. Procento nedobytné hodnoty je stanoveno z minulosti a přítomnosti z celkového objemu takovýchto dluhopisů pro danou kategorizaci.

Pro znehodnocení dluhopisů je tvořen dotazník, který slouží jako podklad pro stanovení míry hodnoty znehodnocení. Dotazník je součástí přílohy vnitřního předpisu Společnosti Pravidla administrace. V dotazníku jsou stanoveny hodnoty znehodnocení finančních aktiv, které jsou dále aplikovány na jednotlivá finanční aktiva. Znehodnocení vychází z ratingu společností, která dluhopisy vydala. Rating společnosti vydávající dluhopisy je stanoven na základě ratingu agentur Standard & Poor's a Fitch Ratings Inc.

### 3.2.3. Poskytnuté dlouhodobé kauce

Pro poskytnuté dlouhodobé kauce je použit stejný model přecenění na reálnou hodnotu a znehodnocení (opravných položek) jako pro dlouhodobé pohledávky viz bod 3.2.1.

## 3.3 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.



**TESLA investiční společnost, a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Ke dni 31.12.2021**

Společnost eviduje k 31.12.2021 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	4 262	2 377	0	6 639
Ochranná známka	50	0	0	50
Audiovizuální díla	411	0	0	411
Pořízení dl nehm. majetku	157	2 277	2 435	0
<b>Celkem</b>	<b>4 880</b>	<b>4 654</b>	<b>2 435</b>	<b>7 100</b>

tis.	Bruto	Korekce	Netto	2020
Software	6 639	-2 997	3 642	2 187
Ochranná známka	50	-18	32	37
Audiovizuální díla	411	-411	0	0
Pořízení dld nehm. majetku	0	0	0	157
<b>Celkem</b>	<b>7 100</b>	<b>-3 426</b>	<b>3 674</b>	<b>2 381</b>

### 3.4 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 31.12.2021 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.



**TESLA investiční společnost, a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Ke dni 31.12.2021**

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	3 200	133	656	2 677
Zálohy na pořízení DHM	0	40	0	40
<b>Celkem</b>	<b>2 865</b>	<b>335</b>	<b>0</b>	<b>2 717</b>

tis.	Bruto	Korekce	Netto	2020
Samostatné movité věci a soubory	2 676	-1 442	1 234	3 200
Zálohy na pořízení DHM	40	0	40	0
<b>Celkem</b>	<b>3 200</b>	<b>-1 627</b>	<b>1 274</b>	<b>3 200</b>

### 3.5 Dlouhodobý finanční majetek

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

### 3.6 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.

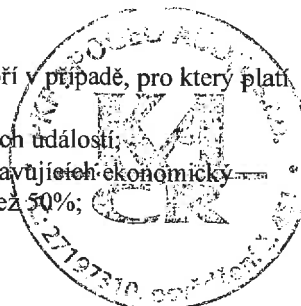
### 3.7 Pohledávky za bankami

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

### 3.8 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.

### **3.9 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 zúčtována jen tehdy, pokud neexistují pochybnosti o jejím možném daňovém uplatnění v následujících účetních obdobích.

Společnost v roce 2021 neměla titul pro účtování o odložené dani.

### **3.10 Bankovní úvěry**

Účetní jednotka neeviduje žádné bankovní úvěry.

### **3.11 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 kursové 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.

### **3.12 Finanční leasing**

Finanční leasing nebyl ve společnosti ve sledovaném období použit.

### **3.13 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.

### **3.14 Podstatné změny způsobu oceňování, postupů účtování a odepisování oproti předcházejícímu období**



V účetním období roku 2021 nedošlo ke změnám vzhledem k předešlému období, kromě skutečností uvedených v kapitole 3.15.

### **3.15 Změna účetních metod**

Od 1. 1. 2018 vstoupila do platnosti vyhláška č. 442/2017 Sb., kterou se mění vyhláška č. 501/2002 Sb., čehož důsledkem Společnost od 1. 1. 2021 pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupuje podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů.

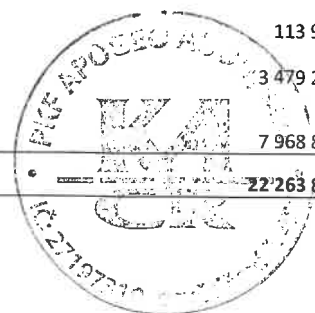
Od 1. 1. 2018 rovněž retrospektivně vstoupil do platnosti nový Standard IFRS 9, který nahradil účetní Standard IAS 39 v oblasti klasifikace a oceňování finančních aktiv, znehodnocení a zajišťovacího účetnictví. Nové účetní politiky související s touto změnou jsou popsány v kapitole 3.2 této přílohy k účetní závěrce.

Společnost se rozhodla neupravovat srovnávací období a rozdíl z dopadu změn účetních metod byl vykázán k 1. 1. 2021 do položky vlastního kapitálu Nerozdělený zisk, neuhrazená ztráta min. období. Změnou účetních politik nedošlo k reklasifikování finančních aktiv Společnosti. Následující tabulka zobrazuje dopad změny účetních metod na výkaz o finanční pozici Společnosti a novou klasifikaci finančních aktiv dle Standardu IFRS 9.



**TESLA investiční společnost, a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Ke dni 31.12.2021**

Výkaz o finanční pozici	Oceňovací kategorie dle ČÚS	Účetní hodnota k 31.12.2020	Přecenění z důvodu změny účetní metodiky	Oceňovací kategorie dle IFRS 9	Účetní hodnota k 1.1.2021
Pokladna		218 628			218 628
Běžné bankovní účty		10 296 681			10 296 681
Pohledávky za fondy		4 264 839			4 264 839
Dlouhodobý provozní majetek		3 022 892			3 022 892
Oprávký k dlouhodobému hmotnému majetku		-1 626 559			-1 626 559
Dlouhodobý neprovozní majetek - neodepisovaný		177 260			177 260
Nehmotný majetek		4 722 850			4 722 850
Oprávký k dlouhodobému nehmotnému majetku		-2 499 438			-2 499 438
Pořízení dlouhodobého nehmotného majetku a zálohy		157 421			157 421
Odběratelé (pohledávky za klienty)		1 640			1 640
Ostatní pohledávky		1 953			1 953
Dluhové cenné papíry	Dluhové cenné papíry	2 585 028	-420 867	Aktiva oceněná RH do OCI	2 164 161
Poskytnuté zálohy		515 282			515 282
Poskytnuté kauce dlouhodobé	Dlouhodobé jiné pohledávky	124 372	-13 418	Aktiva oceněná RH do OCI	110 954
Daňové pohledávky		457 190			457 190
Náklady příštích období		278 053			278 053
<b>Aktiva celkem</b>		<b>22 698 092</b>	<b>-434 285</b>		<b>22 263 807</b>
Dodavatelé		1 704 378			1 704 378
Jiné závazky		14 376			14 376
Zaměstnanci		434 462			434 462
Závazky za sociální a zdravotní pojištění		207 740			207 740
Daňové závazky		414			414
Dohadné účty pasivní		625 057			625 057
Výdaje příštích období		1 998 338			1 998 338
Splatná daň z příjmu		75 886			75 886
Základní kapitál		5 525 000			5 525 000
Zákonný rezervní fond		116 057			116 057
Rezervy		113 986			113 986
Nerozdělený zisk, neuhrazená ztráta min. období		3 913 530	-434 285		3 479 245
Hospodářský výsledek ve schvalovacím řízení		7 968 868			7 968 868
<b>Pasiva celkem</b>		<b>22 698 092</b>	<b>-434 285</b>		<b>22 263 807</b>



**TESLA investiční společnost, a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Ke dni 31.12.2021**

Následující tabulka zobrazuje dopad změny účetních metod na výšku opravných položek stanovených k 1. 1. 2021 po aplikaci požadavků Standardu IFRS 9.

Snížení hodnoty finančních aktiv	Účetní hodnota k 31.12.2020	Přecenění z důvodu změny účetní metodiky	Účetní hodnota k 1.1.2021
OP k poskytnutým dlouhodobým kaucím	0	12	12
OP k dluhovým cenným papírům	0	86 118	86 118

#### 4. POUŽITÉ FINANČNÍ NÁSTROJE

##### 4.1. Tržní riziko

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.

##### 4.2 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 2021 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.

##### 4.3 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.

##### 4.4 Měnové riziko

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

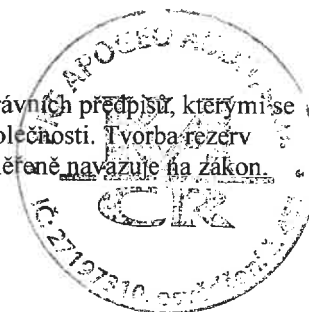
##### 4.5 ÚVĚROVÉ RIZIKO

Za úvěrové riziko je považováno riziko vyplývající ze selhání protistrany tím, že nedostojí svým závazkům podle smluvních podmínek.

Společnost sleduje úvěrové riziko celkově za všechny rozvahové a podrozvahové pozice.

Základní postupy pro omezení rizika:

Kategorizace pohledávek vychází z vnitřního předpisu a z obecně platných právních předpisů, kterými se stanoví pravidla pro kategorizaci pohledávek a tvorbu opravných položek Společnosti. Tvorba rezerv a opravných položek k pohledávkám vychází z vnitřního předpisu, který přiměřeně navazuje na zákon.



**TESLA investiční společnost, a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Ke dni 31.12.2021**

Společnost se zároveň připravila na novou legislativu – tzv. IFRS9, která mění postupy pro tvorbu opravných položek zejména zavedením pravděpodobnosti selhání (PD) a ztráty z úvěru v případě selhání (LGD).

Změněné postupy Společnost začala používat od 1.1.2021.

K 31. 12. 2021 společnost neneviduje žádné takové položky účetní závěrky.

## 5. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM A PODSTATNÝM VLIVEM

Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem společnost k 31.12.2021 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.

## 6. OBORY ČINNOSTI A ZEMĚPISNÉ OBLASTI, VE KTERÝCH ÚČETNÍ JEDNOTKA PŮSOBÍ

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

## 7. VÝZNAMNÉ POLOŽKY V ROZVAZE, VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

### 7.1 Pohledávky za bankami

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

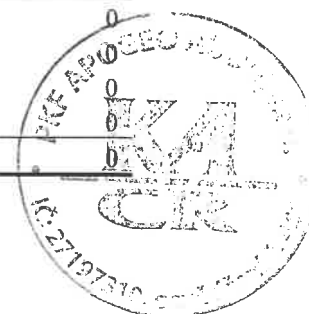
tis. Kč	2021	2020
Běžné účty	5 810	10 297
Termínované vklady	0	0
<b>Celkem</b>	<b>5 810</b>	<b>10 297</b>

Veškeré Pohledávky za bankami a družstevními záložnami jsou zařazeny v Stage 1. Opravná položka k těmto aktivům nebyla k datu účetní závěrky z důvodu nevýznamnosti vykázána.

### 7.2 Pohledávky za nebankovními subjekty

Společnost v roce 2021 neměla žádné pohledávky za nebankovními subjekty.

Zbytková doba splatnosti	2021
Do 3 měsíců	0
3 měsíce až 1 rok	0
1 – 5 let	0
Nad 5 let	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>



### 7.3 Dluhové cenné papíry

Společnost k rozvahovému dni eviduje dluhové cenné papíry v hodnotě 2 181 tis. Kč (v roce 2020 – 2 585 tis. Kč), včetně alikvotních úrokových výnosů. Dluhopisy jsou od 1.1.2021 oceňovány dle mezinárodního účetního standardu IFRS 9 pomocí obecně stanoveného vzorce, který je blíže specifikován v bodě 3.2.2 této přílohy k účetní závěrce. Od 1.1.2021 je také dle tohoto standardu tvořena k dluhopisům opravná položka v podobě znehodnocení. Opravná položka za sledované období byla vytvořena ve výši 86 tis. Kč (vykázána ve vlastním kapitálu). Zároveň došlo ke změně reálných hodnot po přecenění IFRS k 31. 12. 2021 o 432 tis. Kč.

Zbytková doba splatnosti	2021	2020
Do 3 měsíců		
3 měsíce až 1 rok		
1 – 5 let	2 613	2 585
Nad 5 let		
Změna reálných hodnot – přecenění IFRS	-432	0
<b>Celkem</b>	<b>2 181</b>	<b>2 585</b>

Dle klasifikace

	31.12.2021		31.12.2020	
	Brutto	Opravná položka (VK) Netto	Netto	Netto
Stage 1	2 181	86	2 095	2 585
Stage 2	0	0	0	0
Stage 3	0	0	0	0
<b>Celkem Dluhové cenné papíry</b>	<b>2 181</b>	<b>86</b>	<b>2 095</b>	<b>2 585</b>

Dluhové cenné papíry spadají do Stage 1 dle dotazníku, který Společnost tvoří ke každému Emitentovi samostatně.

Změny reálné hodnoty dluhových cenných papírů jsou vykázány níže v oddílu 7.13. Oceňovací rozdíly.

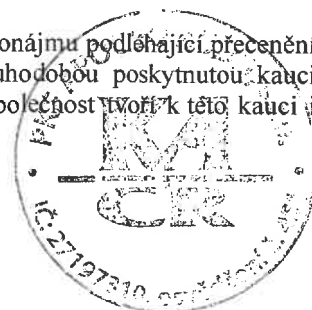
### 7.4 Ostatní aktiva a náklady příštích období

Ostatní aktiva ve výši netto 6 357 tis. Kč (2020 5 365 tis. Kč) představují zejména pohledávky za klienty v reálné hodnotě a zaplacené zálohy dodavatelům.

K ostatním aktivům byla vytvořena opravná položka dle IFRS 9 ve výši 17 tis. Kč. Jedná se o opravnou položku k dlouhodobé kauci.

Náklady příštích období jsou ve výši 224 tis. Kč (2020 278 tis. Kč) a představují zejména nájemné hrazené dopředu.

V ostatních aktivech Společnost eviduje dlouhodobou poskytnutou kauci z pronájmu podléhající přecenění a znehodnocení dle standardu IFRS 9. Od 1.1.2021 Společnost tuto dlouhodobou poskytnutou kauci přeceňuje stejným způsobem jako jiné dlouhodobé pohledávky. Zároveň společnost tvoří k této kauci i znehodnocení v podobě opravných položek.



**TESLA investiční společnost, a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Ke dni 31.12.2021**

Dle klasifikace

	Údaje v tis. Kč			
	31.12.2021			31.12.2020
	Brutto	Opravná položka (VK)	Netto	Netto
Stage 1	124	17	107	124
Stage 2	0	0	0	0
Stage 3	0	0	0	0
<b>Celkem poskytnuté kauce dlouhodobé</b>	<b>124</b>	<b>17</b>	<b>107</b>	<b>124</b>

Dlouhodobá poskytnutá kauce spadá do Stage 1 dle dotazníku, který Společnost tvoří ke každé dlouhodobé kauci samostatně.

Změny reálné hodnoty dlouhodobé kauce jsou vykázány níže v oddílu 7.13. Oceňovací rozdíly.

### 7.5 Závazky kryté zástavním právem

Společnost nemá.

### 7.6 Bankovní úvěry

Společnost nemá k 31. 12. 2021 bankovní úvěry.

Zbytková doba splatnosti	2021
Do 3 měsíců	0
3 měsíce až 1 rok	0
1 – 5 let	0
Nad 5 let	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>

### 7.7 Ostatní pasiva a výnosy a výdaje příštích období

tis. Kč	2021	2020
Závazky z obchodního styku	1 377	1 704
Ostatní závazky	1 664	1 358
Výdaje příštích období	340	1 998
<b>Celkem</b>	<b>3 381</b>	<b>5 060</b>

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 na provize za prosinec 2021.



## 7.8 Základní kapitál a pohledávky za akcionáři

Společnost má základní kapitál ve výši 5 525 tis. Kč (2020 - 5 525 tis. Kč). Základní kapitál je zcela splacen. Vývoj vlastního kapitálu je popsán v samostatném výkazu.

## 7.9 Oceňovací rozdíly

V roce 2021 bylo aplikováno oceňování dlouhodobých pohledávek (kauce) a dluhových cenných papírů dle IFRS9 – viz. tabulka.

Účet	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Konečný zůstatek
560100 – Změny reálných hodnot kaucí IFRS	0	0	17	17
560101 – Změny reálných hodnot dluhopisů IFRS	0	0	433	433
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>450</b>	<b>450</b>

## 7.10 Hospodářský výsledek

Hospodářský výsledek společnosti za rok 2021 činí zisk – 4 110 tis. Kč (v roce 2020 zisk – 7 969 tis. Kč).

Představenstvo rozdělilo zisk za rok 2020 následovně: 2 969 tis. Kč převedení do nerozděleného zisku minulých let, 5 000 tis. Kč na výplatu dividendy.

## 7.11 Čisté úrokové výnosy

### Čisté výnosy z úroků zahrnují:

	2021	2020
Úroky z BÚ, TV a půjček	0	0
Úroky z dluhových CP	130	126
<b>Přijaté úroky celkem</b>	<b>130</b>	<b>126</b>
Úroky z úvěrů a půjček	0	0
<b>Placené úroky celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Čisté úrokové výnosy celkem</b>	<b>130</b>	<b>126</b>

Od 1.1.2021 Společnost v rámci standardu IFRS 9 přeceňuje úroky spojené s dluhopisy, které jsou účtovány do výnosů či nákladů, podle efektivní úrokové míry na efektivní úrokový náklad případně výnos.

Hodnota přecenění úrokového nákladu či výnosu za sledované období je ve výši 44,04 Kč. Jedná se o nevýznamnou hodnotu přecenění, kterou Společnost nevykazuje ke dni účetní závěrky.

Veškeré výnosy a náklady jsou realizovány v České republice.





### 7.12 Výnosy a náklady z poplatků a provizí

tis. Kč	2021	2020
Přijaté poplatky za obhospodařování, srážky a přírážky	50 673	52 711
<b>Celkem</b>	<b>50 673</b>	<b>52 711</b>
Provize dealerům	13 221	14 719
Bankovní poplatky	11	9
<b>Celkem</b>	<b>13 232</b>	<b>14 728</b>

Veškeré výnosy a náklady jsou realizovány v České republice.

### 7.13 Ostatní provozní výnosy a náklady

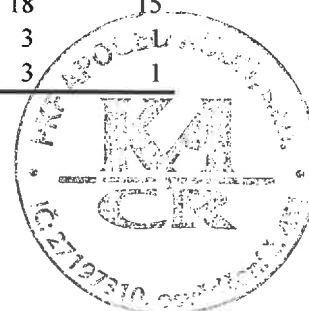
Společnost měla k 31. prosinci 2021 ostatní provozní výnosy ve výši 299 tis. Kč (v roce 2020 - 23 tis. Kč).

### 7.14 Správní náklady

tis. Kč	2021	2020
Mzdy a odměny zaměstnanců	8 703	7 718
Sociální a zdravotní pojištění	2 755	1 997
Ostatní náklady na zaměstnance	282	242
Mezisoučet	11 740	9 957
Ostatní správní náklady	19 345	17 093
z toho: náklady na audit	6	6
právní a daňové poradenství	706	347
<b>Celkem</b>	<b>31 085</b>	<b>27 050</b>

Průměrný počet zaměstnanců společnosti byl následující:

	2021	2020
Zaměstnanci	18	15
Členové představenstva společnosti	3	
Členové dozorčí rady	3	1



**TESLA investiční společnost, a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Ke dni 31.12.2021**

---

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.

### **7.15 Daň z příjmu**

Společnost realizovala za rok 2021 zisk ve výši 4 110 tis. Kč, daň z příjmu za rok 2021 je 1 162 tis. Kč (za rok 2020 celkem 2 113 tis. Kč).

Zálohy na daň z příjmů právnických osob ve výši 2 520 tis. Kč byly zkompenzovány s výši daňové povinnosti a výsledný rozdíl mezi uhrazenými zálohami a vypočtenou daní z příjmu za rok 2021 ve výši 1 358 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 2021 společnost neměla titul pro účtování o odložené dani.

### **7.16 Doměrky daně z příjmů za minulá účetní období**

Nebyly vyměřeny.

### **7.17 Závazky nevyúčtované v účetnictví a neuvedené v rozvaze**

Nejsou evidovány, nebyly poskytnuty, ani přijaty.

## **8. 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.

## **9. VÝVOJ VLASTNÍHO KAPITÁLU K 31. 12. 2021**

Vývoj vlastního kapitálu za rok 2021 je popsán v samostatném výkazu.

## **10. OSTATNÍ INFORMACE**

Společnost nevede žádné spory přesahující 10% hodnoty majetku společnosti.



## 11. UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SESTAVENÍ

Společnost neneviduje žádné významné události mezi těmito daty, kromě následujících:

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.

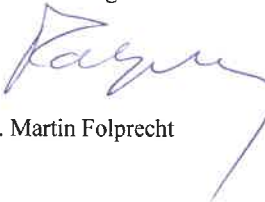
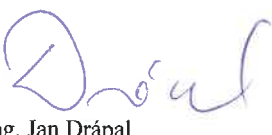
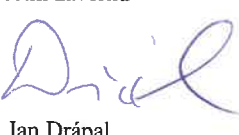
Společnost na základě informací dostupných ke dni vyhotovení účetní závěrky vyhodnotila, že tyto události nemají vliv na její účetní závěrku. Lze však očekávat, že výše uvedená situace může ovlivnit v průběhu účetního období roku 2021 reálnou hodnotu majetku a dluhů společnost, přičemž nelze s požadovanou přesností stanovit očekávaný dopad výše uvedené situace na tyto položky. Společnost neidentifikovala žádné nové dopady COVID-19, kromě dále uvedených. Dalším rizikovým faktorem bude probíhající okupace Ukrajiny a tím vyvolané celosvětové sankce vůči Ruské federaci. V této souvislosti může stále docházet k významnému omezení ekonomické aktivity napříč všemi sektory ekonomiky s dopadem na reálnou hodnotu majetku, dluhů a nákladů a výnosů společnosti. Ke dni vyhotovení této účetní závěrky však existuje stále značná míra nejistoty ohledně intenzity a doby trvání zavedených mimořádných opatření a sankcí, a jejich efektu na celosvětovou i tuzemskou ekonomiku, neboť neustále dochází a bude docházet k vývoji v této oblasti.

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Bezprostřední dopady epidemiologických opatření byly vyhodnoceny jako nevýznamné. V provozní oblasti jsou pro Společnost veškeré potřebné aktivity zajištěny.

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.

## 12. 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: 26. 4. 2022	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. 2021 do 31. 12. 2021)**

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.



TESLA investiční společnost, a.s.

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za účetní období 2021

#### 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 31.12.2021: 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 jejich řídicích a koordinačních aktivit v zájmu stabilního a efektivního řízení.

#### Osoby ovládané ovládanou osobou jsou:

TESLA investiční společnost, a.s. neměla v roce 2021 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 (účast společnosti Wealth Management Services ve společnosti The Rock Invest zanikla v říjnu 2021).

- 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: 25.3. 2022

Tuto zprávu předkládá za představenstvo:

  
Ing. Martin Folprecht

předseda představenstva

