



Výroční zpráva

TESLA investiční společnost, a.s.
k 31.12.2022



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 31.12.2022:

Ing. Dušan Friedl, předseda představenstva

Je absolventem České zemědělské univerzity v Praze.

V oboru financí pracuje od roku 1994. Působil v oblastech penzijních fondů a pojišťoven a ve vedoucích funkcích finančních skupin AXA a Aegon a v pozici člena představenstva.

V oblasti finančního zprostředkování pracoval v různých funkcích ve skupině ZFP group a Broken Consulting. Byl předsedou představenstva ZFP investments.

Ve funkci předsedy představenstva TESLA investiční společnost, a.s. působí od 09.srpna 2022 doposud.

Tomáš Jícha, místopředseda představenstva

V rámci odborné praxe má dlouholeté manažerské a konzultantské zkušenosti z oblasti oceňování nemovitostí, developmentu, správy portfolia nemovitostí i nemovitostních projektů, dále z oblasti obchodu, propagace a marketingu. Na trhu nemovitostí, jejich obchodování a financování je aktivní od roku 1995. Má téměř 20 let zkušeností v bankovní skupině Raiffeisenlandesbank Oberösterreich, kde byl zodpovědný za posuzování, prověřování a oceňování realitních projektů financovaných a realizovaných v ČR.

Ve funkci místopředsedy představenstva TESLA investiční společnost, a.s. působí od 09.srpna 2022 doposud.

Ing. Jan Drápal, člen představenstva

Je absolventem Vysoké školy ekonomické v Praze, oborech informační technologie a bankovníctví.

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 působí v TESLA investiční společnosti, a.s. v představenstvu či na pozici výkonného finančního ředitele.

Funkci člena představenstva vykonává od 15.12.2020 doposud.

Dozorčí rada k 31.12.2022:

Ing. Roman Kolev, předseda dozorčí rady

Je absolventem Bankovního Institutu Vysoké školy, oborech bankovníctví, 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.

Václav Klán, člen dozorčí rady

Absolvent střední průmyslové školy stavební v Praze. Od roku 2016 pracuje ve společnosti AMADEUS Real Estate a.s., která se koncentruje na development a investice do realitních projektů. V této společnosti zodpovídá za řízení projektů, správu nemovitostí a vnitřní management. Od roku 2021 je členem správní rady AMADEUS Real Estate a.s. a spolu s bratrem Martinem také jejím spoluvlastníkem.

V dozorčí radě od 09.08.2022 doposud.

Martin Klán, člen dozorčí rady

Absolvoval studium na Anglo-německé obchodní akademii v Praze. Od roku 2019 pracuje ve společnosti AMADEUS Real Estate a.s., která se koncentruje na development a investice do realitních projektů. V této společnosti zodpovídá za přípravu a realizaci developerských projektů a finanční analytiku projektů. Od roku 2021 je členem správní rady AMADEUS Real Estate a.s. a spolu s bratrem Václavem také jejím spoluvlastníkem.

V dozorčí radě od 09.08.2022 doposud.

prof. PaedDr. Pavel Kolář, Ph.D., člen dozorčí rady

Známý český fyzioterapeut, odborně se zaměřující především na pohybovou patologii dětí. Je zakladatelem Dynamické neuromuskulární stabilizace a autorem rozsáhlé odborné knihy Rehabilitace v klinické praxi. Působí pedagogicky na českých i zahraničních univerzitách a je nositelem medaile Za zásluhy o pedagogickou a vědeckou činnost (2003) a za Zásluhy v oblasti výchovy a vědy (2007). V roce 2009 byl vyhlášen učitelem roku 2. LF UK. Působí jako člen v řadě vědeckých společností.

V dozorčí radě od 09.08.2022 doposud.

1.7. Změny v obchodním rejstříku

V roce 2022 byly provedeny následující změny v obchodním rejstříku investiční společnosti:

Předseda představenstva: Ing. DUŠAN FRIEDL, den vzniku funkce: 09. srpna 2022
Místopředseda představenstva: TOMÁŠ JÍCHA, den vzniku funkce: 09. srpna 2022
Člen představenstva: Ing. JAN DRÁPAL, den vzniku členství: 09. srpna 2022

Způsob jednání: Společnost zastupují ve všech věcech vždy dva společně jednající členové představenstva. - zapsáno 09. srpna 2022

Předseda dozorčí rady: ROMAN KOLEV, den vzniku funkce: 09. srpna 2022
Člen dozorčí rady: PhDr. PETR PEŘINA, MBA, den vzniku členství: 09. srpna 2022
Člen dozorčí rady: VÁCLAV KLÁN, den vzniku členství: 09. srpna 2022
Člen dozorčí rady: MARTIN KLÁN, den vzniku členství: 09. srpna 2022
Člen dozorčí rady: prof. PaedDr. PAVEL KOLÁŘ, Ph.D., den vzniku členství: 09. srpna 2022

Počet členů dozorčí rady: 5, zapsáno 09. srpna 2022

Akcie: 2 500 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 2 210,- Kč
Převoditelnost akcií na jméno je podmíněna souhlasem představenstva společnosti.
Předkupní právo k akciím dle článku 8., odst. 5) stanov. - zapsáno 09. srpna 2022.

2. Údaje o obhospodařovaných fondech kolektivního investování

TESLA investiční společnost, a.s. obhospodařovala v roce 2022 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: **Jícha Tomáš**, od 09.08.2022 doposud

V rámci odborné praxe má dlouholeté manažerské a konzultantské zkušenosti z oblasti oceňování nemovitostí, developmentu, správy portfolia nemovitostí i nemovitostních projektů, dále z oblasti obchodu, propagace a marketingu.

Na trhu nemovitostí, jejich obchodování a financování je aktivní od roku 1995.

Má téměř 20 let zkušeností v bankovní skupině Raiffeisenlandesbank Oberösterreich, kde byl zodpovědný za posuzování, prověřování a oceňování realitních projektů financovaných a realizovaných v ČR.

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 31.12.2022 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 2022 došlo ke ztrátě, neboť došlo ke snížení výnosů, zejména z důvodu snížení poplatku za obhospodařování v průběhu roku 2022, zatímco náklady společnosti vzrostly zejména díky nutnosti zvýšení marketingových nákladů a nákladů na podporu prodeje, které mají za cíl minimalizovat dopady krize na společnost. V roce 2023 jsou očekávány podobné výsledky jako v roce 2022.

8. Ostatní povinné informace

TESLA investiční společnost, a.s. neměla v roce 2022 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 v rozhodném období 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.

Investiční společnost pověřila v rozhodném období výkonem jednotlivé činnosti Hobza Legal advokátní kancelář, s.r.o., IČO: 09125264 se sídlem Salvátorská 931/8, Staré Město, 110 00 Praha 1, vedená u Městského soudu v Praze spisová značka C 331303. společnost. Společnost byla pověřena činností compliance.

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 válečného konfliktu mezi Ukrajinou a Ruskem 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 probíhající okupace Ukrajiny a tím vyvolané celosvětové sankce vůči Ruské federaci mohou ovlivnit v průběhu účetního období roku 2023 reálnou hodnotu majetku a dluhů společnost, přičemž nelze s požadovanou přesností stanovit očekávaný dopad výše uvedené situace na tyto položky. 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 28.04.2023



Ing. Dušan Friedl
předseda představenstva



Ing. Jan Drápal
člen představenstva

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 2022**
 Rozhodné období - rok: **2022**



ROZVAHA

ke dni: 31.12.2022

údaje v tis. Kč

AKTIVA	č.ř.	Poslední den rozhodného období-brutto	Korekce	Poslední den rozhodného období-netto	Poslední den minulého rozhodného období
Aktiva celkem (Σ)	1	32 371	-7 140	25 231	19 733
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	2	3		3	213
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování	3				
v tom: a) vydané vládními institucemi	4				
b) ostatní	5				
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	6	8 043		8 043	5 810
v tom: a) splatné na požádání	7	8 043		8 043	5 810
b) ostatní pohledávky	8				
Pohledávky za nebankovními subjekty	9				
v tom: a) splatné na požádání	10				
b) ostatní pohledávky	11				
Dluhové cenné papíry	12	2 257		2 257	2 181
v tom: a) vydané vládními institucemi	13				
b) vydané ostatními osobami	14	2 614		2 614	2 613
b) vydané ostatními osobami - přecenění IFRS	14	-357		-357	-432
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	10 604	-4 854	5 750	3 674
z toho: goodwill	21				
Dlouhodobý hmotný majetek	22	5 973	-2 286	3 687	1 274
z toho: pozemky a budovy pro provozní činnost	23				
Ostatní aktiva	24	5 282		5 282	6 357
Pohledávky z upsaného základního kapitálu	25				
Náklady a příjmy příštích období	26	209		209	224

PASIVA		Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
Pasiva celkem (Σ)	1	25 231	19 733
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	2		
v tom: a) splatné na požádání	3		
b) ostatní závazky	4		
Závazky vůči nebankovním subjektům	5	905	
v tom: a) splatné na požádání	6		
b) ostatní závazky	7	905	
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	6 438	3 041
Výnosy a výdaje příštích období	12	216	340
Rezervy	13	367	255
v tom: a) na důchody a podobné závazky	14		
b) na daně	15		
c) ostatní	16	367	255
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	27 500	
Oceňovací rozdíly	27	-83	-536
z toho: a) z majetku a závazků	28		
aa) z majetku a závazků - přecenění IFRS	28	-83	-536
b) ze zajišťovacích derivátů	29		
c) z přepočtu účastí	30		
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	31	10 992	6 882
Zisk nebo ztráta za účetní období	32	-26 745	4 110
Vlastní kapitál (18+20+21+25+26+27+31+32)	-	17 305	16 097

Sestaveno dne:	28.04.2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavila: Romana Kuklová	TESLA investiční společnost, a.s. Konviktská 291/24 Praha 1 - Staré Město PSČ 11000 IČ: 276 47 188	Ing. Dušan Friedl  Ing. Jan Drápal 

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

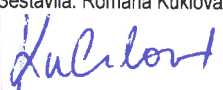

Okamžik sestavení účetní závěrky: **31. prosinec 2022**
 Rozhodné období - rok: **2022**

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni: 31.12.2022

údaje v tis. Kč

	č.ř.	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
Výnosy z úroků a podobně výnosy	1	130	130
z toho: úroky z dluhových cenných papírů	2	130	130
Náklady na úroky a podobně náklady	3	18	
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	49 041	50 673
Náklady na poplatky a provize	10	28 399	13 232
Zisk nebo ztráta z finančních operací	11	0	28
Ostatní provozní výnosy	12	20	299
Ostatní provozní náklady	13	0	0
Správní náklady	14	45 135	31 085
v tom: a) náklady na zaměstnance	15	18 108	11 740
z toho: aa) mzdy a platy	16	13 197	8 703
ab) sociální a zdravotní pojištění	17	4 292	2 755
ac) ostatní náklady na zaměstnance	18	619	282
b) ostatní správní náklady	19	27 027	19 345
Rozpuštění rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	20	0	0
Odpisy, tvorba rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	21	2 271	1 399
Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek	22	255	114
Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám	23	368	256
Rozpuštění opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	24		
Ztráty z převodu účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem, tvorba a použití opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	25		
Rozpuštění ostatních rezerv	26		
Tvorba a použití ostatních rezerv	27		
Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem	28		
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	29	-26 745	5 272
Mimořádné výnosy	30		
Mimořádné náklady	31		
Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před zdaněním	32		
Daň z příjmu	33	0	1 162
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	34	-26 745	4 110

Sestaveno dne: 28.04.2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Ing. Dušan Friedl
Sestavila: Romana Kuklová 	Ing. Jan Drápal 
TESLA investiční společnost, a.s. Konviktská 291/24 Praha 1 - Staré Město, PSČ 11000 IČ: 276 47 188	

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. prosince 2022**
Rozhodné období - rok: **2022**

SPECIFIKACE PODROZVAHOVÝCH AKTIV PASIV

ke dni: 31.12.2022

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	2 320 069	2 167 818

Sestaveno dne:	28.04.2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavila: Romana Kuklová 	TESLA investiční společnost, a.s. Konviktská 291/24 Praha 1 - Staré Město PSČ 11000 IČ: 276 47 188	Ing. Dušan Friedl  Ing. Jan Drápal 

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. prosince 2022

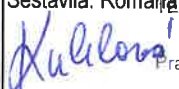

Rozhodné období - rok: 2022

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

ke dni: 31.12.2022

údaje v tis. Kč

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv. fondy	Kapitál. fondy	Oceňov. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 31.12.2021	5 525	0	0	116	0	0	10 456	16 097
Změny účetních metod								0
Opravy zásadních chyb								0
Kurzové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahnuté do HV							453	453
Čistý zisk/ztráta za účetní období							-26 745	-26 745
Dividendy							0	0
Převody do fondů								0
Použití fondů								0
Emise / odkupy PL								0
Zvýšení základního kapitálu								0
Nákupy vlastních akcií								0
Ostatní změny					27 500			27 500
Zaokrouhlení								0
Zůstatek k 31.12.2022	5 525	0	0	116	27 500	0	-15 836	17 305

Sestaveno dne:	28.04.2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavila: Romana Kuklová	Investiční společnost, a.s.	Ing. Dušan Friedl
	Konviktská 291/24 Praha 1 - Staré Město PSC 11000 IČ: 276 47 188	Ing. Jan Drápal 

TESLA investiční společnost, a.s.
Příloha účetní závěrky
Ke dni 31.12.2022

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 501/2022 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. 2022:

Představenstvo:
předseda představenstva: Ing. Dušan Friedl (od 9.8.2022)
místopředseda představenstva: Ing. Tomáš Jícha (od 9.8.2022)
člen představenstva: Ing. Jan Drápal (od 9.8.2022)

Dozorčí rada:
předseda dozorčí rady: Ing. Roman Kolev (od 9.8.2022)
člen dozorčí rady: Václav Klán (od 9.8.2022)
člen dozorčí rady: PhDr. Petr Peřina, MBA (od 9.8.2022)
člen dozorčí rady: Martin Klán (od 9.8.2022)
člen dozorčí rady: prof. PaedDr. Pavel Kolář, Ph.D. (od 9.8.2022)

TESLA investiční společnost, a.s.

Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2022

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 2021 podíl 94 %).

Změny v obchodním rejstříku

V roce 2022 byly provedeny tyto změny a dodatky v obchodním rejstříku investiční společnosti:

Statutární orgán - představenstvo:

Změna předsedy představenstva k 9.8.2022

Ing. Martin Folprecht – vymazáno 9.8.2022

Ing. Dušan Friedl – zapsáno 9.8.2022

Změna místopředsedy představenstva k 9.8.2022

Ing. Jan Ducháč – vymazáno 9.8.2022

Tomáš Jícha – zapsáno 9.8.2022

Způsob jednání: Společnost zastupují ve všech věcech vždy dva společně jednající členové představenstva.
- zapsáno 9. srpna 2022

Dozorčí rada:

Změna členů dozorčí rady k 9.8.2022

Roman Kratochvíl – vymazáno 9.8.2022

Václav Klán – zapsáno 9.8.2022

Martin Klán – zapsáno 9.8.2022

prof. PaedDr. Pavel Kolář, Ph.D. – zapsáno 9.8.2022

Počet členů dozorčí rady: 5, zapsáno 9. srpna 2022

Akcie: 2 500 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 2 210,- Kč

Převoditelnost akcií na jméno je podmíněna souhlasem představenstva společnosti.

Předkupní právo k akciím dle článku 8., odst. 5) stanov. - zapsáno 9. srpna 2022

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 činnosti podle § 38 odst. 1 ZISIF, a to ve vztahu

- ke speciálním fondům,

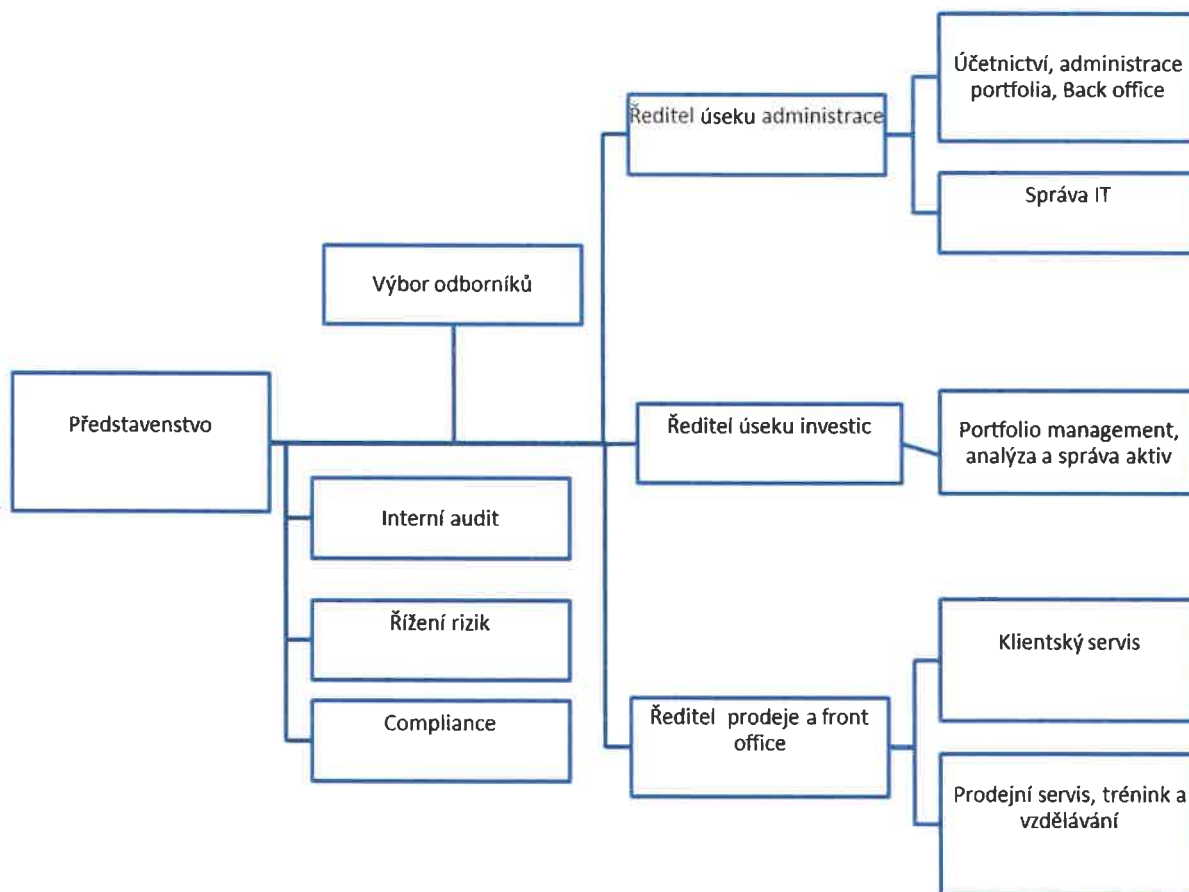
- k zahraničním investičním fondům srovnatelným se speciálním fondem,

- 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 2022 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 médium, 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 pohledávkami poskytnutým spřízněným osobám se rozumí takové pohledávky, kdy jejich splatnost je delší jednoho roku, a jsou poskytnuty osobám spřízněným společností.

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 31.12.2022

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 držena 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 rizikovosti 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“.

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. 2022 ani v minulém účetním 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 60 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 31.12.2022

Společnost eviduje k 31.12.2022 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	6 639	3 261	0	9 900
Ochranná známka	50	0	0	50
Audiovizuální díla	411	0	0	411
Pořízení dld nehm. majetku	0	3 261	3 018	243
Celkem	7 100	6 522	3 018	10 604

tis.	Bruto	Korekce	Netto	2021
Software	9 900	-4 407	5 493	6 639
Ochranná známka	50	-36	14	50
Audiovizuální díla	411	-411	0	411
Pořízení dld nehm. majetku	243	0	243	0
Celkem	10 604	-4 854	5 750	7 100

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 31.12.2022 obecně dlouhodobý hmotný majetek ve formě dlouhodobého majetku a samostatných movitých věcí a souboru movitých věcí, jako jiného (drobného) dlouhodobého hmotného majetku. Veškerý majetek byl oceněn v pořizovacích cenách.

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

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

tis.	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Konečný
Samostatné movité věci a soubory	2 677	3 297	0	5 974
Pořízení dld hm. majetku	40	1 593	1 633	0

TESLA investiční společnost, a.s.
Příloha účetní závěrky
Ke dni 31.12.2022

Celkem	2 717	4 890	1 633	5 974
tis.	Bruto	Korekce	Netto	2021
Samostatné movité věci a soubory	5 974	-2 286	3 687	2 677
Pořízení dld hm. majetku	0	0	0	40
Celkem	5 974	-2 286	3 687	2 717

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

TESLA investiční společnost, a.s.

Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2022

daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy).

Odložená daňová povinnost vyplývá z rozdílů, které nastávají v momentě odlišného pohledu účetního a daňového na určité položky v účetnictví. Výpočet odložené daně je založen na závazkové metodě, která vychází z rozvahového přístupu. Zjistí se jako součin výsledného přechodného rozdílu a sazby daně stanovené zákonem o daních z příjmů, která bude platná pro období, ve kterém bude odložená daň uplatněna. Přechodné rozdíly vznikají mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo pasíva v rozvaze a jejich daňovou hodnotou (např. při přecenění majetku jako investiční příležitost na reálnou hodnotu, rezervy tvořené nad rámec daňových zákonů), ale i dalších rozdílů (např. při nere realizované 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 2022 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 kurzové zisky a ztráty se v průběhu účetního období účtují do finančních výnosů, resp. nákladů běžného roku.

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

3.12 Finanční leasing

V roce 2022 společnost poříдила dva automobily na finanční leasing. Nominální hodnota závazků z leasingu činila ve výši 1 240 tisíc Kč. Část z nominální hodnoty závazků byla během roku 2022 splacena a výše hodnoty závazků z leasingu činila k 31.12.2022 ve výši 1 214 tisíc Kč.

Z důvodu dlouhodobého charakteru závazků delší než 1 rok, byly tyto závazky ovlivněny mezinárodním účetním standardem IFRS 9, který přeceňuje výši splátek na reálnou hodnotu. K 31.12.2022 bylo přecenění závazků z leasingu ve výši 309 tisíc Kč. Reálná hodnota závazků tak činila 905 tisíc Kč.

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 2022 nedošlo ke změnám vzhledem k předešlému období.

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.

V roce 2021 došlo k prvotní implementaci mezinárodních účetních standardů, které významně ovlivnily hodnoty ve výkazech společnosti.

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 2022 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 31.12.2022

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.

5. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM A PODSTATNÝM VLIVEM

Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem společnost k 31.12.2022 nevlastní.
Společnost k datu sestavení účetní závěrky obhospodařovala tyto podílové fondy:
-Realita nemovitostní otevřený 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	2022	2021
Běžné účty	8 043	5 810
Termínované vklady	0	0
Celkem	8 043	5 810

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 2022 neměla žádné pohledávky za nebankovními subjekty.

Zbytková doba splatnosti	2022
Do 3 měsíců	0
3 měsíce až 1 rok	0
1 – 5 let	0
Nad 5 let	0
Celkem	0

TESLA investiční společnost, a.s.
Příloha účetní závěrky
Ke dni 31.12.2022

7.3 Dluhové cenné papíry

Společnost k rozvahovému dni eviduje dluhové cenné papíry v hodnotě 2 257 tis. Kč (v roce 2021 – 2 181 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 3.2.3 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 16 tis. Kč.

Zbytková doba splatnosti	2022	2021
Do 3 měsíců		
3 měsíce až 1 rok		
1 – 5 let	2 256	2 181
Nad 5 let		
Opravná položka dle IFRS 9	-16	-86
Celkem	2 240	2 095

Dle klasifikace

	31.12.2022			31.12.2021	
	Brutto	Opravná položka	Netto	Netto	
Stage 1	2 256	16	2 181	2 095	
Stage 2	0	0	0	0	
Stage 3	0	0	0	0	
Celkem Dluhové cenné papíry	2 256	16	2 181	2 095	

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 5 282 tis. Kč (2021 6 357 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 18 tis. Kč. Jedná se o opravnou položku k dlouhodobé kauci.

Náklady příštích období jsou ve výši 209 tis. Kč (2021 224 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 31.12.2022

Dle klasifikace

	Údaje v tis. Kč			
	31.12.2022		31.12.2021	
	Brutto	Opravná položka	Netto	Netto
Stage 1	134	18	116	117
Stage 2	0	0	0	0
Stage 3	0	0	0	0
Celkem poskytnuté kauce dlouhodobé	134	18	116	117

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. 2022 bankovní úvěry.

Zbytková doba splatnosti	2022
Do 3 měsíců	0
3 měsíce až 1 rok	0
1 – 5 let	0
Nad 5 let	0
Celkem	0

7.7 Ostatní pasiva a výnosy a výdaje příštích období

tis. Kč	2022	2021
Závazky z obchodního styku	2 924	1 377
Ostatní závazky	3 513	1 664
Výdaje příštích období	216	340
Celkem	6 653	3 381

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 2022.

TESLA investiční společnost, a.s.
Příloha účetní závěrky
Ke dni 31.12.2022

7.8 Základní kapitál a pohledávky za akcionáři

Společnost má základní kapitál ve výši 5 525 tis. Kč (2021 - 5 525 tis. Kč). Základní kapitál je zcela splacen. Vývoj vlastního kapitálu je popsán v samostatném výkazu.

7.9 Oceňovací rozdíly

V roce 2022 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	17	1	0	18
560101 – Změny reálných hodnot dluhopisů IFRS	433	0	76	357
Celkem	450	1	76	375

7.10 Hospodářský výsledek

Hospodářský výsledek společnosti za rok 2022 činí ztráta – 26 745 tis. Kč (v roce 2021 zisk – 4 110 tis. Kč).

Představenstvo rozdělilo zisk za rok 2021 následovně: 4 110 tis. Kč převedení do nerozděleného zisku minulých let.

7.11 Čisté úrokové výnosy

Čisté výnosy z úroků zahrnují:

	2022	2021
Úroky z BÚ, TV a půjček	0	0
Úroky z dluhových CP	130	130
Přijaté úroky celkem	130	130
Úroky z úvěrů a půjček	18	0
Placené úroky celkem	18	0
Čisté úrokové výnosy celkem	112	130

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 13,62 Kč. Jedná se o nevýznamnou hodnotu přecenění, kterou Společnost nevykazuje ke dni účetní závěrky.

Veškeré výnosy a náklady jsou realizovány v České republice.

TESLA investiční společnost, a.s.
Příloha účetní závěrky
Ke dni 31.12.2022

7.12 Výnosy a náklady z poplatků a provizí

tis. Kč	2022	2021
Přijaté poplatky za obhospodařování, srážky a přirážky	49 039	50 673
Celkem	49 039	50 673
Provize dealerům	28 388	13 221
Bankovní poplatky	11	11
Celkem	28 399	13 232

Veškeré výnosy a náklady jsou realizovány v České republice.

7.13 Ostatní provozní výnosy a náklady

Společnost měla k 31. prosinci 2022 ostatní provozní výnosy ve výši 20 tis. Kč (v roce 2021 - 299 tis. Kč).

7.14 Správní náklady

tis. Kč	2022	2021
Mzdy a odměny zaměstnanců	13 197	8 703
Sociální a zdravotní pojištění	4 292	2 755
Ostatní náklady na zaměstnance	619	282
Mezisoučet	18 108	11 740
Ostatní správní náklady	27 027	19 345
z toho: náklady na audit	12	6
právní a daňové poradenství	2 650	706
Celkem	45 135	31 085

Průměrný počet zaměstnanců společnosti byl následující:

	2022	2021
Zaměstnanci	21	18
Členové představenstva společnosti	3	3
Členové dozorčí rady	5	3

TESLA investiční společnost, a.s.
Příloha účetní závěrky
Ke dni 31.12.2022

Účetní jednotka neposkytla žádné úvěry nebo jiná naturální, či peněžitá 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 2022 ztrátu ve výši 26 745 tis. Kč, daň z příjmu za rok 2022 je 0 tis. Kč (za rok 2021 celkem 4 110 tis. Kč).

K 31.12.2022 činily zálohy na daň z příjmů právnických osob ve výši 1 639 tis. Kč, a byly vykázány 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 2022 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. 2022

Vývoj vlastního kapitálu za rok 2022 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

Žádné takové skutečnosti po rozhodném období nenastaly, kromě následujících:

Společnost posoudila ke dni vyhotovení účetní závěrky možný dopad válečného konfliktu mezi Ukrajinou a Ruskem 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 probíhající okupace Ukrajiny a tím vyvolané celosvětové sankce vůči Ruské federaci mohou ovlivnit v průběhu účetního období roku 2023 reálnou hodnotu majetku a dluhů společnost, přičemž nelze s požadovanou přesností stanovit očekávaný dopad

TESLA investiční společnost, a.s.

Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2022

výše uvedené situace na tyto položky. 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:	Razítko a podpis statutárního orgánu:	Podpis statutárního orgánu:	Osoba odpovědná za účetnictví a účetní závěrku:
28.04.2023	Ing. Dušan Friedl 	Ing. Jan Drápal 	Romana Kuklová 
TESLA investiční společnost, a.s. Konviktská 291/24 Praha 1 - Staré Město PSČ 11000 IČ: 276 47 188			tel.: +420 731 106 294

Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti TESLA investiční společnost, a.s. a stavu jejího majetku za rok 2022

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 2022 obhospodařovala společnost otevřený podílový fond s názvem: Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost, a.s (dále jen „fond“). Fond je speciálním fondem nemovitostí investující do nemovitostí a nemovitostních společností. V souladu se statutem jsou do fondu pořizovány již postavené nemovitosti, které přinášejí výnos z pronájmu. V menší míře mohou být pořizovány do fondu i nemovitosti určené k budoucímu prodeji.

Společnost v roce 2022 hospodařila se ztrátou ve výši 26 746 tis. Kč. V roce 2021 společnost hospodařila se ziskem 4 110 tis. Kč. Ztráta byla způsobena zejména náklady spojenými s novou strategií podpory prodeje. V roce 2022 došlo ke změně akcionářů mateřské společnosti. Vzhledem k tomu, že několik let stagnoval prodej podílových listů obhospodařovaného fondu, bylo rozhodnuto, že je potřeba kapitálově podpořit další rozvoj. V rámci nové strategie byly znovuzavedeny vstupní poplatky fondu a snížen poplatek za obhospodařování. Obě tato opatření mají zvýšit atraktivitu fondu. Snížení poplatku za obhospodařování má přímý vliv na výkonnost fondu a zavedení poplatků umožní zvýšit atraktivitu pro prodejce. Tržby společnosti poklesly o cca 1,8 mil. Kč, zároveň došlo i k navýšení nákladů. Rostoucí náklady souvisí zejména s rostoucím počtem zaměstnanců.

Stagnace objemu obhospodařovaného majetku pokračovala i v roce 2022, i když ve druhém pololetí již došlo k nárůstu prodejů. Pro rok 2023 očekáváme další navýšení prodejů podílových listů fondu a uvažujeme i o založení fondu kvalifikovaných investorů. Předpokládáme však, že ztrátové hospodaření bude pokračovat ještě v roce 2023, potřebný kapitál bude průběžně doplňován akcionáři zejména ve formě příplatku mimo základní kapitál.

Představenstvo navrhuje ztrátu roku 2022 ve výši 26 746 tis. Kč uhradit z nerozděleného zisku minulých let (10 992 tis. Kč) a zbývající část převést do neuhrazené ztráty minulých let (15 754 tis. Kč).

V Praze dne 26. 4. 2023



Ing. Dušan Friedl
předseda představenstva

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 01.01.2022 do 31.12.2022)

Použité zkratky:

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)

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

Struktura vztahů mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK plyne z Přílohy č. 1.

Osoba ovládaná

Tato zpráva o vztazích je zpracována ve vztahu ke společnosti **TESLA investiční společnost, a.s.**, se sídlem Konviktská 291/24, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 27647188, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 11488, jako ovládané osobě (dále jen „**Ovládaná osoba**“).

Základní kapitál Ovládané osoby činí 5 525 000 Kč.

Rozhodujícím předmětem činnosti Ovládané osoby za uplynulé účetní období roku 2022, tj. od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dále jen „**Účetní období**“), byla činnost investiční společnosti spočívající ve vytváření, obhospodařování a administraci investičních fondů ve smyslu ZISIF. Obhospodařovaným a administrovaným fondem byl fond Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost, a.s. (dále jen „**Fond**“). Ovládaná osoba byla v Účetním období oprávněna podle 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.

Osoba ovládající

Wealth Management Services a.s.

Osobou přímo ovládající Ovládanou osobu je společnost Wealth Management Services a.s., se sídlem Konviktská 291/24, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 24318469 (dále jen „**Wealth Management Services**“). Wealth Management Services je akcionářem Ovládané osoby s akciemi představujícími podíl 94 % na základním kapitálu a hlasovacích právech Ovládané osoby. Wealth Management Services je akcionářem Ovládané osoby od roku 2013.

Václav Klán a Martin Klán

Osobami nepřímo ovládajícími Ovládanou osobu jsou Václav Klán a Martin Klán. Václav Klán a Martin Klán jsou akcionáři Wealth Management Services s akciemi v souhrnu představujícími podíl 100 % na základním kapitálu a hlasovacích právech Wealth Management Services. Václav Klán a Martin Klán jednají ve shodě.

Osoby ovládané ovládanou osobou

Ovládaná osoba neměla v Účetním období účast zakládající ovládaní na žádné společnosti.

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Přehled osob ovládaných stejnou ovládající osobou plyne z Přílohy č. 1.

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 – činnost investiční společnosti ve smyslu ZISIF.

Způsob a prostředky ovládaní ovládané osoby osobou ovládající

Ovládající osoba, Wealth Management Services, je akcionářem Ovládané osoby nakládajícím s akciemi představujícími podíl 94 % na základním kapitálu a hlasovacích právech v Ovládané osobě. Wealth Management Services přímo ovládá Ovládanou osobu prostřednictvím valné hromady Ovládané osoby.

Ovládající osoba, Wealth Management Services, je dále ovládána akcionáři, panem Václavem Klánem a Martinem Klánem, kteří jednají ve shodě a nakládají v souhrnu s akciemi představujícími podíl 100 % na základním kapitálu a hlasovacích právech ve Wealth Management Services. Václav Klán a Martin Klán ovládají Wealth Management Services a.s. jednak prostřednictvím valné hromady a dále prostřednictvím statutárního orgánu Wealth Management Services (správní rada), jehož jsou členy. Ovládaná osoba je tak nepřímo dále ovládána Václavem Klánem a Martinem Klánem.

Shora uvedené ovládající osoby mohou v Ovládané osobě uplatňovat přímo či nepřímo rozhodující vliv ve smyslu § 74 ZOK. Ovládaná osoba není ze strany jejích ovládajících osob podrobena jednotnému řízení a netvoří s ovládajícími osobami koncern ve smyslu § 79 ZOK.

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) Na popud ovládající osoby, Wealth Management Services, bylo rozhodnuto o vynaložení vyšších výdajů na podporu prodeje podílových listů Fondu a související personální posílení oddělení Prodejní servis, trénink a vzdělávání Ovládané osoby a dále o změně poplatkové struktury. V důsledku tohoto rozhodnutí došlo ke zvýšení nákladů Ovládané osoby vedoucí k její ztrátě. Tato ztráta byla průběžně během druhé poloviny Účetního období kryta ovládající osobou, Wealth Management Services, a to formou příplatků mimo základní kapitál ve smyslu § 163 ZOK poskytnutých Ovládané osobě.

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

Mezi Ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK byly v Účetním období uzavřeny následující smlouvy:

- a) Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál ve smyslu § 163 ZOK Ovládané osobě uzavřená dne 2. 8. 2022 mezi Wealth Management Services a Ovládanou osobou
- b) Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál ve smyslu § 163 ZOK Ovládané osobě uzavřená dne 10. 10. 2022 mezi Wealth Management Services a Ovládanou osobou

- c) Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál ve smyslu § 163 ZOK Ovládané osobě uzavřená dne 1. 12. 2022 mezi Wealth Management Services a Ovládanou osobou

4) Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK)

Ovládaná osoba je investiční společností v režimu ZISIF a souvisejících právních předpisů. Možnost ovládajících osob zasahovat do řízení Ovládané osoby je zásadně nepřímá prostřednictvím výkonu akcionářských práv v Ovládané osobě. Z formální existence ovládajícího vztahu tak pro Ovládanou osobu neplynou významnější rizika.

Rovněž nelze vymezit výhody nebo nevýhody plynoucí z ovládacího vztahu, neboť efektivně nedochází k ovlivnění jednání Ovládané osoby v jednotlivých obchodních transakcích.

Ovládané osobě nevznikla ze vztahu s osobami ovládajícími, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK žádná újma. Ztráta Ovládané osoby plynoucí ze zvýšených nákladů, jak je popsána v bodě 2) písm. a) této zprávy o vztazích byla Ovládané osobě kompenzována poskytnutím příplatků mimo základní kapitál ze strany ovládající osoby, Wealth Management Services.

Prohlášení statutárního orgánu

Představenstvo Ovládané osoby 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 a v této zprávě uvedeny nejsou.

Příloha č. 1: Osoby ovládané stejnou ovládající osobou k 31.12.2022

V Praze dne: 22.03.2023

Tuto zprávu předkládá za představenstvo TESLA investiční společnost, a.s.



Ing. Dušan Friedl

předseda představenstva



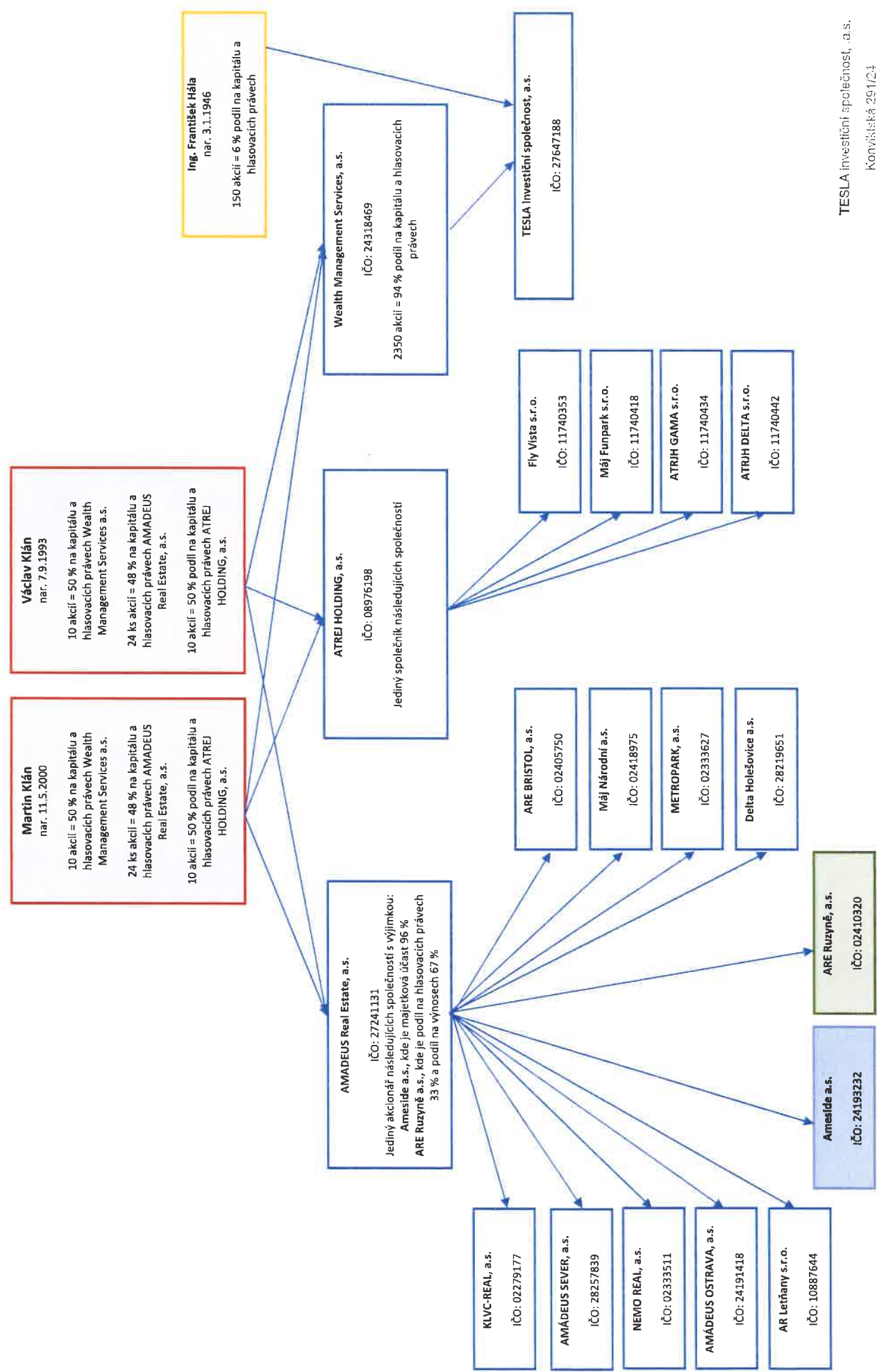
Ing. Jan Drápal

člen představenstva

TESLA investiční společnost, a.s.

Konvikiská 291/24
Praha 1 - Staré Město PSČ 11000
IČ: 276 47 188

Zpráva o vztazích - Příloha č. 1 - Osoby ovládané stejnou ovládající osobou k 31.12.2022



Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky společnosti **TESLA** investiční společnost, a.s. k 31. 12. 2022

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: činnost investiční společnosti podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, a to v rozsahu příslušného povolení k činnosti investiční společnosti vydaného Českou národní bankou

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. 2022, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2022, podrozvahy k 31. 12. 2022, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2022, zprávy o vztazích a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace a výroční zprávy. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. 12. 2022, nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2022 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 představenstvo 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 obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti 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 závěrky 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 28. 4. 2023



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. Jaromír Chaloupka
Oprávnění č. 2239

