

# DEK

**DEKINVEST,  
investiční fond  
s proměnným  
základním kapitálem,  
a.s.**

**VÝROČNÍ ZPRÁVA  
2018**

## OBSAH

1. Údaje a skutečnosti podle zákona č. 240/2013 Sb., vyhlášky ČNB č. 244/2013 Sb. a Nařízení EU 231/2013	str. 3
2. Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu v průběhu účetního období	str. 7
3. Údaje a skutečnosti podle § 21 Zákona č. 563/1991 Sb., O účetnictví	str. 8
4. Údaje a skutečnosti - Zpráva o vztazích	str. 10
5. Příloha č.1: Výrok nezávislého auditora k výroční zprávě a účetní závěrce	str. 16
6. Příloha č.2: Účetní závěrka	str. 21

## 1 Údaje a skutečnosti

DLE ZÁKONA Č. 240/2013 SB., VYHLÁŠKY ČNB Č. 244/2013 SB. A NAŘÍZENÍ EU 231/2013

### 1.1 ÚDAJE O FONDU

#### Název fondu

DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen „Fond“)

zapsaný v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze

zapsáno 18. ledna 2011, oddíl B, vložka 16856

#### IČ

247 95 020

#### Sídlo

Praha 10, Tiskařská 257/10, PSČ 108 00

#### Podfond

Fond vytvořil podfond „DEKINVEST podfond Alfa“ (dále jen „Podfond“) a to na dobu neurčitou. Podfond byl zapsán do seznamu podfondů vedeného ČNB dne 1. ledna 2016 a vznikl dnem jeho zápisu do tohoto seznamu. Dne 13. ledna 2016 přijat k obchodování na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha.

Investiční akcie Podfondu mají přiděleno identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů (ISIN), a to CZ0008041944.

#### Další údaje

Fond byl investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat, tj. QI investiční společnost, a.s. Rozhodnutím České národní banky ze dne 1.6.2017 bylo Fondu vydáno povolení k činnosti samosprávného investičního fondu s tím, že Fond není oprávněn provádět svou vlastní administraci. Toto rozhodnutí nabylo právní moci ke dni 6.6.2017. Předmět podnikání Fondu je v souladu s uděleným povolením k činnosti. Fond může v souladu se stanovami vytvářet podfondy.

#### Vedoucí osoby Fondu

Statutárním ředitelem Fondu byl v rozhodném období Ing. Vít Kutnar, nar. 2.12.1969, bytem Jeníkovická 383, Klánovice, 190 14 Praha 9. Další vedoucí osobou je Ing. Petra Kutnarová, nar. 9.12.1973, bytem Mašatova 1707/10a, Kunratice, 148 00 Praha.

## 1.2 ÚDAJE O ČINNOSTI OBHOSPODAŘOVATELE VE VZTAHU K MAJETKU FONDU V ÚČETNÍM OBDOBÍ

Fond je samosprávným investičním fondem ve smyslu § 8 odst. 1 ZISIF, tj. investičním fondem s právní osobností, který je na základě povolení k činnosti samosprávného investičního fondu uděleného Českou národní bankou oprávněn se obhospodařovat. Obhospodařovatelem Fondu je Fond. Předmět podnikání Fondu je v souladu s uděleným povolením k činnosti, v rámci kterého není Fond oprávněn provádět svou vlastní administraci, je ale oprávněn přesáhnout rozhodný limit.

Fond spravoval svůj majetek, resp. majetek vyčleněný do Podfondu, vykonával veškerou investiční činnost v souladu se zákonem, resp. vnitřními předpisy Fondu.

## 1.3 ÚDAJE O PORTFOLIO MANAŽERECH FONDU

V ROZHODNÉM OBDOBÍ A DOBĚ, PO KTEROU TUTO ČINNOST VYKONÁVAL, VČETNĚ STRUČNÉHO POPISU JEHO ZKUŠENOSTÍ A ZNALOSTÍ

### Investice do finančních aktiv

#### Obchodní firma

Conseq Investment Management, a.s.

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7153

#### IČ

264 42 671

#### Sídlo

Rybná 682/14, Praha 1, PSČ 110 05

#### Další údaje

Smlouva o svěření obhospodařování finančních aktiv v majetku Fondu ze dne 15. 5. 2013. Portfolio Manažer je obchodníkem s cennými papíry poskytující mimo jiné od roku 2001 i investiční službu obhospodařování majetku zákazníka, je-li jeho součástí investiční nástroj, na základě volné úvahy v rámci smluvního ujednání.

## 1.4 ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH ÚDAJŮ UVEDENÝCH VE STATUTU FONDU, KE KTERÝM DOŠLO V PRŮBĚHU ÚČETNÍHO OBDOBÍ

V rozhodném období došlo ve statutu k upřesnění podmínek, za kterých je Fond oprávněn financovat svou investiční činnost dluhem a zároveň k úpravě podmínek pro investice do finančních aktiv.

## 1.5 ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

V ROZHODNÉM OBDOBÍ A DOBĚ, PO KTEROU ČINNOST DEPOZITÁŘE VYKONÁVAL

Depozitářem byla po celou dobu existence Fondu Komerční banka, a.s. se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1360 (dále jen „Depozitář“).

## 1.6 ÚDAJE O OSOBE POVĚŘENÉ ÚSCHOVOU NEBO JINÝM OPATROVÁNÍM MAJETKU FONDU,

POKUD JE U TĚTO OSOBY ULOŽENO VÍCE NEŽ 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU

Úschovu nebo jiné opatrování majetku Fondu zajišťuje pouze Depozitář Fondu.

### 1.7 ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

V ROZHODNÉM OBDOBÍ, A ÚDAJ O DOBĚ, PO KTEROU TUTO ČINNOST VYKONÁVAL

Majetek Fondu nebyl v rozhodném období svěřen hlavnímu podpůrci.

### 1.8 IDENTIFIKACE MAJETKU,

POKUD JEHO HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU KE DNI, KDY BYLO PROVEDENO OCENĚNÍ VYUŽITÉ PRO ÚČELY TÉTO ZPRÁVY, S UVEDENÍM CELKOVÉ POŘIZOVACÍ CENY A REÁLNÉ HODNOTY NA KONCI ROZHODNÉHO OBDOBÍ

Investiční činnost Fondu byla vyčleněna do Podfondu. Fond nevlastní majetek, jehož hodnota by přesahovala 1% hodnoty majetku Fondu.

### 1.9 VÝVOJ HODNOTY AKCIE V ROZHODNÉM OBDOBÍ

V NÁZORNÉ GRAFICKÉ PODOBĚ; POKUD INVESTIČNÍ STRATEGIE INVESTIČNÍHO FONDU SLEDUJE NEBO KOPÍRUJE URČITÝ INDEX NEBO JINÝ FINANČNÍ KVANTITATIVNĚ VYJÁDŘENÝ UKAZATEL (BENCHMARK), UVEDE SE I VÝVOJ TOHOTO INDEXU V ROZHODNÉM OBDOBÍ V GRAFICKÉ PODOBĚ

Vzhledem k tomu, že investiční činnost Fondu byla vyčleněna do Podfondu, vývoj hodnoty investiční akcie není u Fondu sledován.

### 1.10 SOUDNÍ NEBO ROZHODČÍ SPORY, KTERÉ SE TÝKAJÍ MAJETKU NEBO NÁROKU

VLASTNÍKŮ CENNÝCH PAPÍRŮ NEBO ZAKNIHOVANÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ VYDÁVANÝCH FONDEM KOLEKTIVNÍHO INVESTOVÁNÍ, JESTLIŽE HODNOTA PŘEDMĚTU SPORU PŘEVYŠUJE 5% HODNOTY MAJETKU FONDU V ROZHODNÉM OBDOBÍ

V rozhodném období nebyly takové soudní nebo rozhodčí spory vedeny.

### 1.11 HODNOTA VŠECH VYPLACENÝCH PODÍLŮ NA ZISKU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII

V rozhodném období žádné podíly na zisku vyplaceny nebyly.

### 1.12 ÚDAJE O SKUTEČNĚ ZAPLACENÉ ÚPLATĚ OBHOSPODAŘOVATELI ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ FONDU,

S ROZLIŠENÍM NA ÚDAJE O ÚPLATĚ ZA VÝKON ČINNOSTI DEPOZITÁŘE, ADMINISTRÁTORA, HLAVNÍHO PODPŮRCE A AUDITORA, A ÚDAJE O DALŠÍCH NÁKLADĚCH

V rozhodném období nebyly provedeny úplaty za činnost depozitáře ani za činnost obhospodařovatele, administrátora ani za auditorské služby a ostatní poradenství.

### 1.13 ÚDAJE O MZDÁCH, ÚPLATÁCH A OBDOBNÝCH PŘÍJMECH PRACOVNÍKŮ A VEDOUCÍCH OSOB,

KTERÉ MOHOU BÝT POVAŽOVÁNY ZA ODMĚNY, VYPLACENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM INVESTIČNÍHO FONDU JEHO PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUCÍM OSOBÁM V ÚČETNÍM OBDOBÍ, ČLENĚNÝCH NA PEVNOU A POHYBLIVOU SLOŽKU, ÚDAJE O POČTU PRACOVNÍKŮ A VEDOUCÍCH OSOB OBHOSPODAŘOVATELE TOHOTO FONDU A ÚDAJE O PŘÍPADNÝCH ODMĚNÁCH ZA ZHODNOCENÍ KAPITÁLU, KTERÉ INVESTIČNÍ FOND NEBO JEHO OBHOSPODAŘOVATEL VYPLATIL

Fond nevyplatil žádné odměny pracovníkům nebo vedoucím osobám, a to ani za zhodnocení kapitálu Fondu.

Fond má dvě vedoucí osoby, kterými jsou Ing. Vít Kutnar a Ing. Petra Kutnarová.

#### 1.14 ÚDAJE O MZDÁCH, ÚPLATÁCH A OBDOBNÝCH PŘÍJMECH PRACOVNÍKŮ A VEDOUCÍCH OSOB,

KTERÉ MOHOU BÝT POVAŽOVÁNY ZA ODMĚNY, VYPLACENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM INVESTIČNÍHO FONDU TĚM Z JEHO PRACOVNÍKŮ NEBO VEDOUCÍCH OSOB, JEJICHŽ ČINNOST MÁ PODSTATNÝ VLIV NA RIZIKOVÝ PROFIL TOHOTO FONDU

Fond nevyplatil žádné odměny pracovníkům nebo vedoucím osobám, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu.

#### 1.15 VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE FONDU

Výkaz o finanční pozici tis. Kč	Běžné období 31. 12. 2018	Minulé období 31. 12. 2017
<b>AKTIVA</b>		
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 949	0
Ostatní aktiva	0	3 958
<b>Aktiva celkem</b>	<b>1 949</b>	<b>3 958</b>
<b>PASIVA</b>		
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	2 001
Ostatní pasiva	0	10
Základní kapitál	2 000	2 000
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	-53	27
Zisk nebo ztráta za účetní období	2	- 80
<b>Pasiva celkem</b>	<b>1 949</b>	<b>3 958</b>

Výkaz zisků a ztrát tis. Kč	Běžné období 31. 12. 2018	Minulé období 31. 12. 2017
Náklady na úroky a podobné náklady	20	66
Výnosy z úroků a podobné výnosy	22	0
Správní náklady	0	10
<b>Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</b>	<b>2</b>	<b>-76</b>
Daň z příjmu	0	4
<b>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>	<b>2</b>	<b>-80</b>

## 2 ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU FONDU V PRŮBĚHU ÚČETNÍHO OBDOBÍ

### Profil fondu

Fond je akciovou společností s proměnným základním kapitálem. Fond má monistickou strukturu orgánů. Fond je fondem kvalifikovaných investorů podle § 95 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech. Fond může v souladu se stanovami vytvářet podfondy. Fond nevydal v roce 2018 žádné nové investiční akcie. Od roku 2016 Fond spravuje podfond DEKINVEST podfond Alfa. V roce 2017 došlo k tomu, že se stal Fond samosprávním investičním fondem.

### Krátkodobá finanční aktiva:

k 31.12.2017 byl stav 0 tis. Kč.

K 31.12.2018 je stav 0 tis. Kč.

### Pokladní hotovost

k 31.12.2017 byl stav 0 tis. Kč.

K 31.12.2018 je stav 0 tis. Kč.

### Investiční nástroje:

K 31.12.2017 byl stav 0 tis. Kč.

K 31.12.2018 je stav 0 tis. Kč.

### Nemovitosti:

K 31.12.2017 nevladnil fond žádné nemovitosti

K 31.12.2018 nevladní fond žádné nemovitosti.

### Majetkové účasti:

K 31.12.2017 nebyly žádné majetkové účasti.

K 31.12.2018 nebyly žádné majetkové účasti.

### Pohledávky z obchodních vztahů:

K 31.12.2017 nebyly žádné pohledávky z obchodních vztahů.

K 31.12.2018 nejsou žádné pohledávky z obchodních vztahů.

### 3 ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

PODLE § 21 ZÁKONA Č. 563/1991 SB., O ÚČETNICTVÍ

#### 3.1 FINANČNÍ A NEFINANČNÍ INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY AŽ PO ROZVAHOVÉM DNI A JSOU VÝZNAMNÉ PRO NAPLNĚNÍ ÚČELU VÝROČNÍ ZPRÁVY

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku k 31. prosinci 2018.

#### 3.2 INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI FONDU

V roce 2019 bude Fond pokračovat ve správě podfondu DEKINVEST podfond Alfa. Fond má v úmyslu být i v tomto roce v postavení samosprávného investičního fondu.

#### 3.3 INFORMACE O RIZICÍCH VYPLÝVAJÍCÍCH Z INVESTICE DO FONDU

Návratnost investice do Fondu, její část nebo výnos z této investice nejsou zajištěny ani zaručeny. Fond není zajištěným ani zaručeným fondem. Třetími osobami nejsou za účelem ochrany investorů poskytovány žádné záruky. Investici do fondu doprovází jednotlivá podstatná rizika, kterými jsou:

- Riziko nestálé aktuální hodnoty cenného papíru vydaného Fondem v důsledku složení majetku nebo způsobu obhospodařování majetku Fondu. Akcionář si musí být vědom, že i přes maximální snahu o bezpečné obhospodařování může dojít ke kolísání hodnoty investiční akcie Fondu v závislosti na vývoji na finančních trzích.
- Tržní riziko vyplývající z vlivu změn vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Fondu. Nejvýznamnějšími tržními riziky jsou měnové riziko, úrokové riziko, akciové riziko, komoditní riziko a riziko konkrétních investičních projektů. Míra tržního rizika závisí na konkrétní struktuře majetku Fondu. Velký vliv tržního rizika je zejména u derivátů, kde malá změna ceny podkladového nástroje může znamenat velkou změnu ceny derivátu (pákový efekt).
- Úvěrové riziko spočívající v tom, že emitent nebo protistrana nedodrží svůj závazek. Tato rizika obhospodařovatel minimalizuje zejména výběrem protistran a emitentů s ohledem na jejich bonitu, nastavením limitů na výši expozice vůči jednotlivým protistranám a emitentům a vhodnými smluvními ujednáními.
- Riziko nedostatečné likvidity, které spočívá v tom, že určité aktivum Fondu nebude zpeněženo včas a za přiměřenou cenu. Vzhledem k charakteru trhu jednotlivých typů cílových aktiv, které mohou tvořit zásadní část majetku Fondu, je třeba upozornit na skutečnost, že zpeněžení takového aktiva při snaze dosáhnout nejlepší ceny je časově náročné. V krajním případě může riziko likvidity vést až k likviditní krizi.
- Riziko související s investičním zaměřením Fondu na určité průmyslové odvětví, státy či regiony, jiné části trhu nebo určité druhy aktiv.
- Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování, které může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově nebo jiném opatrování majetek Fondu nebo cenné papíry vydané Fondem.
- Riziko, že ze zákonem stanovených důvodů může být Fond zrušen.
- Riziko, že Fond může být zrušen i z jiných než zákonem stanovených důvodů, například z důvodů ekonomických či restrukturalizačních.
- Rizika spojená se stavebními vadami.



- Riziko operační, které spočívá ve ztrátě vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů nebo lidského faktoru anebo vlivem vnějších událostí.
- Riziko spojené s jednotlivými typy finančních derivátů, které Fond hodlá nabývat.
- Rizika spojená s pohledávkami, resp. s bonitou dlužníka a kvalitou zajištění pohledávky.
- Rizika spojená s možností selhání osoby, ve které má Fond obchodní účast nebo za níž má Fond pohledávku.
- Rizika spojená s nabytím cílového aktiva v zahraničí.
- Riziko vypořádání spojené s tím, že vypořádání transakce neproběhne tak, jak se předpokládalo z důvodu, že protistrana nezplatí nebo nedodá investiční nástroje ve stanovené lhůtě.
- Měnové riziko spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu.
- Rizika spojená s vadami věcí movitých.

#### 3.4 INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ FONDU

Fond v daném období nenabyl své vlastní akcie.

#### 3.5 INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Fond nevyvinul během rozhodného období žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

#### 3.6 INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAZÍCH

Fond nevyvinul během rozhodného období žádné aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovně právních vztahů.

#### 3.7 INFORMACE O TOM, ZDA ÚČETNÍ JEDNOTKA MÁ POBOČKU NEBO JINOU ČÁST OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ

Fond nemá pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí.

V Praze, dne 11. 03. 2019



Ing. Vít Kutnar  
statutární ředitel

## 4 ÚDAJE A SKUTEČNOSTI – ZPRÁVA O VZTAZÍCH

(PODLE § 82 ZÁKONA Č. 90/2012 SB, ZÁKON O OBCHODNÍCH KORPORACÍCH)

### 4.1 OVLÁDANÁ OSOBA

Společnost: DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
 se sídlem na adrese: Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ: 108 00  
 IČ: 247 95 020  
 zastoupená: Ing. Vít Kutnar – statutární ředitel  
 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16856

### 4.2 OVLÁDAJÍCÍ OSOBA

Společnost: DEK a.s.  
 se sídlem na adrese: Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ: 108 00  
 IČ: 276 36 801  
 zastoupená: Ing. Vít Kutnar – statutární ředitel  
 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11400

### 4.3 OSTATNÍ PROPOJENÉ OSOBY

Obchodní firma	Sídlo	IČ	Datum vzniku	Hlavní předmět činnosti
DEK a.s.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	276 36 801	18. 12. 2006	činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence; výroba obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
DEKWOOD s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	276 09 111	9. 10. 2006	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Stavebniny DEK a.s.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	037 48 600	27. 1. 2015	výroba obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
DEKPROJEKT s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	276 42 411	2. 1. 2007	projektová činnost ve výstavbě
ARGOS ELEKTRO, a. s.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	253 87 952	23. 12. 1997	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona; výroba elektřiny; pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
VPS CZ s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	259 63 805	1. 2. 2002	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

WÄRME s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	188 26 130	21. 5. 1991	vodoinstalatérství, topenářství; výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Moje- stavebniny.cz s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	279 14 089	15. 6. 2007	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
G SERVIS CZ, s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	262 26 367	18. 10. 2000	projektová činnost ve výstavbě
Stavebniny DEK s.r.o.	Žilina, Kamenná ul. 6, PSČ 010 01	438 21 103	10. 11. 2007	koupě zboží za účelem jeho prodeje konečnému spotřebiteli (maloobchod) a jiným provozovatelům živnosti (velkoobchod), zprostředkovatelská činnost
DEKMETAL s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 28	276 42 381	2. 1. 2007	kovoobráběčství, výroba stavebních hmot a stavebních výrobků
DEKINVEST podfond Alfa	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00		1. 1. 2016	
DEK stavební s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	276 43 671	5. 1. 2007	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
DEK stavební SR a.s.	Žilina, Kamenná ul. 6, PSČ 010 01	503 27 577	4. 5. 2016	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor spojený s poskytováním základních služeb spojených s nájmem, které nejsou živností uskutečňování staveb a jejich změn
DEKPROJEKT SR s.r.o.	Žilina, Kamenná ul. 6, PSČ 010 01	480 78 336	1. 5. 2015	projektová činnost ve výstavbě
ATELIER DEK SR s.r.o.	Žilina, Kamenná ul. 6, PSČ 010 01	504 02 439	4. 8. 2016	projektování a konstrukce elektrických zařízení
ÚRS CZ a.s.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	47115645	24. 11. 1992	ostatní inženýrské činnosti a související technické poradenství
Dakarai s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	061 96 624	15. 6. 2017	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona; pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Všechny výše uvedené propojené osoby jsou dceřinými společnostmi společnosti DEK a.s.

Obchodní firma	Sídlo	IČ	Datum vzniku	Hlavní předmět činnosti
DEKMETAL GmbH	Dresden, Franz-Lehmann-Str. 27, PSČ 01139	HRB31955	6. 2. 2013	maloobchod a velkoobchod se stavebními materiály
ACI Realty, s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	274 15 031	17. 1. 2006	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor s poskytováním pouze základních služeb zajišťujících jejich řádný provoz
DEKINVEST SR a.s.	Žilina, Kamenná ul. 6, PSČ 010 01	516 72 405	5. 5. 2018	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
ENERGO HELVÍKOVICE a.s.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	285 47 551	24. 3. 2009	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
TESAŘSTVÍ BISKUP, s.r.o.	Jílové u Prahy, Studené 106, PSČ 254 01	261 49 281	24. 1. 2000	truhlářství, podlahářství; pokrývačství, tesařství; projektová činnost ve výstavbě; provádění staveb, jejich změn a odstraňování; výroba, obchod a služby neuvedené v příloze 1 až 3 živnostenského zákona
Aureliano Alfa s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	054 77 425	13. 10. 2016	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Aureliano Beta s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	054 77 433	13. 10. 2016	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Aureliano Gama s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	054 77 441	13. 10. 2016	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Aureliano Delta s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	054 77 450	13. 10. 2016	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Aureliano Epsilon s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	054 77 468	13. 10. 2016	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Saladin s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	056 54 238	22. 12. 2016	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Stede s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 108 00	056 54 432	22. 12. 2016	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Společnost DEKMETAL GmbH je dceřinou společností společnosti DEKMETAL s.r.o.

Společnost ENERGO HELVÍKOVICE a.s. je dceřinou společností společnosti DEKWOOD s.r.o.

Společnost ACI Realty, s.r.o., Aureliano Alfa s.r.o., Aureliano Beta s.r.o., Aureliano Gama s.r.o., Aureliano Delta s.r.o., Aureliano Epsilon s.r.o. a DEKINVEST SR a.s. jsou dceřinými společnostmi fondu DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. jednajícího na účet podfondu DEKINVEST podfond Alfa.

Podíl ve výši 24,6875% ve společnosti TESAŘSTVÍ BISKUP, s.r.o. byl v průběhu roku 2018 prodán.

#### 4.4 ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY

Ovládaná osoba je obchodní společnost, která se zabývá zejména kolektivním investováním. Podrobně je předmět podnikání specifikován ve stanovách společnosti.

#### 4.5 ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

Ovládání ovládané osoby je vykonáváno prostřednictvím rozhodování valné hromady a prostřednictvím statutárního orgánu. Ovládající osoba může navrhnout své zástupce do orgánů ovládané osoby.

#### 4.6 PŘEHLED JEDNÁNÍ

V účetním období končícím dne 31. prosince 2018 nebyla učiněna na popud či ve prospěch DEK a.s. nebo dalších jí ovládaných osob žádná právní a faktická jednání týkající se majetku přesahujícího 10% vlastního kapitálu Společnosti.

#### 4.7 VZTAHY MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Společnost	Typ smlouvy	Předmět plnění
Společnosti skupiny DEK	Rámcová smlouva o vzájemném prodeji výrobků a zboží	Prodej výrobků a zboží
Společnosti skupiny DEK	Rámcová smlouva o vzájemném poskytování služeb	Poskytování finančních, konzultačních a jiných služeb
Společnosti skupiny DEK	Rámcová smlouva o poskytování půjček	Vzájemné poskytování peněžních prostředků

Vzájemné výnosy se spřízněnými subjekty:

Společnost tis. Kč	Prodej výrobků a zboží	Prodej dlouhodobého majetku	Poskytnuté služby	Finanční výnosy	Ostatní transakce	Celkem
DEK a.s.	0	0	0	22	0	22
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22</b>	<b>0</b>	<b>22</b>

Vzájemné nákupy se spřízněnými subjekty:

Společnost tis. Kč	Nákup výrobků a zboží	Nákup dlouhodobého majetku	Přijaté služby	Finanční náklady	Ostatní transakce	Celkem
DEK a.s.	0	0	0	20	0	20
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>20</b>

#### 4.8 POSOUZENÍ ÚJMY A JEJÍHO VYROVNÁNÍ

Na základě smluv uzavřených v rozhodném období mezi Společností a ostatními osobami ze skupiny, jiných jednání ani opatření, která byla v zájmu nebo na popud těchto osob uskutečněna Společností v rozhodném období, Společnosti nevznikla žádná újma.

#### 4.9 ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD PLYNOUCÍCH ZE VZTAHŮ SE ČLENY SKUPINY

Společnosti vyplývají z účasti ve skupině výhody.

Skupina disponuje silnou obchodní značkou, silným finančním zázemím, přístupem k financování, z čehož těží i Společnost při jednání se svými obchodními partnery a při vyjednávání s bankami a jinými poskytovateli úvěrů.

Společnosti nevyplývají z účasti ve skupině nevýhody.

Ze vztahů v rámci skupiny neplynou pro Společnost žádná rizika.

#### 4.10 ROZHODNÉ OBDOBÍ

Tato zpráva je zpracována za poslední účetní období, tj. za období od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018.

#### 4.11 ZÁVĚR

Tato zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2018 byla zpracována statutárním orgánem ovládané osoby, fondem DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., na základě údajů, které byly ovládané osobě o propojených osobách v době zpracování zprávy dostupné či známé.

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami bude předložena k ověření auditorovi, který bude provádět kontrolu účetní závěrky ve smyslu zvláštního zákona.

Vzhledem k tomu, že ovládaná osoba je povinna ze zákona zpracovávat Výroční zprávu, bude tato zpráva ke konsolidované Výroční zprávě připojena jako její nedílná součást.

V Praze, dne 11. 03. 2019



Ing. Vít Kutnar  
statutární ředitel

## 5 PŘÍLOHY

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

# ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA



ATLAS AUDIT s.r.o.

K Bílému vrchu 1717, 250 88 Čelákovice



## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA ZA OBDOBÍ OD 01. 01. 2018 DO 31. 12. 2018

Akcionářům společnosti

**DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

Sídlo: Praha 10, Tiskařská 257/10, PSČ 108 00

IČO: 247 95 020

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.** (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2018, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2018 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 Všeobecné informace přílohy této účetní závěrky.

**Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. 12. 2018 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2018 v souladu s českými účetními předpisy.**

### Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu *Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky*. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

### Zdůraznění skutečnosti

**Upozorňujeme na skutečnost uvedenou v bodě 2.1 přílohy účetní závěrky popisující, že účetní závěrka společnosti DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. nezohledňuje finanční pozici a výkonnost podfondu DEKINVEST podfond Alfa.**

Tato skutečnost nepředstavuje modifikaci našeho výroku.

## Hlavní záležitosti auditu

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

### Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

Vzhledem k povaze uskutečněných transakcí jsme se žádnými zvláštními událostmi za rok 2018 nezabývali.

### 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 ředitel.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje.

Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem 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 provádění auditu 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, 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 obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.**

### Odpovědnost statutárního ředitele a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku

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

Při sestavování účetní závěrky je statutární ředitel Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární ředitel 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 správní rada a výbor pro audit.

## 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 (koluze), 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 jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární ředitel Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním ředitelem 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 statutárního ředitele, správní radu a výbor pro audit 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.

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit, správní radě, statutárnímu řediteli, prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat je o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali statutárního ředitele, správní radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

### ZPRÁVA O JINÝCH POŽADAVCÍCH STANOVENÝCH PRÁVNÍMI PŘEDPISY

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

#### **Určení auditora a délka provádění auditu**

Auditorem společnosti nás dne 27. 04. 2018 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 8 let.

#### **Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit**

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 18. 04. 2019 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

#### **Poskytování neauditorských služeb**

Prohlašujeme, že nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014. Zároveň jsme Společnosti ani jí ovládaným obchodním společností neposkytli žádné jiné neauditorské služby, které by nebyly uvedeny v příloze účetní závěrky Společnosti.

#### **Prohlášení o nezávislosti**

Prohlašujeme tímto, že jsme na Společnosti nezávislí a nikdo z auditorského týmu v minulosti ani za kontrolované období nebyl v pracovněprávním, obchodním ani žádném jiném vztahu, který by zakládal jakoukoliv závislost na účetní závěrku.

#### **Obchodní jméno a číslo oprávnění auditora**

**ATLAS AUDIT s.r.o.**  
K Bílému vrchu 1717, 250 88 Čelákovice  
Číslo auditorského oprávnění 300

Ing.  
Tomáš  
Bartoš

Digitálně podepsal Ing. Tomáš Bartoš  
DN: c=CZ, l=K Bílému vrchu 1717,250 88 Čelákovice, ou=P453833, cn=Ing. Tomáš Bartoš, sn=Bartoš, givenName=Tomáš, serialNumber=P453833  
Datum: 2019.05.13 16:42:33 +02'00'

**Ing. Tomáš Bartoš**  
Číslo auditorského oprávnění 1122



V Čelákovicích, dne 24. 04. 2019

Rozdělovník:  
DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
ATLAS AUDIT s.r.o.

Výtisk č. 1 – elektronická verze, Výtisk č. 1 – tištěná verze  
Výtisk č. 1 – elektronická verze

# ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

K 31. 12. 2018

## 1 ROZVAHA

KE DNI 31. 12. 2018

<b>AKTIVA</b> tis. Kč	<b>Běžné období</b>	<b>Min. období</b>
4. Pohledávky za nebankovními subjekty	1 949	0
11. Ostatní aktiva	0	3 958
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>1 949</b>	<b>3 958</b>

<b>PASIVA</b> tis. Kč	<b>Běžné období</b>	<b>Min. období</b>
2. Závazky vůči nebankovním subjektům	0	2 001
<i>v tom: b) ostatní závazky</i>	<i>0</i>	<i>2 001</i>
4. Ostatní pasiva	0	10
6. Rezervy	0	0
<i>v tom: b) na daně</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
8. Základní kapitál	2 000	2 000
<i>z toho: a) splacený základní kapitál</i>	<i>2 000</i>	<i>2 000</i>
14. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	-53	27
15. Zisk nebo ztráta za účetní období	2	-80
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>1 949</b>	<b>3 958</b>

## 2 VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

KE DNI 31. 12. 2018

tis. Kč	Běžné období	Min. období
1. Výnosy z úroků a podobné výnosy	22	0
2. Náklady na úroky a podobné náklady	20	66
9. Správní náklady	0	10
v tom: b) ostatní správní náklady	0	10
<b>19. Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</b>	<b>2</b>	<b>-76</b>
23. Daň z příjmů	0	4
<b>24. Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>	<b>2</b>	<b>-80</b>

## 3 PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

tis. Kč	Základní kapitál	Zákonný rezervní fond	Ostatní kapitálové fondy	Oceňovací rozdíl	Nerozdělený zisk / Neuhrazená ztráta	Zisk/ztráta za účetní období	Celkem
<b>Zůstatek k 31.12. 2016</b>	<b>2 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>27</b>	<b>2 027</b>
Rozdělení zisku	0	0	0	0	27	-27	0
Výsledek hospodaření za běžné období	0	0	0	0	0	-80	-80
<b>Zůstatek k 31.12. 2017</b>	<b>2 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>27</b>	<b>-80</b>	<b>1 947</b>
Rozdělení zisku	0	0	0	0	-53	53	0
Výsledek hospodaření za běžné období	0	0	0	0	0	2	2
<b>Zůstatek k 31.12. 2018</b>	<b>2 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-53</b>	<b>2</b>	<b>1 949</b>

# PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

## 1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

Fond DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále „Fond“) byl zapsán do obchodního rejstříku dne 18. ledna 2011 pod identifikačním číslem 247 95 020 a jeho sídlo je v Praze 10, Tiskařská 257/10, PSČ 108 00. Předmětem podnikání Fondu je shromažďování peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů nebo tak, že se kvalifikovaní investoři stávají jejími akcionáři, a provádění společného investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie ve prospěch kvalifikovaných investorů a dále správa tohoto majetku.

V souladu se Statutem a stanovami vytváří Fond podfondy. Jediným podfondem Fondu k datu účetní závěrky je DEKINVEST podfond Alfa (dále jen „Podfond“). Podfond zahájil vydávání investičních akcií dne 1. ledna 2016 s přiděleným kódem ISIN CZ0008041944. K datu 13.1.2016 byly investiční akcie Podfondu přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha.

Cílem Fondu je dosahovat v dlouhodobém horizontu nadprůměrného zhodnocení svěřených prostředků měřeného v českých korunách, zejména investováním do nemovitostí, nemovitostních společností, projektů v oblasti obnovitelných zdrojů energie, movitých věcí a jejich souborů generujících pravidelný výnos v České republice a dalších zemích střední a východní Evropy.

Fond byl investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán, jímž byla právnická osoba oprávněná obhospodařovat, tj. QI investiční společnost, a.s. Rozhodnutím České národní banky ze dne 1.6.2017 bylo Fondu vydáno povolení k činnosti samosprávného investičního fondu s tím, že Fond není oprávněn provádět svou vlastní administraci. Toto rozhodnutí nabylo právní moci ke dni 6.6.2017. Předmět podnikání Fondu je v souladu s uděleným povolením k činnosti. Fond může v souladu se stanovami vytvářet podfondy.

Depozitářem Fondu byla v období do 31.8.2012 UniCredit Bank Czech Republic, a.s., se sídlem Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3608.

Od 1. 9. 2012 je Depozitářem Fondu Komerční banka, a.s., IČ 453 17 054, se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07(dále jen „Depozitář“).

K 1.1.2016 došlo vytvořením Podfondu k vyčlenění investičního majetku a souvisejících závazků z Fondu do Podfondu. Do Podfondu byl vyčleněn veškerý majetek s výjimkou Základního kapitálu Fondu a souvisejících položek. Investiční akcie Podfondu byly emitovány stávajícím akcionářům Fondu v poměrné výši k jejich podílům na Základním kapitálu Fondu k 31.12.2015.



## 2 ÚČETNÍ POSTUPY

### 2.1 ZÁKLADNÍ ZÁSADY VEDENÍ ÚČETNICTVÍ

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice.

Závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Tato účetní závěrka je připravena v souladu s vyhláškou Ministerstva financí ČR č. 501 ze dne 6. listopadu 2002, ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce.

Tato účetní závěrka Fondu nezohledňuje finanční pozici a výkonnost podfondu DEKINVEST podfond Alfa podfondu Fondu.

Částky v účetní závěrce jsou uvedeny v tisících korun (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

### 2.2 OKAMŽIK 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, den zúčtování příkazů Fondu, den připsání (valuty) prostředků podle výpisu z účtu, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, devizami, opcemi popř. jinými deriváty.

Finanční aktiva a závazky se zachytí v okamžiku, kdy se Fond stane smluvním partnerem operace.

Finanční aktivum nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Fond tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

Finanční závazek nebo jeho část zanikne, když je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost a účetní jednotka již dále nebude finanční závazek nebo jeho část vykazovat v rozvaze. Rozdíl mezi hodnotou závazku v účetnictví, resp. jeho části, který zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za tento závazek uhrazenou se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

### 2.3 CENNÉ PAPIRY OCEŇOVANÉ REÁLNOU HODNOTOU PROTI ÚČTŮM NÁKLADŮ A VÝNOSŮ

Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů jsou cenné papíry, které byly pořízeny s cílem realizovat zisk z krátkodobých cenových fluktuací. Fond investuje pouze do cenných papírů, které splňují tuto definici.

Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů jsou nejprve oceňovány pořizovací cenou, zahrnující vedlejší pořizovací náklady vynaložené na jejich pořízení. Následně jsou oceňovány reálnou hodnotou na základě tržních cen. Veškeré související nerealizované zisky a ztráty z přecenění cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů a realizované zisky a ztráty při prodeji jsou zahrnuty v „Zisku nebo ztrátě z finančních operací“.

Reálná hodnota cenného papíru je stanovena jako tržní cena kótovaná příslušnou burzou cenných papírů nebo jiným aktivním veřejným trhem, pokud Fond prokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat. V ostatních případech je reálná hodnota odhadována jako čistá současná hodnota peněžních toků zohledňující úvěrová a likvidní rizika.

Fond používá ve svých modelech určených ke zjištění reálné hodnoty cenných papírů Fondu pouze dostupné tržní údaje. Oceňovací modely zohledňují běžné tržní podmínky existující k datu ocenění, které nemusí odrážet situaci na trhu před nebo po tomto dni. K rozvahovému dni vedení Fondu tyto modely přezkoumalo a ujistilo se, že adekvátním způsobem zohledňují aktuální tržní podmínky včetně relativní likvidity trhu a úvěrového rozpětí.

### 2.4 ZAJIŠŤOVACÍ DERIVÁTY OCEŇOVANÉ REÁLNOU HODNOTOU PROTI VLASTNÍMU KAPITÁLU

Změny reálné hodnoty úrokových derivátů zajišťujících peněžní toky související s přijatými úvěry jsou za předpokladu prokázání efektivity zajištění účtovány proti Vlastnímu kapitálu Fondu.

### 2.5 VÝNOSOVÉ A NÁKLADOVÉ ÚROKY

Výnosové a nákladové úroky ze všech úročených nástrojů jsou vykazovány na akruálním principu za použití metody efektivní úrokové míry odvozené ze skutečné pořizovací ceny.

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu naběhlé hodnoty finančního aktiva nebo závazku a rozdělení úrokových výnosů nebo nákladů během stanoveného období. Efektivní úroková míra je míra, kterou se diskontují očekávané peněžní toky do splatnosti nebo nejbližšího data změny úrokové sazby na současnou hodnotu finančního aktiva nebo závazku.

Výnosové úroky zahrnují zejména přijaté úroky z krátkodobých úložek na peněžním trhu a dále z poskytnutých krátkodobých úvěrů.

### 2.6 VÝNOSY Z POPLATKŮ A PROVIZÍ

Poplatky a provize jsou vykazovány na akruálním principu k datu poskytnutí služby. Poplatky a provize za sjednání transakce pro třetí stranu nebo z podílu na tomto jednání jsou vykázány v okamžiku dokončení transakce, ke které se vztahují.

## 2.7 POHLEDÁVKY

Pohledávky vytvořené Fondem se vykazují v nominální hodnotě snížené o opravnou položku.

Pohledávky jsou posuzovány z hlediska návratnosti. Na základě toho jsou vytvářeny k jednotlivým pohledávkám opravné položky. Tvorba opravné položky se vykazuje jako náklad, její použití je vykázáno společně s náklady nebo ztrátami spojenými s úbytkem aktiva ve výkazu zisku a ztráty. Rozpuštění opravné položky pro nepotřebnost se vykazuje ve výnosech.

Opravná položka k pohledávkám je vytvořena na základě věkové struktury pohledávek a individuálního posouzení bonity dlužníků.

## 2.8 REZERVY

Rezervy jsou tvořeny, má-li Fond existující závazek v důsledku událostí, k nimž došlo v minulosti, je pravděpodobné, že bude třeba vynaložit prostředky na jeho vypořádání a lze přiměřeně odhadnout výši tohoto závazku. Všechny rezervy jsou zahrnuty v pasivech.

Tvorba rezervy se vykazuje v příslušné položce výkazu zisku a ztráty, její použití je vykázáno společně s náklady nebo ztrátami, na jejichž krytí byly rezervy vytvořeny, v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

Rezerva je tvořena v měně, ve které účetní jednotka předpokládá plnění.

## 2.9 PŘEPOČET CIZÍ MĚNY

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem, který je stanoven měsíčně podle kurzu platného k prvému dni v měsíci podle kursového lístku České národní banky. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platném k datu rozvahy. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně, kromě majetkových účastí v cizí měně, případně položek zajišťujících měnové riziko plynoucí ze smluv, které ještě nejsou vykázány v rozvaze Fondu nebo očekávaných budoucích transakcí, je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako "Zisk nebo ztráta z finančních operací".

## 2.10 OPRAVNÉ POLOŽKY

Opravné položky korigují pořizovací cenu jednotlivých rizikových aktiv. Tvorba opravné položky se vykazuje v příslušné položce výkazu zisku a ztráty, její použití je vykázáno společně s náklady nebo ztrátami spojenými s úbytkem jednotlivých aktiv ve výkazu zisku a ztráty.

## 2.11 DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Dlouhodobý nehmotný majetek je oceněn pořizovací cenou a je odepisován dle odpisových plánů Fondu po dobu jeho předpokládané životnosti.

## 2.12 DLOUHODOBÝ HDMOTNÝ MAJETEK

V souladu s českými účetními předpisy Fond klasifikuje investice do dlouhodobého hmotného majetku jako dlouhodobý hmotný neprovozní majetek. Dlouhodobý hmotný neprovozní majetek je nejprve oceňován pořizovací cenou, zahrnující vedlejší pořizovací náklady, a následně je oceňován reálnou hodnotou. Zisky a ztráty vyplývající ze změny reálné hodnoty dlouhodobého hmotného majetku se (po zohlednění daňových vlivů) vykazují přímo ve vlastním kapitálu do okamžiku, kdy dojde k prodeji nebo snížení hodnoty. Kumulované zisky nebo ztráty původně vykázané ve vlastním kapitálu se

v těchto případech zaúčtují do výnosů nebo nákladů.

Dlouhodobý hmotný majetek provozní a dlouhodobý nehmotný majetek je oceněn pořizovací cenou a je odepisován rovnoměrně po dobu jeho předpokládané životnosti.

Pokud zůstatková hodnota dlouhodobého hmotného majetku provozního a dlouhodobého nehmotného majetku přesahuje jeho odhadovanou zpětně získatelnou částku, je zůstatková hodnota aktiva snížena o opravnou položku na tuto zpětně získatelnou částku.

### 2.13 DAŇ Z PŘÍJMU

Daňový náklad zahrnuje splatnou a odloženou daň. Srážková daň ve výši, kterou nelze odečíst od splatné daně, tvoří součást daňového nákladu.

### 2.13 DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY

Fond je registrovaným plátcem daně z přidané hodnoty od 24.10.2011 (dále jen „DPH“).

### 2.14 ODLOŽENÁ DAŇ

Odložená daň se vykazuje u všech přechodných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou s použitím úplné závazkové metody. Odložená daňová pohledávka je zachycena ve výši, kterou bude pravděpodobně možno realizovat proti očekávaným zdanitelným ziskům v budoucnosti.

Odložená daň, vyplývající z přecenění dlouhodobého hmotného neprovozního majetku na reálnou hodnotu vykazovaného přímo ve vlastním kapitálu, je rovněž zachycena ve vlastním kapitálu.

Pro výpočet odložené daně se používá schválená daňová sazba pro období, v němž Fond očekává její realizaci.

### 2.15 NÁKLADY NA ZAMĚSTNANCE, PENZIJNÍ PŘIPOJIŠTĚNÍ

Fond nemá žádné zaměstnance.

### 2.16 SPŘÍZNĚNÉ STRANY

Spřízněné strany jsou v souladu s platnými zákony definovány takto:

- členové statutárního orgánu,
- vedoucí zaměstnanci Fondu, kteří jsou na základě pracovní nebo jiné smlouvy zodpovědní za výkonné řídicí funkce vymezené stanovami Fondu („vedoucí zaměstnanci Fondu“),
- společnosti ovládající Fond a jejich akcionáři s podílem přesahujícím 10% jejich základního kapitálu a vedoucí zaměstnanci těchto společností,
- osoby blízké (příímí rodinní příslušníci) členům představenstva, dozorčí rady, vedoucím zaměstnancům a společností ovládajícím Fond,
- společnosti, v nichž členové orgánů Fondu, vedoucí zaměstnanci nebo společnosti ovládající Fond drží větší než 10% majetkovou účast,
- akcionáři s větší než 10% majetkovou účastí ve Fondu, akcionáři s více než 10% hlasovacích práv a jimi ovládané společnosti,
- dceřiné společnosti.

Významné transakce, zůstatky a metody stanovení cen transakcí se spřízněnými stranami jsou uvedeny v poznámce 22.

#### 2.17 ÚČASTI VE SPOLEČNOSTECH S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Společnost s rozhodujícím vlivem (dále také „dceřiná společnost“) je společnost ovládaná Fondem, v němž Fond může určovat finanční a provozní politiku s cílem získat přínosy z činnosti společnosti.

Účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem jsou oceněny v souladu s platnými právními předpisy reálnou hodnotou.

Zisky a ztráty vyplývající ze změny reálné hodnoty se (po zohlednění daňových vlivů) vykazují přímo ve vlastním kapitálu do okamžiku, kdy dojde k prodeji. Kumulované zisky nebo ztráty původně vykázané ve vlastním kapitálu se v těchto případech zaúčtují do výnosů nebo nákladů.

#### 2.18 POLOŽKY Z JINÉHO ÚČETNÍHO OBDOBÍ

Položky z jiného účetního období, než kam daňově a účetně patří, jsou účtovány jako výnosy nebo náklady ve výkazu zisku a ztráty v běžném účetním období s výjimkou oprav zásadních chyb účtování výnosů a nákladů minulých období a změn účetních metod, které jsou zachyceny prostřednictvím položky „Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období“ v rozvaze Fondu.

#### 2.19 ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Společnost v roce 2012 poprvé účtovala odloženou daň z oceňovacích rozdílů účtovanou přes Vlastní kapitál. Tato Odložená daň z oceňovacích rozdílů je vykázána v položce Kapitálové fondy.

#### 2.20 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

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

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

### 3 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

Fond nemá žádné pohledávky za bankami.

### 4 AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY

Fond nevlastní žádné akcie, podílové listy ano ostatní podíly.

### 5 DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Fond nevlastní žádný dlouhodobý nehmotný majetek.

## 6 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Fond nevlastní žádný dlouhodobý hmotný majetek.

## 7 MAJETKOVÉ ÚČASTI VE SPOLEČNOSTECH S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Fond neměl k 31.12.2018 majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem. Veškeré majetkové účasti byly k 1.1.2016 vyčleněny do Podfondu.

## 8 ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

Fond nemá žádné závazky vůči bankám.

## 9 POHLEDÁVKY VŮČI NEBANKOVNÍM SUBJEKTŮM

tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Pohledávky – spřízněné osoby	1 949	0
<b>Celkem</b>	<b>1 949</b>	<b>0</b>

## 10 ZÁVAZKY VŮČI NEBANKOVNÍM SUBJEKTŮM

tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Závazky – spřízněné osoby	0	2 001
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>2 001</b>

## 11 VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Upsaný a plně splacený	2 000	2 000

## AKCIONÁŘI K 31. PROSINCI 2018:

DEK a.s.	IČ: 276 36 801, sídlo: Praha 10, Tiskařská 257/10, PSČ: 108 00 12 ks prioritních akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000 Kč
Ing. Vít Kutnar	dat. nar.: 2.12.1969, bydliště: Praha 9 - Klánovice, Jeníkovická 383, PSČ: 190 14 4 ks prioritních akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000 Kč
Ing. Petra Kutnarová, MBA	dat. nar.: 9.12.1973, bydliště: Praha 4 – Kunratice, Mašatova 1707/10a, PSČ: 120 00 4 ks prioritních akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000 Kč

## REZERVNÍ FOND

Fond netvořil rezervní fond.

## KAPITÁLOVÉ FONDY

Fond nemá žádné kapitálové fondy.

## OCEŇOVACÍ ROZDÍLY Z DLOUHODOBÉHO MAJETKU

Fond nevlastní žádný dlouhodobý majetek.

## OCEŇOVACÍ ROZDÍLY ZE ZAJIŠŤOVACÍCH DERIVÁTŮ

Fond nevlastní zajišťovací deriváty.

## ROZDĚLENÍ ZISKU

Vypořádání výsledku hospodaření za rok 2018 bylo navrženo následujícím způsobem: zisk ve výši 2 tis. Kč bude převeden na účet nerozdělené ztráty minulých let.

## EVENTUALITY A PŘÍSLIBY

Vedení Fondu si není vědomo žádných dalších potenciálních závazků Fondu k 31. prosinci 2018.

## 12 VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

tis. Kč	2018	2017
Úroky z poskytnutých zápůjček	22	0
<b>Celkem</b>	<b>22</b>	<b>0</b>

## 13 NÁKLADY NA ÚROKY A PODOBNÉ NÁKLADY

tis. Kč	2018	2017
Úroky z nebankovních úvěrů	20	66
<b>Celkem</b>	<b>20</b>	<b>66</b>

## 14 NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

Fond nemá žádné náklady na poplatky a provize.

## 15 ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

Fond nemá žádná zisk ani ztrátu z finančních operací.

## 16 OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

Fond nemá žádné provozní výnosy.

## 17 OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

Fond nemá žádné provozní náklady.

## 18 OSTATNÍ SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2018	2017
Splatný daňový náklad	0	10
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>10</b>



## 19 ODPISY, TVORBA A POUŽITÍ REZERV A OPRAVNÝCH POLOŽEK K DLOUHODOBÉMU HMOTNÉMU A NEHMOTNÉMU MAJETKU

Fond nevlastní žádný dlouhodobý majetek.

## 20 DAŇ Z PŘÍJMU

Daňový náklad zahrnuje:

tis. Kč	2018	2017
Splatný daňový náklad	0	4
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>4</b>

## 21 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

Fond k 31. 12. 2017 vykazoval tyto zůstatky ve vztahu ke spřízněným stranám:

Závazky vůči spřízněným stranám	31. prosince 2018	31. prosince 2017
tis. Kč		
Půjčky	0	2 001
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>2 001</b>

Závazek ve výši 2 001 tis. Kč je půjčkou od mateřské společnosti DEK a.s.

Pohledávky vůči spřízněným stranám	31. prosince 2018	31. prosince 2017
tis. Kč		
Půjčky	1 949	0
<b>Celkem</b>	<b>1 949</b>	<b>0</b>

Pohledávka ve výši 1 949 tis. Kč je půjčkou mateřské společnosti DEK a.s.

Fond se podílel na těchto transakcích se spřízněnými stranami:

Poskytnutá plnění tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Výnosy z úroků	22	0
<b>Celkem</b>	<b>22</b>	<b>0</b>

Přijatá plnění tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Náklady z úroků	20	66
<b>Celkem</b>	<b>20</b>	<b>66</b>

Transakce byly realizovány na základě běžných tržních podmínek.

Fond neposkytl žádné záruky za členy představenstva ani dozorčí rady.

## 22 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku k 31. prosinci 2018.

### Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla statutárním ředitelem schválena k předložení valné hromadě a z pověření statutárního ředitele podepsána.

V Praze, dne 11. 03. 2019



Ing. Vít Kutnar  
statutární ředitel