

VIG ND, a.s.

VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA ROK KONČÍCÍ
31.12.2019



VIG ND, a.s.

SIDLO SPOLČNOSTI: FIOŘEŽNÍ 805/21 186 00 PRAHA 9

IČ: 25725960
DIČ: CZ24725960
ZAPS: U MĚSTSKÉHO SOUDU V PRAZE SFIS ZN: B16629

OBSAH

- I. OBECNÁ ČÁST**
- II. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA**
- III. ZPRÁVA O VZTAZÍCH**
- IV. ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA**



VIG ND, a.s.

SÍDLO SPOL. ECHNOSTI FORREŽNÍ 665/21 166 00 PRAHA 9

IČ 24725960
DIČ CZ24725960
ZAPS. UMĚSTSKENÍ SUDOU V PRAZE SPS ZN B16629

I. OBECNÁ ČÁST



VIG ND, a.s.

SÍDLO SPOLEČNOSTI: POBŘEŽNÍ 665/21, 186 00 PRAHA 8

IČ: 24725960
DIČ: CZ24725960
ZAPS. U MĚSTSKÉHO SOUDU V PRAZE SEIS, ZN. B13429

Základní údaje o společnosti

VIG ND, a.s.

se sídlem: Pobřežní 665/21, Karlín, 186 00 Praha 8

IČ: 24725960

DIČ: CZ24725960

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod sp. zn. B 16429

Předmět podnikání společnosti je:

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Společnost nemá zahraniční organizační složku v jiném státě.

Společnost nemá žádné zaměstnance. Společnost dále nemá aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

Společnost také dlouhodobě propaguje prospěšné aktivity, ekologii a společenskou odpovědnost.

Orgány společnosti

Představenstvo

Předseda: Ing. Luděk Marek

Člen: Ing. Mgr. Judita Říhová

Člen: Ing. Marek Šubrt

Dozorčí rada

Předseda: Mag. Gerhard Lahner (do 15.12.2019)

Předseda: Mag. Christoph Rath (od 1.1.2020)

Člen: Ing. Jaroslav Besperát

Člen: Ing. Jaroslav Kulháněk



VIG ND, a.s.

SÍDLO SPOL. ČINNOSTI PŘÍBŘEŽNÍ 665/21 160 00 PRAHA 8

IČ: 2575960
DIČ: CZ234725960
ZAPS. U MĚSTSKÉHO SODUDU V PRAZE SPS: ZN 615629

Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti společnosti VIG ND, a.s. za rok 2019 a o stavu jejího majetku

Společnost VIG ND, a.s. (dále jen „společnost“) se zabývá především obhospodařováním nemovitostních aktiv, která zachycuje následující tabulka:

Nemovitost	Adresa	Hodnota k 31.12.2019
kancelářská budova Main Point Karlin (Centrála VIG ČR)	Pobřežní 665/21, Praha 8	2 213,2 mil. Kč
skladově kancelářský areál v Modřicích	Brněnská 634, Modřice	99,2 mil. Kč
kancelářská budova Brno Rašínova	Rašínova 692/4, Brno - město	135,2 mil. Kč

U nemovitostí pořízených před rokem 2019 se společnost stejně jako v minulých letech orientovala zejména na udržení vysokého standardu v poskytování služeb pro své nájemce včetně realizace nových klientských změn. Kancelářská budova Rašínova byla pořízena 18. 7. 2019 za účelem rozšíření portfolia spravovaných budov a záměrem společnosti v roce 2020 je vybudovat zde atraktivní moderní kancelářské prostory v centru Brna určené k dlouhodobému komerčnímu pronájmu.

Podrobněji jsou skladba majetku a jiné významné skutečnosti patrné z řádné účetní závěrky a její přílohy, která je součástí této výroční zprávy.

Majetek společnosti k 31. 12. 2019 činil 2 652,2 mil. Kč a byl tvořen zejména dlouhodobým hmotným majetkem ve výši 2 536,2 mil. Kč.

Společnost vykázala v roce 2019 zisk ve výši 39 mil. Kč po zdanění.

Pro rok 2020 a následující období představenstvo společnosti předpokládá pokračování v činnosti ve stejné oblasti jako v minulých obdobích.

V Praze dne 31. března 2020

Ing. Luděk Marek
předseda představenstva

Ing. Mgr. Judita Říhová
členka představenstva

Ing. Marek Šubrt
člen představenstva



VIGND, a.s.

SÍDLÓ SPOLEČNOSTI: FUGREZNÍ 665/21 106 00 PRAHA 8

IČ: 20725960
DIČ: CZ20725960
ZAPS: U MĚSTSKÉHO SOUDU V PRAZE, SFIS, ŽN: B16619

II. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

ROZVAHA
v plném rozsahu
ke dni 31.12.2019
(v celých tisících Kč)

IČ 24725960

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

VIG ND, a.s.

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky

Pobřežní 665/21

Karlín

180 00 Praha 8

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč.ob.
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)	001	3 034 700	-382 545	2 652 155	2 698 053
B.	Stálá aktiva (B.I. + B.II. + B.III.)	003	2 919 145	-382 545	2 536 600	2 478 674
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (součet B.I. 1. až B.I.5.2.)	004	1 197	-812	385	542
2.	Ocenitelná práva	006	1 197	-812	385	542
2.1.	Software	007	1 197	-812	385	542
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (součet B.II.1. až B.II.5.2.)	014	2 917 948	-381 733	2 536 215	2 463 354
1.	Pozemky a stavby	015	2 727 527	-279 916	2 447 611	2 368 269
1.1.	Pozemky	016	123 081		123 081	80 649
1.2.	Stavby	017	2 604 446	-279 916	2 324 530	2 287 620
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	190 032	-101 817	88 215	94 720
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	389	0	389	365
5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	389	0	389	365
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (součet B.III.1. až B.III.7.2.)	027	0	0	0	14 778
2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029				14 778
C.	Oběžná aktiva (C.I. + C.II. + C.III. + C.IV.)	037	113 351	0	113 351	217 213
C.II.	Pohledávky (C.II.1 + C.II.2)	046	3 034	0	3 034	7 885
2.	Krátkodobé pohledávky	057	3 034	0	3 034	7 885
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	271	0	271	395
2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059				6 462
2.4.	Pohledávky ostatní	061	2 763	0	2 763	1 028
4.3.	Stát – daňové pohledávky	064	39	0	39	1 028
4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	245	0	245	
4.5.	Dohadné účty aktivní	066	2 479	0	2 479	0
C.IV.	Peněžní prostředky	071	110 317	0	110 317	209 328
2.	Peněžní prostředky na účtech	073	110 317	0	110 317	209 328
D.	Časové rozlišení aktiv (D.1. + D.2. + D.3.)	074	2 204	0	2 204	2 166
1.	Náklady příštích období	075	2 204	0	2 204	2 166

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)	078	2 652 155	2 698 053
A.	Vlastní kapitál . + A.III. + A.IV. + A.V. + A.V.I.)	079	2 383 071	2 367 869
A.I.	Základní kapitál (A.I.1. + A.I.2. + A.I.3.)	080	2 391 000	2 391 000
1.	Základní kapitál	081	2 391 000	2 391 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy (součet A.II.1. + A.II.2.)	084	-54 718	-54 718
2.	Kapitálové fondy	086	-54 718	-54 718
2.1.	Ostatní kapitálové fondy	087	-54 718	-54 718
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (- (A.IV.1. + A.IV.2. + A.IV.3.)	095	8 043	8 043
1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	096	8 043	8 043
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	098	38 746	23 544
B. + C.	Cizí zdroje (součet B. + C.)	100	268 800	329 978
B.I.	Rezervy (součet B.1. až B.4.)	101	2 572	0
2.	Rezerva na daň z příjmů	103	2 572	
C.	Závazky (C.I. + C.II.)	107	266 228	329 978
C.I.	Dlouhodobé závazky (součet C. I.1. až C.I.9.)	108	208 597	267 294
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	113	35 278	35 278
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	116	13 876	68 426
8.	Odložený daňový závazek	118	159 443	163 590
C.II.	Krátkodobé závazky (součet C. II.1. až C.II.8.)	123	57 631	62 684
4.	Závazky z obchodních vztahů	129	583	7 371
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	131	54 722	53 359
8.	Závazky ostatní	133	2 326	1 954
8.3.	Závazky k zaměstnancům	136	31	31
8.4.	Závazky ze sociálního a zdravotního pojištění	137	20	20
8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	138	1 922	1 649
8.6.	Dohadné účty pasivní	139	353	254
D.	Časové rozlišení pasiv (D.1. + D.1.)	141	284	206
1.	Výdaje příštích období	142	284	206

Sestaveno dne:	31. března 2020	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky:	a.s.	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky
Předmět podnikání:	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**v plném rozsahu****ke dni 31.12.2019**

(v celých tisících Kč)

IČ 24725960

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

VIG ND, a.s.

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky

Pobřežní 665/21

Karlín

180 00 Praha 8

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	145 473	140 352
A.	Výkonová spotřeba (součet A.1. až A.3.)	03	21 338	26 748
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	570	475
3.	Služby	06	20 768	26 273
D.	Osobní náklady	09	723	724
D. 1.	Mzdové náklady	10	540	540
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	183	184
2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	183	184
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (součet E.1. až E.3.)	14	71 608	76 840
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	71 608	76 840
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	71 608	76 840
III.	Ostatní provozní výnosy (součet III.1 až III.3.)	20	1 020	11
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	3	
3.	Jiné provozní výnosy	23	1 017	11
F.	Ostatní provozní náklady (součet F.1. až F.5.)	24	4 054	4 143
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	43	
3.	Daně a poplatky	27	256	260
5.	Jiné provozní náklady	29	3 755	3 883
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	48 770	31 908

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly (součet IV. 1 + IV.2.)	31	0	237
2.	Ostatní výnosy z podílů	33		237
G.	Náklady na vynaložené prodané podíly	34		238
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (součet V. 1 + V.2.)	35	0	5
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		5
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (součet VI. 1 + VI.2.)	39	1 775	1 342
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40	430	1 049
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	1 345	293
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (součet J.1 + J.2.)	43	2 705	4 163
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	2 705	4 163
K.	Ostatní finanční náklady	47	6	28
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	-936	-2 845
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	47 834	29 063
L.	Daň z příjmů	50	9 088	5 519
L. 1.	Daň z příjmů splatná	51	13 235	9 993
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	-4 147	-4 474
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	38 746	23 544
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	38 746	23 544
	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	148 268	141 947

Sestaveno dne:	31. března 2020	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky:	a.s.	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky
Předmět podnikání:	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	

VIG ND, a.s.

Přehled o změnách vlastního kapitálu za rok 2019

(V tisících Kč)

Sídlo společnosti: Pobřežní 665/21a, 180 00 Praha 8

IČO: 24725960

	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
ZŮSTATEK K 1. 1. 2018	2 391 000	-54 718	-13	40 086	2 376 355
Kurzové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do hospodářského výsledku			13		13
Čistý zisk/ztráta za účetní období				23 544	23 544
Dividendy				-32 043	-32 043
ZŮSTATEK K 31. 12. 2018	2 391 000	-54 718	0	31 587	2 367 869
					0
ZŮSTATEK K 1. 1. 2019	2 391 000	-54 718	0	31 587	2 367 869
Kurzové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do hospodářského výsledku					0
Čistý zisk/ztráta za účetní období				38 746	38 746
Dividendy				-23 544	-23 544
ZŮSTATEK K 31. 12. 2019	2 391 000	-54 718	0	46 789	2 383 071

VIG ND, a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2019

(v tisících Kč)

1. OBECNÝ OBSAH	3
1.1. Založení a charakteristika společnosti	3
1.2. Východiska pro přípravu účetní závěrky	4
1.3. Důležité účetní metody	4
(a) Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek	4
(b) Dlouhodobý finanční majetek	5
(c) Trvalé nebo dlouhodobé snížení hodnoty aktiv	5
(e) Rezervy	6
(f) Přepočty cizích měn	6
(g) Účtování výnosů a nákladů	6
(h) Daň z příjmů	6
1.4. Konsolidace	6
1.5. Změna účetních metod a postupů	6
2. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAZE	7
2.1. Dlouhodobý majetek	7
(a) Dlouhodobý nehmotný majetek	7
(b) Dlouhodobý hmotný majetek	8
2.2. Poskytnuté půjčky/úvěry	9
2.3. Pohledávky z obchodních vztahů	9
2.4. Náklady příštích období	9
2.5. Vlastní kapitál	9
(a) Základní kapitál	9
(b) Plánované rozdělení zisku vytvořeného v běžném období	10
2.6. Rezervy	10
2.7. Přijaté půjčky	10
2.8. Dlouhodobé a krátkodobé závazky	11
2.9. Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	11
2.10. Stát – daňové závazky a dotace	11
2.11. Majetek a závazky nevykázané v rozvaze	11
3. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	13
3.1. Výnosy z běžné činnosti	13
3.2. Náklady na služby	13
3.3. Jiné provozní náklady	13
3.4. Výnosové/nákladové úroky a podobné výnosy/náklady	13

VIG ND, a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2019

(v tisících Kč)

3.5.	Zaměstnanci a vedoucí pracovníci	14
(a)	Odměňování členů statutárních, řídicích a dozorčích orgánů	14
(b)	Půjčky, ostatní pohledávky a zálohy poskytnuté současným členům správních, řídicích a dozorčích orgánů	14
3.6.	Informace o odměně statutárnímu auditorovi	14
3.7.	Daň z příjmů	14
(a)	Splatná	14
(b)	Odložená	14
4.	OSTATNÍ ÚDAJE	15
4.1.	Transakce se spřízněnými stranami	15
4.2.	Následné události	15

VIG ND, a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2019

(v tisících Kč)

1. OBECNÝ OBSAH

1.1. Založení a charakteristika společnosti

VIG ND, a.s. (dále jen „společnost“) vznikla transformací společnosti V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s., vzniklé dne 20.8.2010 zápisem do Obchodního rejstříku (dále jen „fond“ nebo „investiční fond“), na obchodní korporaci bez statutu investičního fondu. Právní účinky transformace nastaly k 1.1.2015.

Identifikační číslo: 247 25 960

Akcionáři společnosti jsou:

Akcionář	% podíl na ZK k 31.12.2019	% podíl na ZK k 31.12.2018
Kooperativa, pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group	88,3 %	88,3 %
Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group	11,7 %	11,7 %
Celkem	100,0 %	100,0 %

Předmětem podnikání společnosti je:

- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Sídlo společnosti

VIG ND, a.s.

Pobřežní 665/21

Praha 8

Česká republika

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2019:

Členové představenstva

Předseda: Ing. Luděk Marek

Členové: Ing. Mgr. Judita Říhová

Ing. Marek Šubrt

Společnost zastupují vždy dva členové představenstva současně.

VIG ND, a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2019

(v tisících Kč)

Členové dozorčí rady

Členové: Ing. Jaroslav Besperát

Ing. Jaroslav Kulháněk

Změny v obchodním rejstříku

K 15. prosinci 2019 odstoupil z funkce předsedy dozorčí rady pan Mag. Gerhard Lahner. Novým předsedou dozorčí rady se 1. ledna 2020 stal pan Mag. Christoph Rath. Uvedené změny byly do obchodního rejstříku zapsány 16. ledna 2020.

Organizační struktura společnosti

Společnost není vnitřně členěna a nemá žádné zaměstnance.

1.2. Výchozí podmínky pro přípravu účetní závěrky

Při vedení účetnictví a sestavování účetní závěrky společnost postupovala v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví a Českými účetními standardy pro podnikatele.

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

Údaje v této účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících korun českých (tis. Kč).

1.3. Důležité účetní metody

(a) Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je k okamžiku pořízení účtován v pořizovací ceně. Pořizovací cena majetku s výjimkou pozemků a nedokončených investic je odepisována lineární metodou po dobu odhadované životnosti majetku nebo doby nájmu, je-li doba odhadované životnosti majetku delší než doba nájmu.

Majetek	Metoda	Doba odpisování
Stavby – administrativní budovy	Lineární	50 let
Stavby – ostatní	Lineární	30 let
Technické vybavení budovy	Lineární	doba nájmu
Inventář	Lineární	5 – 10 let
IT technika	Lineární	3 – 10 let

VIG ND, a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2019

(v tisících Kč)

Dlouhodobý hmotný majetek v pořizovací ceně do 40 000 Kč, označovaný jako drobný hmotný majetek je odepisován podle skupin majetku viz výše. Dlouhodobý nehmotný majetek v pořizovací ceně od 2 000 Kč do 60 000 Kč, označovaný jako drobný nehmotný majetek, je odepisován po dobu 3 let.

Majetek pořízený před datem transformace společnosti je evidován ve vstupní ceně, která se rovná hodnotě majetku k datu 31.12.2014. Doba odepisování je nicméně nastavena od data skutečného pořízení majetku a zohledňuje tak adekvátně odhadovanou dobu užívání.

Nedokončený dlouhodobý majetek obsahuje pořizovaný majetek po dobu jeho pořizování do uvedení do stavu způsobilého k užívání.

(b) Dlouhodobý finanční majetek

Dlouhodobý finanční majetek představuje zejména dlouhodobé cenné papíry a poskytnuté dlouhodobé zápůjčky a úvěry mezi ovládanými a ovládajícími osobami a jiné poskytnuté dlouhodobé zápůjčky.

Dlouhodobý finanční majetek je účtován v pořizovací ceně. Pořizovací cena zahrnuje přímé náklady související s pořízením, například poplatky a provize makléřům, poradcům, burzám.

Cenné papíry jsou k rozvahovému dni oceňovány reálnou hodnotou. Zisky/ztráty z tohoto přecenění neovlivňují výsledek hospodaření společnosti až do doby realizace a jsou k rozvahovému dni účtovány jako změna Oceňovacích rozdílů z přecenění majetku a závazků ve vlastním kapitálu společnosti.

Kurzové rozdíly z dlouhodobých cenných papírů jsou při ocenění ke konci rozvahového dne součástí ocenění reálnou hodnotou.

Úvěry a zápůjčky jsou k datu pořízení účtovány v nominálních hodnotách. Následně je do celkových zůstatků těchto aktiv zahrnuto časové rozlišení úroků vztahující se k poskytnutým úvěrům a zápůjčkám.

(c) Trvalé nebo dlouhodobé snížení hodnoty aktiv

Společnost provádí k rozvahovému dni test trvalého nebo dlouhodobého snížení hodnoty aktiv. Případné trvalé nebo dlouhodobé snížení hodnoty daného aktiva je promítnuto výsledkově.

U dlouhodobého hmotného majetku provádí společnost test trvalého nebo dlouhodobého snížení hodnoty na základě porovnání zůstatkové hodnoty budov a pozemků s jejich tržním oceněním.

(d) Klasifikace závazků

Společnost klasifikuje část dlouhodobých závazků, přijatých úvěrů, jejichž doba splatnosti je kratší než jeden rok vzhledem k rozvahovému dni, jako krátkodobé.

VIG ND, a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2019

(v tisících Kč)

(e) Rezervy

Rezervy jsou určeny ke krytí rizik, ztrát a jiných případných závazků, které jsou jasně definovány a jejichž vznik je pravděpodobný nebo jistý, ale nejistá je jejich výše nebo okamžik, ke kterému vzniknou.

Rezervu na daň z příjmů vytváří společnost vzhledem k tomu, že okamžik sestavení účetní závěrky předchází okamžiku stanovení výše daňové povinnosti. V následujícím účetním období společnost rezervu rozpustí a zaúčtuje zjištěnou daňovou povinnost.

V rozvaze je rezerva na daň z příjmů snížena o zaplacené zálohy na daň z příjmů, případná výsledná pohledávka je vykázána v položce Stát-daňové pohledávky.

(f) Přepočty cizích měn

Společnost používá pro přepočet transakcí v cizí měně denní kurz ČNB. V průběhu roku účtuje společnost pouze o realizovaných kurzových ziscích a ztrátách.

Aktiva a pasiva v zahraniční měně jsou k rozvahovému dni přepočítávána podle kurzu devizového trhu vyhlášeného ČNB. Nerealizované kurzové zisky a ztráty jsou zachyceny ve výsledku hospodaření.

(g) Účtování výnosů a nákladů

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí. Výnosy společnosti jsou tvořeny především výnosy z nájemného.

(h) Daň z příjmů

Daň z příjmů za dané období se skládá ze splatné daně a ze změny stavu v odložené dani.

Splatná daň zahrnuje odhad daně vypočtený z daňového základu s použitím daňové sazby platné v první den účetního období a veškeré doměrky a vratky za minulá období.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv, případně dalších dočasných rozdílů (daňová ztráta), s použitím očekávané daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny.

O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze tehdy, je-li pravděpodobné, že bude v následujících účetních obdobích uplatněna.

1.4. Konsolidace

Konsolidovanou účetní závěrku nejvyšší skupiny účetních jednotek, ke které společnost jako konsolidovaná účetní jednotka patří, sestavuje VIENNA INSURANCE GROUP AG Wiener Versicherung Gruppe se sídlem v Rakousku podle Mezinárodních standardů finančního výkaznictví. Její konsolidovaná účetní závěrka bude zveřejněna v souladu s ustanovením § 22aa odst. 2c a podle § 21a zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví.

1.5. Změna účetních metod a postupů

Ve sledovaném období nedošlo k žádným významným změnám účetních metod a postupů.

VIG ND, a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2019

(v tisících Kč)

2. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAZE

2.1. Dlouhodobý majetek

(a) Dlouhodobý nehmotný majetek

2019	Software	Celkem
Pořizovací cena k 1.1.2019	1 197	1 197
Přírůstky	--	--
Přeúčtování	--	--
Úbytky	--	--
Pořizovací cena k 31.12.2019	1 197	1 197
Oprávky k 1.1.2019	655	655
Odpisy	157	157
Oprávky k úbytkům	--	--
Oprávky k 31.12.2019	812	812
Zůstatková hodnota 1.1.2019	542	542
Zůstatková hodnota 31.12.2019	385	385

2018	Software	Celkem
Pořizovací cena k 1.1.2018	1 197	1 197
Přírůstky	--	--
Přeúčtování	--	--
Úbytky	--	--
Pořizovací cena k 31.12.2018	1 197	1 197
Oprávky k 1.1.2018	497	497
Odpisy	158	158
Oprávky k úbytkům	--	--
Oprávky k 31.12.2018	655	655
Zůstatková hodnota 1.1.2018	700	700
Zůstatková hodnota 31.12.2018	542	542

VIG ND, a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2019

(v tisících Kč)

(b) Dlouhodobý hmotný majetek

2019	Pozemky	Stavby	Sam. movité věci	Nedo- končený majetek	Celkem
Pořizovací cena k 1.1.2019	80 649	2 511 586	181 076	365	2 773 676
Přírůstky	42 432	92 860	9 039	24	144 355
Přeúčtování	--	--	--	--	0
Úbytky	--	--	83	--	83
Pořizovací cena. k 31.12.2019	123 081	2 604 446	190 032	389	2 917 948
Oprávkky k 1.1.2019	--	223 966	86 356	--	310 322
Odpisy	--	55 950	15 501	--	71 451
Oprávkky k úbytkům	--	--	40	--	40
Oprávkky k 31.12.2019	--	279 916	101 817	--	381 733
Opravné položky k 1.1.2019	--	--	--	--	--
Změna stavu opr. položek	--	--	--	--	--
Opravné položky k 31.12.2019	--	--	--	--	--
Zůstatková hodnota 1.1.2019	80 649	2 287 620	94 720	365	2 463 354
Zůstatková hodnota 31.12.2019	123 081	2 324 530	88 215	389	2 536 215

2018	Pozemky	Stavby	Sam. movité věci	Nedo- končený majetek	Celkem
Pořizovací cena k 1.1.2018	80 649	2 510 269	173 234	432	2 764 584
Přírůstky	--	1 103	8 190	267	9 560
Přeúčtování	--	214	--	-214	0
Úbytky	--	--	348	120	468
Pořizovací cena. k 31.12.2018	80 649	2 511 586	181 076	365	2 773 676
Oprávkky k 1.1.2018	--	168 017	65 928	--	233 945
Odpisy	--	55 949	20 733	--	76 682
Oprávkky k úbytkům	--	--	305	--	305
Oprávkky k 31.12.2018	--	223 966	86 356	--	310 322
Opravné položky k 1.1.2018	--	--	--	--	--
Změna stavu opr. položek	--	--	--	--	--
Opravné položky k 31.12.2018	--	--	--	--	--
Zůstatková hodnota 1.1.2018	80 649	2 342 252	107 306	432	2 530 639
Zůstatková hodnota 31.12.2018	80 649	2 287 620	94 720	365	2 463 354

Mezi nejvýznamnější přírůstky dlouhodobého hmotného majetku v roce 2019 patřila akvizice budovy Brno, Rašínova 4 od společnosti KAPITOL, pojišťovací a finanční poradenství, a.s., která je spřízněnou stranou.

VIG ND, a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2019

(v tisících Kč)

Přírůstky samostatných movitých věcí potom představují dovybavení kanceláří movitým majetkem.

2.2. Poskytnuté půjčky/úvěry

Poskytnuté půjčky/úvěry	Úroková sazba	31.12.2019	31.12.2018
HOTELY SRNÍ, a.s./KIP, a.s.	4,05 %	--	21 240
splatnost do 1 roku		--	6 462
splatnost 1- 5 let		--	14 778
splatnost nad 5 let		--	--
Celkem		--	21 240

Společnost KIP, a.s. zanikla fúzí sloučením se společností HOTELY SRNÍ, a.s. dne 1. dubna 2019.

Společnost HOTELY SRNÍ, a.s. podala dne 7. května 2019 žádost o předčasné splacení poskytnuté půjčky, které bylo vyhověno. Úvěr byl splacen 30. června 2019.

Společnost HOTELY SRNÍ, a.s. je považována za ovládanou osobu jednající ve shodě s ostatními společnostmi skupiny VIG.

2.3. Pohledávky z obchodních vztahů

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů činí 271 tis. Kč (2018: 395 tis. Kč), z nichž 0 tis. Kč (2018: 19 tis. Kč) je po lhůtě splatnosti kratší než 60 dní.

2.4. Náklady příštích období

Náklady příštích období ve výši 2 204 tis. Kč (2018: 2 166 tis. Kč) zahrnují zejména časové rozlišení nákladů na pojištění.

2.5. Vlastní kapitál

(a) Základní kapitál

Základní kapitál společnosti činí 2 391 000 tis. Kč a je tvořen 2 391 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 tis. Kč. Struktura akcionářů je uvedena v bodě 1.1.

VIG ND, a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2019

(v tisících Kč)

(b) Plánované rozdělení zisku vytvořeného v běžném období

Zisk běžného období	38 746
Podíly na zisku - dividendy	38 746
Převod do nerozděleného zisku	--
Celkem	38 746

2.6. Rezervy

Rezerva na daň z příjmů	2019	2018
Zůstatek k 1.1.	9 998	11 341
Tvorba	13 238	9 998
Čerpání	-9 998	-11 341
Rozpuštění	--	--
Mezisoučet k 31.12.	13 238	9 998
Zaplacené zálohy na daň z příjmů	-10 666	-11 026
Zůstatek rezerv k 31.12.	2 572	0¹⁾

¹⁾ Výsledná pohledávka ve výši 1 028 tis. Kč je vykázána v položce „C.II.4.3 Stát – daňové pohledávky“.

2.7. Přijaté půjčky

2019	Splatnost	Úrok. sazba	Zůstatek 31.12.2019	Splatnost do 1 roku	Splatnost 1-5 let
Kooperativa, pojišťovna, a.s., VIG	28.2.2021	2,79 %	60 683	48 408	12 275
Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., VIG	28.2.2021	2,79 %	7 915	6 314	1 601
Celkem			68 598	54 722	13 876

2018	Splatnost	Úrok. sazba	Zůstatek 31.12.2018	Splatnost do 1 roku	Splatnost 1-5 let
Kooperativa, pojišťovna, a.s., VIG	28.2.2021	2,79 %	107 733	47 202	60 531
Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., VIG	28.2.2021	2,79 %	14 052	6 157	7 895
Celkem			121 785	53 359	68 426

VIG ND, a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2019

(v tisících Kč)

Společnost přijala dne 29.2.2016 úvěr ve výši 230 000 tis. Kč od společnosti Kooperativa, pojišťovna, a.s., VIG a úvěr ve výši 30 000 tis. Kč od společnosti Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., VIG na úhradu kupní ceny za akcie, které byly vzaty z oběhu, po snížení základního kapitálu společnosti.

Oba úvěry jsou zajištěny směnkou vlastní, vystavenou společností, s dobou splatnosti 28.2.2021, bez protestu.

Úroky k oběma úvěrům jsou hrazeny společností ve čtvrtletních splátkách, a to vždy k 28.2., 28.5., 28.8. a 28.11. daného roku.

2.8. Dlouhodobé a krátkodobé závazky

Dlouhodobé přijaté zálohy ve výši 35 278 tis. Kč (2018: 35 278 tis. Kč) představují depozita složená nájemci budovy MPK, sloužící pro případ neplnění povinností plynoucích z uzavřených smluv o nájmu.

Krátkodobé závazky z obchodních vztahů činí 583 tis. Kč (2018: 7 371 tis. Kč), z nichž 0 tis. Kč (2018: 519 tis. Kč) pak představují pozastávky (tzn. finanční jistota, kterou poskytuje zhotovitel díla objednateli na splnění svých závazků z titulu odpovědnosti za vady zjištěné v záruční době). V minulém účetním období byla výše závazků ovlivněna závazkem ve výši 4 983 tis. Kč z titulu provedené výměny koberců v několika patrech budovy. Krátkodobé závazky z obchodních vztahů ve výši 522 tis. Kč (2018: 61 tis. Kč) byly po lhůtě splatnosti. Všechny tyto závazky byly po rozvahovém dni uhrazeny.

2.9. Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění

Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění činí 20 tis. Kč (2018: 20 tis. Kč), ze kterých 14 tis. Kč (2018: 14 tis. Kč) představují závazky ze sociálního zabezpečení a 6 tis. Kč (2018: 6 tis. Kč) představují závazky ze zdravotního pojištění. Žádné z těchto závazků nejsou po lhůtě splatnosti.

2.10. Stát – daňové závazky a dotace

Daňové závazky činí 1 922 tis. Kč (2018: 1 649 tis. Kč), ze kterých 1 913 tis. Kč (2018: 1 640 tis. Kč) představují závazky z daně z přidané hodnoty a 9 tis. Kč závazky z daně ze závislé činnosti (2018: 9 tis. Kč). Žádné z těchto závazků nejsou po lhůtě splatnosti.

2.11. Majetek a závazky nevykázané v rozvaze

Společnost eviduje k 31.12.2019 následující přijaté a poskytnuté přísliby a zástavy:

- Směnka vlastní, vystavená společností na směnečnou sumu 247 215 tis. Kč, s dobou splatnosti 28.2.2021, bez protestu, z důvodu přijatého úvěru od společnosti Kooperativa, pojišťovna, a.s., VIG

VIG ND, a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2019

(v tisících Kč)

- Směnka vlastní, vystavená společností na směnečnou sumu 32 245 tis. Kč, s dobou splatnosti 28.2.2021, bez protestu, z důvodu přijatého úvěru od společnosti Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., VIG

Společnost eviduje k 31.12.2018 následující přijaté a poskytnuté přísliby a zástavy:

- Směnka vlastní, vystavená společností na směnečnou sumu 247 215 tis. Kč, s dobou splatnosti 28.2.2021, bez protestu, z důvodu přijatého úvěru od společnosti Kooperativa, pojišťovna, a.s., VIG
- Směnka vlastní, vystavená společností na směnečnou sumu 32 245 tis. Kč, s dobou splatnosti 28.2.2021, bez protestu, z důvodu přijatého úvěru od společnosti Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., VIG
- Přijaté zástavy a zajištění ve formě směnky vlastní na směnečnou sumu 23 010 tis. Kč, s dobou splatnosti 30.6.2023, bez protestu, která představuje zajištění poskytnutého úvěru společností KIP, a.s.

VIG ND, a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2019

(v tisících Kč)

3. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

3.1. Výnosy z běžné činnosti

	2019	2018
Výnosy z nájmu (lokalita Brno)	14 375	11 546
Výnosy z nájmu (lokalita Praha)	131 098	128 806
Tržby z prodeje výrobků a služeb	145 473	140 352

3.2. Náklady na služby

	2019	2018
Servis a opravy (lokalita Brno) ¹⁾	3 710	11 224
Servis a opravy (lokalita Praha)	9 857	8 805
Odměna za služby Property Management	2 779	1 511
Odměna za stravovací služby	2 176	2 116
Sdílení nákladů	963	1 613
Právní poradenství	61	106
Náklady na znalecké posudky a studie	243	91
Náklady na ostatní služby	979	807
Služby	20 768	26 273

¹⁾ V roce 2018 byly v areálu Brno, Modřice provedeny rozsáhlé opravy klimatizace, střechy včetně světlíků, podlah a komunikací.

3.3. Jiné provozní náklady

	2019	2018
Pojištění majetku	3 745	3 709
Ostatní náklady	10	174
Jiné provozní náklady	3 755	3 883

3.4. Výnosové/nákladové úroky a podobné výnosy/náklady

Výnosové úroky představují především úroky z poskytnutých půjček ve výši 430 tis. Kč (2018: 1 049 tis. Kč). Nákladové úroky představují úroky z přijatých půjček ve výši 2 705 tis. Kč (2018: 4 163 tis. Kč). Podrobnější informace k poskytnutým a přijatým půjčkám jsou uvedeny v kapitolách 2.2. a 2.7.

VIG ND, a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2019

(v tisících Kč)

3.5. Zaměstnanci a vedoucí pracovníci

Společnost neměla v roce 2019 ani 2018 žádné zaměstnance.

(a) Odměňování členů statutárních, řídících a dozorčích orgánů

Za účetní období 2019 a 2018 byly vyplaceny následující peněžní a nepeněžní odměny členům statutárních, řídících a dozorčích orgánů:

	2019	2018
Členové představenstva	540	540
Členové dozorčí rady	--	--
Odměny celkem	540	540

(b) Půjčky, ostatní pohledávky a zálohy poskytnuté současným členům správních, řídících a dozorčích orgánů

Členům statutárních orgánů nebyly poskytnuty žádné půjčky, úvěry, záruky a ostatní plnění peněžní i nepeněžní (kromě výše uvedených odměn).

3.6. Informace o odměně statutárnímu auditorovi

Náklady na ověření auditorem dle smlouvy za rok 2019 činí 260 tis. Kč (2018: 350 tis. Kč).

3.7. Daň z příjmů

(a) Splatná

Splatná daň z příjmů zahrnuje odhad daně za zdaňovací období 2019 ve výši 13 238 tis. Kč (2018: 9 998 tis. Kč) a upřesnění odhadu daně za zdaňovací období 2018 ve výši -3 tis. Kč (2017: -5 tis. Kč).

(b) Odložená

	Pohledávky 31.12.		Závazky 31.12.		Rozdíl +výnos/ -náklad
	2019	2018	2019	2018	2019
Stavby			-156 423	-160 160	3 737
Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	--	--	-2 986	-3 405	419
Dlouhodobý nehmotný majetek	--	--	-34	-25	-9
Odložená daňová pohledávka/(závazek)	--	--	-159 443	-163 590	4 147

V souladu s účetními postupy uvedenými v bodě 1.3. (h) byla pro výpočet odložené daně použita daňová sazba 19 % (2018: 19 %).

VIG ND, a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2019

(v tisících Kč)

4. OSTATNÍ ÚDAJE

4.1. Transakce se spřízněnými stranami

	Objem vzájemných transakcí		Pohledávky/Závazky k 31.12.	
	2019	2018	2019	2018
Prodej zboží a služeb	139 043	135 340	129	231
Nákup zboží a služeb	6 244	6 833	-	-
Přijata depozita	-	-	35 000	35 000
Půjčky poskytnuté	430	1 049	-	21 240
Půjčky přijaté	2 705	4 163	68 598	121 785

Ve výnosech eviduje společnost zejména tržby z nájemného, placeného společností Kooperativa, pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group.

Náklady ve skupině potom představují sdílené náklady se společností Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group v oblasti ekonomických a personálních služeb a služeb v oblasti podpory vedení společnosti. Dále sem patří náklady na služby Property Managementu. Společnosti Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group je placeno pojistné vyplývající ze smlouvy o pojištění majetku.

V položce objem vzájemných transakcí u poskytnutých půjček jsou vykázány zaplacené úroky společností KIP, a.s. v daném roce. Podrobnější informace k poskytnutým a přijatým půjčkám jsou uvedeny v kapitolách 2.2. a 2.7.

4.2. Následné události

K 15. prosinci 2019 odstoupil z funkce předsedy dozorčí rady pan Mag. Gerhard Lahner. Novým předsedou dozorčí rady se 1. ledna 2020 stal pan Mag. Christoph Rath. Uvedené změny byly do obchodního rejstříku zapsány 16. ledna 2020.

Společnost je plně závislá na schopnosti svých nájemníků dostát smluvním závazkům vůči Společnosti. K datu této účetní závěrky nemá vedení Společnosti informace o již existujícím či očekávaném významném negativním vlivu situace kolem Covid-19 na své nájemníky, či přímo na Společnost.

V Praze dne 31. března 2020



Ing. Luděk Marek
předseda představenstva



Ing. Mgr. Judita Říhová
členka představenstva



VIG ND, a.s.

SÍDLŮ SPOLEČNOSTI POBŘEŽNÍ 665/21 186 00 PRAHA 8

IČ: 26725960
DIČ: CZ24725960
ZAPS. U MĚSTSKÉHO SOUDU V PRAZE SPIS. ZN. 616429

III. ZPRÁVA O VZTAZÍCH

Z P R Á V A

představenstva společnosti VIG ND, a. s. o vztazích mezi propojenými osobami za účetní období od 1. ledna 2019 do 31. prosince 2019

podle ustanovení § 82 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích

I. Propojené osoby

1. Ovládaná osoba

VIG ND, a. s. se sídlem Pobřežní 665/21, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 247 25 960, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 16429.

2. Ovládající osoba

a) **Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group**, se sídlem Praha 8, Pobřežní 665/21, PSČ 186 00, IČO: 47116617, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1897.

b) **Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group**, se sídlem Praha 8, Pobřežní 665/23, PSČ 186 00, IČO: 63998530, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3433.

3. Propojené osoby

AB Modřice, a.s., se sídlem Pobřežní 665/21, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 06689299, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 23074.

AIS Servis, s.r.o., se sídlem Provazníkova 1578/84, Husovice, 613 00 Brno, IČO: 26264315, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 40812.

Benefita, a.s., se sídlem Pobřežní 665/21, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 27225038, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 9832.

Společnost Benefita, a.s. zanikla fúzí sloučením se společností KAPITOL pojišťovací a finanční poradenství, a.s. dne 1. října 2019.

CP Solutions a.s., se sídlem Templová 747/5, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 27819744, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 22832.

ČPP Servis, s.r.o., se sídlem Budějovická 778/3, Michle, 140 00 Praha 4, IČO: 28435648, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 141311.

GLOBAL ASSISTANCE a.s., se sídlem Praha 8, Dopraváků 749/3, PSČ 184 00, IČO: 27181898, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 9573.

Global Expert, s.r.o., se sídlem Palackého třída 1908, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice, IČO: 27472850, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 21073.

HOTELY SRNÍ, a.s., se sídlem Praha 1 – Staré Město, Celetná 590, PSČ 110 00, IČO: 28666712, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16422.

KAPITOL pojišťovací a finanční poradenství, a.s., se sídlem Vlněna 526/3, Trnítá, 602 00 Brno, IČO: 60751070, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 1604.

KIP, a.s., se sídlem Templová 747/5, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 49241788, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2174.

Společnost KIP, a.s. zanikla fúzí sloučením se společností HOTELY SRNÍ, a.s. dne 1. dubna 2019.

Main Point Karlín II., a.s., se sídlem Pobřežní 665/21, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 06689515, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 23075.

S – budovy, a.s., se sídlem Opletalova 1626/36, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 01808036, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 19208.

SURPMO, a.s., se sídlem Opletalova 1626/36, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 01807935, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 19207.

VIG RE zajišťovna, a.s., se sídlem Praha 1, Templová 747/5, PSČ 110 01, IČO: 28445589, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 14560.

VIG FUND, a.s. se sídlem Templová 747/5, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 24220809, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 17896.

4. Úloha ovládané osoby a způsob a prostředky ovládnutí

Společnost VIG ND, a.s. jako ovládaná osoba, je objektem přímého ovládnutí a ovládající osoby ji ovládají přes rozhodnutí valné hromady.

II. Vztahy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou

1. Způsob ovládnutí

Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, má akcie ovládané osoby, jejichž souhrnná jmenovitá hodnota činí 88,29 % základního kapitálu ovládané osoby.

Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, má akcie ovládané osoby, jejichž souhrnná jmenovitá hodnota činí 11,71 % základního kapitálu ovládané osoby.

2. Struktura propojení

a) Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, vlastní akcie propojených osob uvedených v čl. I. a její akciové podíly činí u právnické osoby:

AB Modřice, a.s.	100,00 %
CP Solutions a.s.	100,00 %
Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group	100,00 %
GLOBAL ASSISTANCE, a.s.	40,00 %
HOTELY SRNÍ, a.s.	100,00 %
KAPITOL pojišťovací a finanční poradenství, a.s.	70,00 %
Main Point Karlín II., a.s.	100,00 %

S – budovy, a.s.	100,00 %	
SURPMO, a.s.	100,00 %	
VIG FUND, a.s.	13,03 %	
VIG RE zajišťovna, a.s.	10,00 %	základního kapitálu.

Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group má podíly propojených osob uvedených v čl. I. ve výši u právnické osoby:

AIS Servis, s.r.o.	70,00 %	
Global Expert, s.r.o.	70,00 %	základního kapitálu.

Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group v roce 2013 založila nadaci Nadace pojišťovny Kooperativa. Nadace zřídila Obecně prospěšnou společnost pod názvem Obecně prospěšná společnost Kooperativy. V roce 2018 založila Nadace ústav Platforma VIZE 0, z.ú.

b) Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, vlastní akcie propojených osob uvedených v čl. I. a její akciové podíly činí u právnické osoby:

VIG FUND, a.s.	0,69 %	základního kapitálu.
----------------	--------	----------------------

Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group má podíly propojených osob uvedených v čl. I. a ve výši u právnické osoby:

AIS Servis, s.r.o.	30,00 %	
ČPP Servis, s.r.o.	100,00 %	
Global Expert, s.r.o.	30,00 %	základního kapitálu.

III. Smlouvy mezi VIG ND, a.s. a ovládajícími osobami platné nebo uzavřené v rozhodném období

1. Smlouvy se společností Kooperativa pojišťovna, a. s., Vienna Insurance Group:

Smlouva o nájmu budovy MAIN POINT KARLIN (centrála VIG) včetně zastavěného pozemku a okolních pozemků ze dne 2. 1. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 29. 6. 2012, dodatku č. 2 ze dne 1. 10. 2012, dodatku č. 3 ze dne 30. 8. 2013, dodatku č. 4 ze dne 17. 9. 2014, dodatku č. 5 ze dne 29. 12. 2014, dodatku č. 6 ze dne 1. 4. 2015, dodatku č. 7 ze dne 30. 12. 2015, dodatku č. 8 ze dne 30. 12. 2016, dodatku č. 9 ze dne 29. 12. 2017 a dodatku č. 10 ze dne 2. 1. 2019. Smlouva je realizován za obvyklých podmínek a za cenu obvyklou.

Smlouva o sdílení nákladů ze dne 31. 12. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 31. 12. 2016, dodatku č. 2 ze dne 31. 12. 2017, dodatku č. 3 ze dne 25. 5. 2018 a dodatku č. 4 ze dne 31. 12. 2018. Smlouva je realizována za obvyklých podmínek na bázi podílu na účelně vynaložených nákladech za plnění předmětu smlouvy.

Smlouva o provádění činnosti Property Managementu účinná od 1. 1. 2012 týkající se property managementu nemovitostí budovy Main Point Karlin (Centrála VIG), ve znění dodatku č. 1 ze dne 16. 4. 2012, dodatku č. 2 ze dne 11. 12. 2012, dodatku č. 3 ze dne 22. 4. 2013, dodatku č. 4 ze dne 25. 7. 2013 a dodatku č. 5 ze dne 17. 12. 2015. Smlouva je uzavřena za obvyklých podmínek a za obvyklou cenu.

Smlouva o provádění činnosti Property Managementu účinná od 16. 12. 2011 týkající se property managementu nemovitostí v areálu Modřice, ve znění dodatku č. 1 ze dne 26. 4. 2013. Smlouva je uzavřena za obvyklých podmínek a za obvyklou cenu.

Smlouva o nájmu nebytových prostor č. 1-VIG-KOO-2011 ze dne 29. 7. 2011, ve znění dodatku č. 1 ze dne 27. 10. 2011, dodatku č. 2 ze dne 10. 1. 2012, dodatku č. 3 ze dne 5. 10. 2012, dodatku č. 4 ze dne 22. 10. 2012, dodatku č. 5 ze dne 31. 12. 2012, dodatku č. 6 ze dne 15. 3. 2013, dodatku č. 7 ze dne 26. 11. 2014, dodatku č. 8 ze dne 15. 1. 2015, dodatku č. 9 ze dne 30. 3. 2015, dodatku č. 10 ze dne 15. 9. 2015, dodatku č. 11 ze dne 30. 10. 2017, dodatku č. 12 ze dne 14. 6. 2018, dodatku č. 13 ze dne 31. 12. 2018 a dodatku č. 14 ze dne 1. 5. 2019. Smlouva je realizována za obvyklých podmínek a za cenu obvyklou.

Smlouva o úvěru ze dne 24. 2. 2016. Smlouva byla uzavřena za obvyklých podmínek a za cenu obvyklou.

Dohoda o ukončení nájmu ze dne 30. 8. 2019. Smlouva je realizována za obvyklých podmínek a za cenu obvyklou.

2. Smlouvy se společností Česká podnikatelská pojišťovna, a. s., Vienna Insurance Group

Pojistná smlouva č. 0013878085 platná od 23. 8. 2015 ze dne 19. 8. 2015 ve znění dodatku č. 1 ze dne 16. 8. 2016 a dodatku č. 2 ze dne 9. 7. 2019. Smlouva je realizována za obvyklých podmínek a za cenu obvyklou.

Smlouva o úvěru ze dne 29. 2. 2016. Smlouva byla uzavřena za obvyklých podmínek a za cenu obvyklou.

Pojistná smlouva č. 0013890778 platná od 23. 8. 2019 ze dne 22. 8. 2019. Smlouva je realizována za obvyklých podmínek a za cenu obvyklou.

IV. Smlouvy mezi VIG ND, a.s. a propojenými osobami

Smlouva o poskytnutí úvěru pro společnost KIP, a.s. ze dne 11. 12. 2012 ve znění dodatku č. 1 ze dne 31. 7. 2013, dodatku č. 2 ze dne 4. 11. 2013, dodatku č. 3 ze dne 17. 4. 2015 a dodatku č. 4 ze dne 20. 12. 2018. Smlouva byla realizována za obvyklých podmínek a za cenu obvyklou.

Smlouva o nájmu nebytových prostor ze dne 30. 8. 2013 ve znění dodatku č. 1 ze dne 21. 10. 2014, včetně Dohody o úpravě Dodatku č. 1 ze dne 15. 1. 2015, Dodatku č. 2 ze dne 26. 1. 2015 a Dodatku č. 3 ze dne 30. 12. 2015 uzavřeného s Obecně prospěšnou společností Kooperativy. Smlouva byla realizována za obvyklých podmínek a za cenu obvyklou.

Smlouva o zajištění správy objektu 1 se společností SURPMO, a.s. uzavřená dne 31. 12. 2018 ve znění dodatku č. 1 ze dne 30. 4. 2019. Smlouva byla uzavřena za obvyklých podmínek a za cenu obvyklou.

Kupní smlouva o převodu vlastnického práva k nemovitým věcem uzavřená dne 3. 7. 2019 se společností KAPITOL pojišťovací a finanční poradenství, a.s. Smlouva byla uzavřena za obvyklých podmínek a za cenu obvyklou.

Dodatek č. 2 k nájemní smlouvě č. P/18/258 se společnostmi KAPITOL pojišťovací a finanční poradenství, a.s. a Teplárny Brno, a.s. ze dne 31. 7. 2019. Smlouva byla uzavřena za obvyklých podmínek a za cenu obvyklou.

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání se společností KAPITOL pojišťovací a finanční poradenství, a.s. ze dne 18. 7. 2019. Smlouva byla uzavřena za obvyklých podmínek a za cenu obvyklou.

Kupní smlouva se společností KAPITOL pojišťovací a finanční poradenství, a.s. ze dne 2. 10. 2019. Smlouva byla uzavřena za obvyklých podmínek a za cenu obvyklou.

Smlouva o správě nemovité věci se společností SURPMO, a.s. ze dne 9. 12. 2019. Smlouva byla uzavřena za obvyklých podmínek a za cenu obvyklou.

Dohoda o úhradě nákladů na odstranění vad se společností KAPITOL pojišťovací a finanční poradenství, a.s. ze dne 11. 12. 2019. Smlouva byla uzavřena za obvyklých podmínek a za cenu obvyklou.

V. Jiná právní jednání mezi propojenými osobami

Ve sledovaném období nebyla učiněna žádná právní jednání na popud nebo v zájmu ovládajících osob nebo jimi ovládaných osob, s výjimkou uzavření smluv uvedených v oddíle III.

VI. Opatření mezi propojenými osobami

Představenstvo společnosti VIG ND, a.s. prohlašuje, že společnost neposkytla ostatním propojeným osobám jiná plnění, nepřijala žádná opatření v zájmu nebo na popud propojených osob než ta, která jsou uvedena v této zprávě.

VII. Závěr

Představenstvo společnosti VIG ND, a.s. prohlašuje, že ze vztahů mezi ovládanou a ovládajícími osobami ani ze vztahů mezi propojenými osobami nevznikla společnosti újma. Představenstvo dále prohlašuje, že údaje uvedené v této zprávě jsou správné a úplné a že při vypracování této zprávy bylo postupováno v rozsahu informací a údajů, které má představenstvo k dispozici.

Tato zpráva byla zpracována představenstvem ovládané osoby společnosti VIG ND, a.s. dne 31. března 2020. Tato zpráva bude součástí výroční zprávy ovládané osoby za rok 2019 jako její nedílná součást.

V Praze dne 31. března 2020



Ing. Luděk Marek
předseda představenstva



Ing. Mgr. Judita Říhová
členka představenstva



Ing. Marek Šubrt
člen představenstva



VIG ND, a.s.

SEČLO SPOLKŮSTI POUŽE ZNÍ A85/21 106 60 PRAHA 8

IČ 24725980
DIČ CZ24725980
ZAPS. U MĚSTSKÉHO SOUDU V PRAZE, SPIS. ZN. B16429

IV. ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA



KPMG Česká republika Audit, s.r.o.

Pobřežní 1a
186 00 Praha 8
Česká republika
+420 222 123 111
www.kpmg.cz

Zpráva nezávislého auditora pro akcionáře společnosti VIG ND, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti VIG ND, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2019, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosincem 2019 a přílohy v účetní závěrce, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy v této účetní závěrce.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. prosinci 2019 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. prosincem 2019 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

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s 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 auditu 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, 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 orgánu a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví 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 (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 orgán Společnosti uvedl v příloze v účetní závěrce.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze v účetní závěrce, 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 osoby pověřené správou a řízením 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.

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Jindřich Vašina je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky společnosti VIG ND, a.s. k 31. prosinci 2019, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

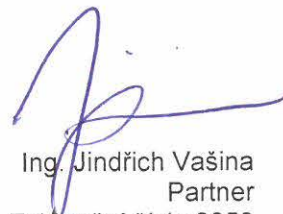
V Praze, dne 31. března 2020

KPMG Česká republika Audit

KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Evidenční číslo 71



Ing. Ondřej Fikrle
Partner



Ing. Jindřich Vašina
Partner
Evidenční číslo 2059