

VIG ND, a.s.

**VÝROČNÍ
ZPRÁVA**

ZA ROK KONČÍCÍ
31.12.2017



VIG ND, a.s.

SÍDLO SPOLČNOSTI: POBŘEŽNÍ 665/21 106 00 PRAHA 8

IČ 24725960
DIČ CZ24725960
ZAPS. U MĚSTSKÉHO SOUDU V PRAZE SPIS. ZN. 116429

OBSAH

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



VIG ND, a.s.

SÍDLLO SPOLEČNOSTI POBŘEŽNÍ 665/21 106 00 PRAHA 8

IČ 2475960
DIČ CZ2475960
ZAPS U MĚSTSKÉHO SODU V PRAZE SPIS ZN B16429

I. OBECNÁ ČÁST



VIG ND, a.s.

SÍDLO SPOLČNOSTI POBŘEŽNÍ 665/21 186 00 PRAHA 8

IČ 24725960
DIČ CZ24725960
ZAPS U MĚSTSKÉHO SOUDU V PRAZE SPIS ZN B16429

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

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. Jaroslav Suk

Člen: Ing. Luděk Marek

Člen: Ing. Vít Rozsypal

Dozorčí rada

Předseda: RNDr. Petr Zapletal, MBA

Člen: Ing. Jaroslav Besperát

Člen: Mag. Gerhard Lahner



VIG ND, a.s.

SÍDLLO SPOLEČNOSTI POBŘEŽNÍ 665/21 185 00 PRAHA 8

IČ 24721180
DIČ CZ24725940
JAPS U MĚSTSKÉHO SOUDU V PRAZE SPIS. ZN. B16407

Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti společnosti VIG ND, a.s. za rok 2017 a o stavu jejího majetku

Společnost VIG ND, a.s. (dále jen „společnost“) se zabývá především obhospodařováním nemovitostních aktiv. Nemovitosti ve vlastnictví společnosti tvoří kancelářská budova Main Point Karlin (Centrála VIG ČR), Pobřežní 665/21, Praha 8 v hodnotě 2 312 mil. Kč k 31. 12. 2017 a skladově kancelářský areál v Modřicích, Brněnská 634, Modřice v hodnotě 111 mil. Kč k 31. 12. 2017.

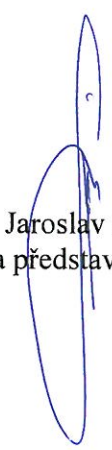
Stejně jako v minulých letech se i v roce 2017 společnost orientovala zejména na udržení vysokého standardu v poskytování služeb pro své nájemce včetně realizace nových klientských změn.

Jako doplňkové investice v rámci své podnikatelské činnosti, poskytovala společnost úvěry, jejichž výše ke dni 31. 12. 2017 činila 27 448 tis. Kč. Podrobněji jsou skladba majetku a jiné významné skutečnosti patrné z řádné účetní závěrky a její přílohy, která je součástí výroční zprávy za rok 2017.

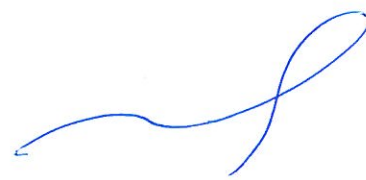
Majetek společnosti k 31. 12. 2017 činil 2 763 216 tis. Kč a byl tvořen zejména dlouhodobým hmotným majetkem ve výši 2 530 639 tis. Kč.

Společnost vykázala v roce 2017 zisk ve výši 32 043 tis. Kč po zdanění.

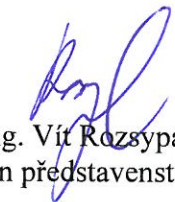
Pro rok 2018 a následující období představenstvo společnosti předpokládá pokračování v činnosti ve stejné oblasti jako v minulých obdobích.



Ing. Jaroslav Suk
předseda představenstva



Ing. Luděk Marek
člen představenstva



Ing. Vít Rozsypal
člen představenstva



VIG ND, a.s.

SÍDLLO SPOLEČNOSTI POBŘEŽNÍ 665/21 106 00 PRAHA 8

IČ 24725960
DIČ CZ:0725960
ZAPS. U MĚSTSKÉHO SOUDU V PRAZE, SPIS. ZN. B16429

II. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

ROZVAHA
v plném rozsahu
ke dni 31.12.2017
(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	2 997 658	-234 442	2 763 216	2 821 358
B.	Dlouhodobý majetek (B.I. + B.II. + B.III.)	003	2 787 246	-234 442	2 552 804	2 629 664
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (součet B.I. 1. až B.I.5.2.)	004	1 197	-497	700	259
2.	Ocenitelná práva	006	1 197	-497	700	259
2.1.	Software	007	1 197	-497	700	259
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (součet B.II.1. až B.II.5.2.)	014	2 764 584	-233 945	2 530 639	2 601 722
1.	Pozemky a stavby	015	2 590 918	-168 017	2 422 901	2 478 079
1.1.	Pozemky	016	80 649		80 649	80 649
1.2.	Stavby	017	2 510 269	-168 017	2 342 252	2 397 430
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	173 234	-65 928	107 306	123 585
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	432	0	432	58
5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	432		432	58
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (součet B.III.1. až B.III.7.2.)	027	21 465	0	21 465	27 683
2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029	21 240		21 240	27 448
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	225		225	235
C.	Oběžná aktiva (C.I. + C.II. + C.III. + C.IV.)	037	208 097	0	208 097	189 174
C.II.	Pohledávky (C.II.1 + C.II.2)	046	6 693	0	6 693	17 642
2.	Krátkodobé pohledávky	057	6 693	0	6 693	17 642
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	283	0	283	183
2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	6 208		6 208	5 964
2.4.	Pohledávky ostatní	061	202	0	202	11 495
4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065				2
4.5.	Dohadné účty aktivní	066	202	0	202	993
4.6.	Jiné pohledávky	067				10 500
C.IV.	Peněžní prostředky	071	201 404	0	201 404	171 532
2.	Peněžní prostředky na účtech	073	201 404	0	201 404	171 532
D.	Časové rozlišení aktiv (D.1. + D.2.+ D.3.)	074	2 315	0	2 315	2 520
1.	Náklady příštích období	075	2 315	0	2 315	2 520

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	2 763 216	2 821 358
A.	Vlastní kapitál . + A.III. + A.IV. + A.V. + A.V.I.)	079	2 376 355	2 377 217
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	-54 731	-54 721
1.	Ážio	085		71 959
2.	Kapitálové fondy	086	-54 731	-126 680
2.1.	Ostatní kapitálové fondy	087	-54 718	61 318
2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	088	-13	-187 998
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (-) (A.IV.1. + A.IV.2. + A.IV.3.)	095	8 043	8 043
1.	Nerozdělený zisk minulých let	096	8 043	8 043
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	099	32 043	32 895
B. + C.	Cizí zdroje (součet B. + C.)	101	386 686	443 975
B.I.	Rezervy (součet B.1. až B.4.)	102	3 864	7 542
2.	Rezerva na daň z příjmů	104	3 864	7 542
C.	Závazky (C.I. + C.II.)	107	382 822	436 433
C.I.	Dlouhodobé závazky (součet C. I.1. až C.I.9.)	108	324 823	380 240
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	113	35 278	35 278
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	116	121 481	173 081
8.	Odložený daňový závazek	118	168 064	171 881
C.II.	Krátkodobé závazky (součet C. II.1. až C.II.8.)	123	57 999	56 193
4.	Závazky z obchodních vztahů	129	3 409	3 031
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	131	52 033	50 744
8.	Závazky ostatní	133	2 557	2 418
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	2 236	2 015
8.6.	Dohadné účty pasivní	139	270	352
D.	Časové rozlišení pasiv (D.1. + D.1.)	141	175	166
1.	Výdaje příštích období	142	175	166

Sestaveno dne:	29. března 2018	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 31.12.2017**

(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	140 274	140 953
A.	Výkonová spotřeba (součet A.1. až A.3.)	03	13 470	13 065
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	370	788
3.	Služby	06	13 100	12 277
D.	Osobní náklady	09	724	724
D. 1.	Mzdové náklady	10	540	540
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	184	184
2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	184	184
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (součet E.1. až E.3.)	14	78 289	78 230
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	78 289	78 230
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	78 289	78 230
III.	Ostatní provozní výnosy (součet III.1 až III.3.)	20	19	250
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		160
3.	Jiné provozní výnosy	23	19	90
F.	Ostatní provozní náklady (součet F.1. až F.5.)	24	4 176	5 235
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	182	1 272
3.	Daně a poplatky	27	272	245
5.	Jiné provozní náklady	29	3 722	3 718
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	43 634	43 949

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (součet V. 1 + V.2.)	35	5	4
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37	5	4
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (součet VI. 1 + VI.2.)	39	1 527	2 408
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40	1 293	1 528
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	234	880
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (součet J.1 + J.2.)	43	5 582	5 744
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	5 582	5 744
K.	Ostatní finanční náklady	47	18	5
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	-4 068	-3 337
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	39 566	40 612
L.	Daň z příjmů	50	7 523	7 717
L. 1.	Daň z příjmů splatná	51	11 340	9 256
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	-3 817	-1 539
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	32 043	32 895
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	32 043	32 895
	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	141 825	143 615

Sestaveno dne:	29. března 2018	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 2017

(V tisících Kč)

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

IČO: 24725960

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezervní fondy	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
ZŮSTATEK K 1. 1. 2016	2 671 000		91 732	0	61 318	-188 001	20 958	2 657 007
Kurzové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do hospodářského výsledku						3		3
Čistý zisk/ztráta za účetní období							32 895	32 895
Dividendy							-12 915	-12 915
Snížení základního kapitálu	-280 000		-19 773					-299 773
Ostatní změny								0
ZŮSTATEK K 31. 12. 2016	2 391 000	0	71 959	0	61 318	-187 998	40 938	2 377 217
								0
ZŮSTATEK K 1. 1. 2017	2 391 000	0	71 959	0	61 318	-187 998	40 938	2 377 217
Kurzové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do hospodářského výsledku						-10		-10
Čistý zisk/ztráta za účetní období							32 043	32 043
Dividendy							-32 895	-32 895
Snížení základního kapitálu								0
Ostatní změny *)			-71 959		-116 036	187 995		0
ZŮSTATEK K 31. 12. 2017	2 391 000	0	0	0	-54 718	-13	40 086	2 376 355

*) Ostatní změny jsou popsány v bodu 1.6. přílohy účetní závěrky

VIG ND, a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2017

(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
(d) Klasifikace závazků	6
(e) Rezervy	6
(f) Přepočty cizích měn	6
(g) Účtování výnosů a nákladů	6
(h) Daň z příjmů	6
1.4. Konsolidace	7
1.5. Změna účetních metod a postupů	7
1.6. Ostatní významné skutečnosti	7
2. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAZE	8
2.1. Dlouhodobý majetek	8
(a) Dlouhodobý nehmotný majetek	8
(b) Dlouhodobý hmotný majetek	9
2.2. Finanční majetek a poskytnuté půjčky/úvěry	10
(a) Akcie	10
(b) Poskytnuté půjčky/úvěry	10
2.3. Pohledávky z obchodních vztahů	11
2.4. Náklady příštích období	11
2.5. Vlastní kapitál	11
(a) Základní kapitál	11
(b) Plánované rozdělení zisku vytvořeného v běžném období	11
2.6. Rezervy	11
2.7. Přijaté půjčky	12
2.8. Dlouhodobé a krátkodobé závazky	12
2.9. Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	12
2.10. Stát – daňové závazky a dotace	13
2.11. Majetek a závazky nevykázané v rozvaze	13
3. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	14
3.1. Výnosy z běžné činnosti	14

VIG ND, a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2017

(v tisících Kč)

3.2.	Náklady na služby	14
3.3.	Jiné provozní náklady	14
3.4.	Výnosové/nákladové úroky a podobné výnosy/náklady	14
3.5.	Zaměstnanci a vedoucí pracovníci	15
(a)	Odměňování členů statutárních, řídících a dozorčích orgánů	15
(b)	Půjčky, ostatní pohledávky a zálohy poskytnuté současným členům správních, řídících a dozorčích orgánů	15
3.6.	Informace o odměně statutárnímu auditorovi.....	15
3.7.	Daň z příjmů	15
(a)	Splatná	15
(b)	Odložená	16
4.	OSTATNÍ ÚDAJE	17
4.1.	Transakce se spřízněnými stranami	17
4.2.	Následné události.....	17

VIG ND, a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2017

(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 31.12.2017	% podíl na ZK k 31.12.2016
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 2017:

Členové představenstva

Předseda: Ing. Jaroslav Suk, Louny, Akátová 2803

Členové: Ing. Luděk Marek, Praha 10 – Strašnice, Počernická 3226/2g

Ing. Vít Rozsypal, Divišov, Na Sídlišti 350

Společnost zastupují vždy dva členové představenstva současně.

VIG ND, a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2017

(v tisících Kč)

Členové dozorčí rady

Předseda: RNDr. Petr Zapletal, Praha 4 – Šeberov, Na zahrádkách 307

Členové: Mag. Gerhard Lahner, Mistelbach, Gartengasse 21

Ing. Jaroslav Besperát, Praha 9 – Újezd nad Lesy, Čenovická 2142

Změny v obchodním rejstříku

K 31. květnu 2017 odstoupil z funkce člena dozorčí rady pan Gary Wheatley Mazzotti, na jehož místo nastoupil dne 16. srpna 2017 pan Gerhard Lahner .

Tyto změny byly zapsány do obchodního rejstříku 18. srpna 2017.

Organizační struktura společnosti

Společnost není vnitřně členěna a nemá žádné zaměstnance.

1.2. Východiska 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.

Účetní závěrka společnosti je sestavena za období od 1. ledna 2017 do 31. prosince 2017.

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.

VIG ND, a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2017

(v tisících Kč)

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

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.

VIG ND, a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2017

(v tisících Kč)

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.

(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.

VIG ND, a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2017

(v tisících Kč)

1.4. Konsolidace

Konsolidovanou účetní závěrku nejužší 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.

1.6. Ostatní významné skutečnosti

Společnost provedla ve sledovaném období restrukturalizaci vlastního kapitálu za účelem zjednodušení jeho struktury. Hodnoty emisního ážia a oceňovacích rozdílů z přecenění majetku a závazků z předchozích přeměn společnosti byly převedeny do ostatních kapitálových fondů. V rámci oceňovacích rozdílů jsou nadále evidovány oceňovací rozdíly z investice do společnosti VIG FUND, a.s. V přehledu o změnách vlastního kapitálu je tato restrukturalizace zachycena na řádku „ostatní změny“.

VIG ND, a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2017

(v tisících Kč)

2. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAZE

2.1. Dlouhodobý majetek

(a) Dlouhodobý nehmotný majetek

2017	Software	Celkem
Pořizovací cena k 1.1.2017	659	659
Přírůstky	538	538
Přeúčtování	--	--
Úbytky	--	--
Pořizovací cena k 31.12.2017	1 197	1 197
Oprávky k 1.1.2017	400	400
Přeúčtování	--	--
Odpisy	97	97
Oprávky k úbytkům	--	--
Oprávky k 31.12.2017	497	497
Zůstatková hodnota 1.1.2017	259	259
Zůstatková hodnota 31.12.2017	700	700

2016	Software	Celkem
Pořizovací cena k 1.1.2016	432	432
Přírůstky	227	227
Přeúčtování	--	--
Úbytky	--	--
Pořizovací cena k 31.12.2016	659	659
Oprávky k 1.1.2016	219	219
Přeúčtování	--	--
Odpisy	181	181
Oprávky k úbytkům	--	--
Oprávky k 31.12.2016	400	400
Zůstatková hodnota 1.1.2016	213	213
Zůstatková hodnota 31.12.2016	259	259

Přírůstky nehmotného majetku v běžném období představují licence k softwaru pro ovládání audiovizuální techniky v budově MPK.

VIG ND, a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2017

(v tisících Kč)

(b) Dlouhodobý hmotný majetek

2017	Pozemky	Stavby	Sam. movité věci	Nedo- končený majetek	Celkem
Pořizovací cena k 1.1.2017	80 649	2 509 530	167 353	58	2 757 590
Přírůstky	--	739	6 178	374	7 291
Přeúčtování	--	--	--	--	0
Úbytky	--	--	297	--	297
Pořizovací cena. k 31.12.2017	80 649	2 510 269	173 234	432	2 764 584
Oprávky k 1.1.2017	--	112 100	43 768	--	155 868
Přeúčtování	--	--	--	--	--
Odpisy	--	55 917	22 259	--	78 176
Oprávky k úbytkům	--	--	99	--	99
Oprávky k 31.12.2017	--	168 017	65 928	--	233 945
Opravné položky k 1.1.2017	--	--	--	--	--
Změna stavu opr. položek	--	--	--	--	--
Opravné položky k 31.12.2017	--	--	--	--	--
Zůstatková hodnota 1.1.2017	80 649	2 397 430	123 585	58	2 601 722
Zůstatková hodnota 31.12.2017	80 649	2 342 252	107 306	432	2 530 639

2016	Pozemky	Stavby	Sam. movité věci	Nedo- končený majetek	Celkem
Pořizovací cena k 1.1.2016	74 684	2 505 437	160 694	7 274	2 748 089
Přírůstky	167	4 093	6 501	12	10 773
Přeúčtování	7 070	--	158	-7 228	0
Úbytky	-1 272	--	--	--	-1 272
Pořizovací cena. k 31.12.2016	80 649	2 509 530	167 353	58	2 757 590
Oprávky k 1.1.2016	--	56 196	21 623	--	77 819
Přeúčtování	--	--	--	--	--
Odpisy	--	55 904	22 145	--	78 049
Oprávky k úbytkům	--	--	--	--	--
Oprávky k 31.12.2016	--	112 100	43 768	--	155 868
Opravné položky k 1.1.2016	--	--	--	--	--
Změna stavu opr. položek	--	--	--	--	--
Opravné položky k 31.12.2016	--	--	--	--	--
Zůstatková hodnota 1.1.2016	74 684	2 449 241	139 071	7 274	2 670 270
Zůstatková hodnota 31.12.2016	80 649	2 397 430	123 585	58	2 601 722

VIG ND, a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2017

(v tisících Kč)

Mezi nejvýznamnější přírůstky dlouhodobého hmotného majetku v roce 2017 patřila úprava a doplnění audiovizuální techniky v budově MPK a dovybavení kanceláří movitým majetkem.

2.2. Finanční majetek a poskytnuté půjčky/úvěry

(a) Akcie

	Počet vlastněných akcií	Pořizovací cena	Přijaté podíly na zisku	2017 Reálná hodnota	2016 Reálná hodnota
VIG FUND, a.s.	1	238	5	225	235
Celkem	1	238	5	225	235

(b) Poskytnuté půjčky/úvěry

Poskytnuté půjčky/úvěry	Úroková sazba	31.12.2017	31.12.2016
KIP, a.s.	4,05 %	27 448	33 412
splatnost do 1 roku		6 208	5 964
splatnost 1- 5 let		19 825	23 293
splatnost nad 5 let		1 415	4 155
Global Collect, s.r.o.	4,50 %	-	10 500
splatnost do 1 roku		-	10 500
splatnost 1- 5 let		-	-
splatnost nad 5 let		-	-
Celkem		27 448	43 912

Úroky od 1.1. do 31.12. daného roku jsou hrazeny společností KIP, a.s. v půlročních splátkách, a to k 30.6. a 31.12. daného roku.

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

Dlouhodobá část půjčky společnosti KIP, a.s. je k 31. prosinci 2017 ve výši 21 240 tis. Kč (2016: 27 448 tis. Kč) vykázána jako dlouhodobý finanční majetek v položce „B.III.2. Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba“.

Splátky této půjčky, které jsou splatné v následujícím účetním období, jsou k 31. prosinci 2017 ve výši 6 208 tis. Kč (2016: 5 964 tis. Kč) vykázány jako krátkodobé pohledávky v položce „C.II.2.2 Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba“.

Společnost Global Collect, s.r.o. splatila půjčku dne 27. září 2017. Splátky této půjčky, které byly splatné ve sledovaném účetním období byly k 31. prosinci 2016 ve výši 10 500 tis. Kč vykázány jako krátkodobé pohledávky v položce „C.II.2.4.6. Jiné pohledávky“.

VIG ND, a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2017

(v tisících Kč)

2.3. Pohledávky z obchodních vztahů

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů činí 283 tis. Kč (2016: 183 tis. Kč), z nichž 27 tis. Kč (2016: 0 tis. Kč) je po lhůtě splatnosti kratší než 60 dní. Všechny tyto pohledávky byly po rozvahovém dni uhrazeny.

2.4. Náklady příštích období

Náklady příštích období zahrnují zejména časové rozlišení nákladů na pojištění ve výši 2 164 tis. Kč (2016: 2 164 tis. Kč).

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.

(b) Plánované rozdělení zisku vytvořeného v běžném období

Zisk běžného období	32 043
Podíly na zisku	32 043
Převod do nerozděleného zisku	--
Celkem	32 043

2.6. Rezervy

Rezerva na daň z příjmů	2017	2016
Zůstatek k 1.1.	7 542	3 820
Tvorba	11 341	10 716
Čerpání	- 7 542	- 3 820
Rozpuštění	--	--
Mezisoučet k 31.12.	11 341	10 716
Zaplacené zálohy na daň z příjmů	- 7 477	- 3 174
Zůstatek rezerv k 31.12.	3 864	7 542

VIG ND, a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2017

(v tisících Kč)

2.7. Přijaté půjčky

2017	Splatnost	Úrok. sazba	Zůstatek 31.12.2017	Splatnost do 1 roku	Splatnost 1-5 let
Kooperativa, pojišťovna, a.s., VIG	28.2.2021	2,79 %	153 493	46 029	107 464
Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., VIG	28.2.2021	2,79 %	20 021	6 004	14 017
Celkem			173 514	52 033	121 481

2016	Splatnost	Úrok. sazba	Zůstatek 31.12.2016	Splatnost do 1 roku	Splatnost 1-5 let
Kooperativa, pojišťovna, a.s., VIG	28.2.2021	2,79 %	197 999	44 889	153 110
Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., VIG	28.2.2021	2,79 %	25 826	5 855	19 971
Celkem			223 825	50 744	173 081

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 (2016: 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 3 409 tis. Kč (2016: 3 031 tis. Kč), z nichž 947 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). Krátkodobé závazky z obchodních vztahů ve výši 97 tis. Kč (2016: 0 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 (2016: 20 tis. Kč), ze kterých 14 tis. Kč (2016: 14 tis. Kč) představují závazky ze sociálního zabezpečení

VIG ND, a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2017

(v tisících Kč)

a 6 tis. Kč (2016: 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 2 236 tis. Kč (2016: 2 015 tis. Kč), ze kterých 2 227 tis. Kč (2016: 2 006 tis. Kč) představují závazky z daně z přidané hodnoty a 9 tis. Kč závazky z daně ze závislé činnosti (2016: 9 tis. Kč). Žádné z těchto závazků nejsou po lhůtě splatnosti.

2.11. Majetek a závazky nevykázané v rozvaze

Společnost eviduje k 31.12.2017 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 v celkové výši 27 448 tis. Kč, které představují zajištění poskytnutého úvěru ve výši 67 500 tis. Kč firmou KIP, a.s. ve formě zástavy cenných papírů

Společnost evidovala k 31.12.2016 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 přísliby a záruky ve výši 10 293 tis Kč – poskytnuté záruky dodavatele PSJ a.s. po dobu záruční lhůty výstavby budovy Main Point Karlín tvoří:
 - o Bankovní záruka č. 131170 ve výši 3 000 tis. Kč je složena u Raiffeisenbank a.s. do 14.5.2017
 - o Vistasměnka na viděnou ve výši 7 293 tis. Kč, výstavce PSJ a.s., která musí být předložena k proplacení nejpozději 5.6.2017
- Přijaté zástavy a zajištění v celkové výši 43 912 tis. Kč, které se skládají z
 - o Částky 33 412 tis. Kč ze zajištění poskytnutého úvěru ve výši 67 500 tis. Kč firmou KIP, a.s. ve formě zástavy cenných papírů
 - o Částky 10 500 tis. Kč ze zajištění poskytnutého úvěru ve výši 80 000 tis. Kč a úroků firmou Global Collect, s.r.o. ve formě zástavního práva k pohledávkám

VIG ND, a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2017

(v tisících Kč)

3. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

3.1. Výnosy z běžné činnosti

	2017	2016
Výnosy z nájmu (lokalita Brno)	11 546	11 546
Výnosy z nájmu (lokalita Praha)	128 728	129 407
Tržby z prodeje výrobků a služeb	140 274	140 953

3.2. Náklady na služby

	2017	2016
Servis a opravy (lokalita Brno)	4 276	2 630
Servis a opravy (lokalita Praha)	2 866	3 650
Odměna za služby Property Management	1 511	1 511
Odměna za stravovací služby	1 956	2 102
Sdílení nákladů	1 613	1 613
Právní poradenství	43	58
Náklady na znalecké posudky	169	187
Náklady na ostatní služby	666	526
Služby	13 100	12 277

3.3. Jiné provozní náklady

	2017	2016
Pojištění majetku	3 709	3 709
Ostatní náklady	13	9
Jiné provozní náklady	3 722	3 718

3.4. Výnosové/nákladové úroky a podobné výnosy/náklady

Výnosové úroky představují úroky z poskytnutých půjček ve výši 1 527 tis. Kč (2016: 2 408 tis. Kč). Nákladové úroky představují úroky z přijatých půjček ve výši 5 582 tis. Kč (2016: 5 744 tis. Kč). Podrobnější informace k poskytnutým a přijatým půjčkám jsou uvedeny v kapitolách 2.2.b) a 2.7.

VIG ND, a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2017

(v tisících Kč)

3.5. Zaměstnanci a vedoucí pracovníci

Společnost neměla v roce 2017 ani 2016 žádné zaměstnance.

(a) Odměňování členů statutárních, řídících a dozorčích orgánů

Za účetní období 2017 a 2016 byly vyplaceny následující peněžní a nepeněžní odměny členům statutárních, řídících a dozorčích orgánů:

	2017	2016
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 2017 činí 350 tis. Kč (2016: 350 tis. Kč).

3.7. Daň z příjmů

(a) Splatná

Splatná daň z příjmů zahrnuje odhad daně za zdaňovací období 2017 ve výši 11 341 tis. Kč (2016: 10 716 tis. Kč) a upřesnění odhadu daně za zdaňovací období 2016 ve výši -1 tis. Kč (2016: -1 460 tis. Kč).

VIG ND, a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2017

(v tisících Kč)

(b) Odložená

	Pohledávky 31.12.		Závazky 31.12.		Rozdíl +výnos/ -náklad
	2017	2016	2017	2016	2017
Stavby			-163 884	-167 602	3 718
Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	--	--	-4 172	-4 267	95
Dlouhodobý nehmotný majetek	--	--	-8	-12	4
Odložená daňová pohledávka/(závazek)	--	--	-168 064	-171 881	3 817

V souladu s účetními postupy uvedenými v bodě 1.3. (h) byla pro výpočet odložené daně použita daňová sazba 19 % (2016: 19 %).

VIG ND, a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2017

(v tisících Kč)

4. OSTATNÍ ÚDAJE

4.1. Transakce se spřízněnými stranami

	Objem vzájemných transakcí		Pohledávky/Závazky k 31.12.	
	2017	2016	2017	2016
Prodej zboží a služeb	135 029	135 909	131	1
Nákup zboží a služeb	6 833	6 833	152	153
Přijatá depozita	-	-	35 000	35 000
Půjčky poskytnuté	1 293	1 528	27 448	33 412
Půjčky přijaté	5 582	5 744	173 514	223 825

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.b) a 2.7.

4.2. Následné události

K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení společnosti známy žádné významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2017.

Sestaveno dne: 29. března 2018

Ing. Jaroslav Suk
předseda představenstva

Ing. Vít Rozsypal
člen představenstva



VIGND, a.s.

SÍDLLO SPOLÉČNOSTI POBŘEŽNÍ 665/21 106 00 PRAHA 8

IČ 24728960
DIČ CZ24728960
ZAPIS U MĚSTSKÉHO SOUDU V PRAZE, SPIS. ZN. B16429

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 2017 do 31. prosince 2017

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.

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 V Ráji 919, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice, IČO: 27472850, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl C, vložka 21073.

KAPITOL pojišťovací a finanční poradenství, a.s., se sídlem Rašínova 692/4, Brno-město, 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.

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.

Pojišťovna České spořitelny, a.s., Vienna Insurance Group, se sídlem náměstí Republiky 115, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice, IČO: 47452820, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl B, vložka 855.

SURPMO, a.s., se sídlem Praha 1, Opletalova 1626/36, PSČ 110 00, IČO: 45274886, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1598.

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.

S – správa nemovitostí, 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 ovládání

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

II. Vztahy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou

1. Způsob ovládání

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 %
Benefita, 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 %
KAPITOL pojišťovací a finanční poradenství, a.s.	70,00 %
KIP, a.s.	100,00 %

Main Point Karlín II., a.s.	100,00 %	
Pojišťovna České spořitelny, a.s., Vienna Insurance Group	5,00 %	
SURPMO, a.s.	100,00 %	
S – budovy, a.s.	100,00 %	
S – správa nemovitostí, a.s.	100,00 %	
VIG RE zajišťovna, a.s.	10,00 %	
VIG FUND, a.s.	16,70 %	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.

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.	0,35%	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 %	
Global Expert, s.r.o.	30,00 %	
ČPP Servis, s.r.o.	100,00 %	základního kapitálu.

III. Smlouvy mezi VIG ND, a.s. a ovládajícími osobami platné a 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 a dodatku č. 9 ze dne 29. 12. 2017. Smlouva je realizovaná 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. Smlouva je realizovaná 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 uzavřená 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 uzavřená 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 a dodatku č. 11 ze dne 30. 10. 2017. Smlouva je realizovaná 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.

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. 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.

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

Smlouva o zajištění správy areálu Brněnská 634, 664 42 Modřice uzavřená dne 29. 6. 2011 se společností S - správa nemovitostí, a. s. (dříve SURPMO, a.s.) ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 8. 2011, dodatku č. 2 ze dne 1. 11. 2011 a dodatku č. 3 ze dne 19. 12. 2011, dodatku č. 4 ze dne 27. 3. 2012, dodatku č. 5 ze dne 15. 10. 2012, dodatku č. 6 ze dne 11. 3. 2013, dodatku č. 7 ze dne 30. 3. 2015, dodatku č. 8 ze dne 31. 8. 2015 a dodatku č. 9 ze dne 30. 10. 2017. Smlouva byla realizovaná za obvyklých podmínek a za cenu obvyklou.

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 a dodatku č. 3 ze dne 17. 4. 2015. Smlouva byla realizovaná za obvyklých podmínek a za cenu obvyklou.

Smlouva o zřízení zástavního práva k cenným papírům se společností KIP, a.s. ze dne 11. 12. 2012 ve znění dodatku č. 1 ze dne 4. 11. 2013. Předmět smlouvy: zástava cenných papírů HOTELY SRNÍ, a.s. Smlouva byla realizovaná za obvyklých podmínek a za cenu obvyklou.

Smlouva o zřízení zástavního práva k cenným papírům se společností KIP, a.s. ze dne 24. 1. 2013. Předmět smlouvy: zástava cenných papírů HOTELY SRNÍ, a.s. Smlouva byla realizovaná 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 realizovaná 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 29. 3. 2018. Tato zpráva bude součástí výroční zprávy ovládané osoby za rok 2017 jako její nedílná součást.

V Praze dne 29. 3. 2018



Ing. Jaroslav Suk
předseda představenstva



Ing. Vít Rozsypal
člen představenstva



Ing. Luděk Marek
člen představenstva



VIG ND, a.s.

SÍDLLO SPOLEČNOSTI POBŘEŽNÍ 665/21 180 03 PRAHA 8

IČ 24725960
DIČ CZ21-725960
ZAPS. U MĚSTSKÉHO SÚDOU V PRAZE, SPIS. ŽN. B11629

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 2017, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosincem 2017 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 2017 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. prosincem 2017 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, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

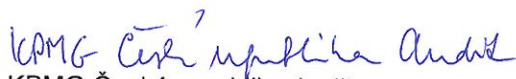
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze v účetní závěrce.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitosti 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.

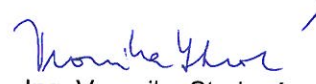
Naší povinností je informovat osoby pověřené správou a řízením mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Veronika Strolená je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky společnosti VIG ND, a.s. k 31. prosinci 2017, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 29. března 2018


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


Ing. Veronika Strolená
Partner
Evidenční číslo 2195