



VIG ND, a.s.

VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA ROK KONČÍCÍ
31. 12. 2020

Předkládá představenstvo společnosti
VIG ND, a.s.

Ing. Luděk Marek
předseda představenstva

Ing. Mgr. Judita Říhová
členka představenstva

V Praze dne 29. března 2021



VIG ND, a.s.

SÍDL O SPOLEČNOSTI PODŘEŽNÍ 665/21 186 00 PRAHA 8

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

OBSAH

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



VIG ND, a.s.

SÍDLA SPOLEČNOSTI POBŘEŽNÍ 665/21, 186 00 PRAHA 8

IČ 24725960
DIK CZ24725960
ZAPS. U MĚSTSKÉHO SOUDU V PRAZE, SPIS. ZN. B16429

I. OBECNÁ ČÁST

Základní údaje o společnosti

Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti

Předkládá představenstvo společnosti
VIG ND, a.s.

Ing. Luděk Marek
předseda představenstva

Ing. Mgr. Judita Říhová
členka představenstva

V Praze dne 29. března 2021



VIG ND, a.s.

SÍDLO SPOLEČNOSTI 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
- 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 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. Christoph Rath
Člen: Ing. Jaroslav Besperát
Člen: Ing. Jaroslav Kulhánek



VIG ND, a.s.

SÍDLISPOLEČNOSTI POBŘEŽNÍ 665/21, 186 00 PRAHA 8

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

Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti společnosti VIG ND, a.s. za rok 2020 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 Karlín (Centrála VIG ČR), Pobřežní 665/21, Praha 8 v hodnotě 2 163,3 mil. Kč k 31. 12. 2020, skladově kancelářský areál v Modřicích, Brněnská 634, Modřice v hodnotě 93,3 mil. Kč k 31. 12. 2020 a kancelářská budova na adrese Rašínova 692/4, Brno-město, Brno v hodnotě 132,6 mil. Kč k 31. 12. 2020.

Stejně jako v minulých letech se i v roce 2020 společnost orientovala zejména na udržení vysokého standardu v poskytování služeb pro své nájemce včetně realizace nových klientských změn. Zároveň bylo započato s úpravami budovy Brno Rašínova, s jejímž pronájmem se počítá od roku 2022.

Pandemie COVID-19, která propukla v první polovině roku 2020, nezasáhla hlavní činnosti společnosti ani neměla vážnější dopad do hospodaření společnosti za rok 2020. Podrobněji jsou skladba majetku a jiné významné skutečnosti uvedeny v řádné účetní závěrce a její příloze, která je součástí výroční zprávy za rok 2020.

Majetek společnosti k 31. 12. 2020 činil 2 587,9 mil. Kč a byl tvořen zejména dlouhodobým hmotným majetkem ve výši 2 496,3 mil. Kč.

Společnost vykázala v roce 2020 zisk ve výši 32,3 mil. Kč po zdanění.

Pro rok 2021 a následující období představenstvo společnosti předpokládá rozvíjení obdobných činností jako v minulých obdobích.



VIG ND, a.s.

SPOLNOSTI POKREZNÍ 665/21 186 00 PRAHA 8

IČ 24725960
DIČ CZ24725960
ZAPS. U MĚSTSKÉHO SOUDU V PRAZE, SPIS. ZN. 616429

II. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

ROZVAHA

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Předkládá představenstvo společnosti
VIG ND, a.s.

Ing. Luděk Marek
předseda představenstva

Ing. Mgr. Judita Říhová
členka představenstva

V Praze dne 29. března 2021

ROZVAHA
v plném rozsahu
ke dni 31. 12. 2020
(v celých tisících Kč)

IČ 24725960

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

VIG ND, a.s.

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky

Pobřeží 665/21

Karlín

180 00 Praha 8

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč.ob. Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
	AKTIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)	001	3 044 774	-456 887	2 587 887	2 652 155
B.	Stálá aktiva (B.I. + B.II. + B.III.)	003	2 953 399	-456 887	2 496 512	2 536 600
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (součet B.I. 1. až B.I.5.2.)	004	1 197	-966	231	385
2.	Ocenitelná práva	006	1 197	-966	231	385
2.1.	Software	007	1 197	-966	231	385
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (součet B.II.1. až B.II.5.2.)	014	2 952 202	-455 921	2 496 281	2 536 215
1.	Pozemky a stavby	015	2 727 709	-338 497	2 389 212	2 447 611
1.1.	Pozemky	016	123 081	0	123 081	123 081
1.2.	Stavby	017	2 604 628	-338 497	2 266 131	2 324 530
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	217 348	-117 424	99 924	88 215
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	7 145	0	7 145	389
5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	7 145	0	7 145	389
C.	Oběžná aktiva (C.I. + C.II. + C.III. + C.IV.)	037	89 171	0	89 171	113 351
C.II.	Pohledávky (C.II.1 + C.II.2)	046	4 737	0	4 737	3 034
2.	Krátkodobé pohledávky	057	4 737	0	4 737	3 034
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	199	0	199	271
2.4.	Pohledávky ostatní	061	4 538	0	4 538	2 763
4.3.	Stát – daňové pohledávky	064	3 629	0	3 629	39
4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	0	0	0	245
4.5.	Dohadné účty aktivní	066	909	0	909	2 479
C.IV.	Peněžní prostředky	071	84 434	0	84 434	110 317
2.	Peněžní prostředky na účtech	073	84 434	0	84 434	110 317
D.	Časové rozlišení aktiv (D.1. + D.2. + D.3.)	074	2 204	0	2 204	2 204
1.	Náklady příštích období	075	2 204	0	2 204	2 204

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	2 587 887	2 652 155
A.	Vlastní kapitál . + A.III. + A.IV. + A.V. + A.V.I.)	079	2 376 623	2 383 071
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	32 298	38 746
B. + C.	Cizí zdroje (součet B. + C.)	100	211 264	268 800
B.I.	Rezervy (součet B.1. až B.4.)	101	0	2 572
2.	Rezerva na daň z příjmů	103	0	2 572
C.	Závazky (C.I. + C.II.)	107	211 264	266 228
C.I.	Dlouhodobé závazky (součet C. I.1. až C.I.9.)	108	190 694	208 597
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	113	35 000	35 278
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	116	0	13 876
8.	Odložený daňový závazek	118	155 694	159 443
C.II.	Krátkodobé závazky (součet C. II.1. až C.II.8.)	123	20 570	57 631
4.	Závazky z obchodních vztahů	129	6 316	583
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	131	13 911	54 722
8.	Závazky ostatní	133	343	2 326
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	9	1 922
8.6.	Dohadné účty pasivní	139	283	353
D.	Časové rozlišení pasiv (D.1. + D.1.)	141	0	284
1.	Výdaje příštích období	142	0	284

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**v plném rozsahu****ke dni 31. 12. 2020**

(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	142 321	145 473
A.	Výkonová spotřeba (součet A.1. až A.3.)	03	22 091	21 338
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	809	570
3.	Služby	06	21 282	20 768
D.	Osobní náklady	09	723	723
D. 1.	Mzdové náklady	10	540	540
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	183	183
2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	183	183
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (součet E.1. až E.3.)	14	74 590	71 608
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	74 590	71 608
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	74 590	71 608
III.	Ostatní provozní výnosy (součet III.1 až III.3.)	20	54	1 020
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	0	3
3.	Jiné provozní výnosy	23	54	1 017
F.	Ostatní provozní náklady (součet F.1. až F.5.)	24	4 377	4 054
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	16	43
3.	Daně a poplatky	27	563	256
5.	Jiné provozní náklady	29	3 798	3 755
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	40 594	48 770
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (součet VI. 1 + VI.2.)	39	493	1 775
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40	0	430
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	493	1 345
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (součet J.1 + J.2.)	43	1 205	2 705
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	1 205	2 705
K.	Ostatní finanční náklady	47	8	6
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	-720	-936
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	39 874	47 834
L.	Daň z příjmů	50	7 576	9 088
L. 1.	Daň z příjmů splatná	51	11 325	13 235
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	-3 749	-4 147
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	32 298	38 746
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	32 298	38 746
	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	142 868	148 268

VIG ND, a.s.

Přehled o změnách vlastního kapitálu za rok 2020

(V tisících Kč)

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

IČO: 24725960

	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	Výsledek hospodaření běžného účetního období	Celkem
ZŮSTATEK K 1. 1. 2019	2 391 000	-54 718	8 043	23 544	2 367 869
Podíly na zisku				-23 544	-23 544
Výsledek hospodaření za běžný rok				38 746	38 746
ZŮSTATEK K 31. 12. 2019	2 391 000	-54 718	8 043	38 746	2 383 071
					0
ZŮSTATEK K 1. 1. 2020	2 391 000	-54 718	8 043	38 746	2 383 071
Podíly na zisku				-38 746	-38 746
Výsledek hospodaření za běžný rok				32 298	32 298
ZŮSTATEK K 31. 12. 2020	2 391 000	-54 718	8 043	32 298	2 376 623

VIG ND, a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2020

(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	5
(e) Rezervy	5
(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. Pohledávky z obchodních vztahů	9
2.3. Stát – daňové pohledávky.....	9
2.4. Náklady příštích období	9
2.5. Vlastní kapitál.....	9
(a) Základní kapitál	9
(b) Plánované rozdělení zisku vytvořeného v běžném období	9
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.....	12
3.1. Výnosy z běžné činnosti	12
3.2. Náklady na služby	12
3.3. Jiné provozní náklady	12

VIG ND, a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2020

(v tisících Kč)

3.4.	Výnosové anákladové úroky	12
3.5.	Zaměstnanci a vedoucí pracovníci	13
(a)	Odměňování členů statutárních, řídících a dozorčích orgánů.....	13
(b)	Půjčky, ostatní pohledávky a zálohy poskytnuté současným členům správních, řídících a dozorčích orgánů.....	13
3.6.	Informace o odměně statutárnímu auditorovi.....	13
3.7.	Daň z příjmů	13
(a)	Splatná.....	13
(b)	Odložená	13
4.	OSTATNÍ ÚDAJE	14
4.1.	Transakce se spřízněnými stranami.....	14
4.2.	Následné události	14

VIG ND, a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2020

(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. 2020	% podíl na ZK k 31. 12. 2019
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 2020:

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 2020

(v tisících Kč)

Členové dozorčí rady

Předseda: Mag. Christoph Rath

Členové: Ing. Jaroslav Besperát

Ing. Jaroslav Kulháněk

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 vychází z předpokladu, že účetní jednotka bude nepřetržitě pokračovat ve své činnosti a že u ní nenastává žádná skutečnost, která by ji omezovala nebo ji zabraňovala v této činnosti pokračovat i v dohledné budoucnosti. Společnost je plně závislá na schopnosti svých nájemníků dostát smluvním závazkům vůči společnosti. Ani v souvislosti s trvajícím pandemií nemoci COVID-19 a vládními opatřeními realizovanými v rámci boje proti jejímu šíření si nejsme vědomi jakéhokoliv zásadního dopadu ohrožujícího provozovanou činnost našich nájemníků i fungování naší společnosti v roce 2021.

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 budov	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

VIG ND, a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2020

(v tisících Kč)

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.

(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.

VIG ND, a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2020

(v tisících Kč)

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 minulé 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 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.

VIG ND, a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2020

(v tisících Kč)

2. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAZE

2.1. Dlouhodobý majetek

(a) Dlouhodobý nehmotný majetek

2020	Software	Celkem
Pořizovací cena k 1. 1. 2020	1 197	1 197
Přírůstky	--	--
Přeúčtování	--	--
Úbytky	--	--
Pořizovací cena k 31. 12. 2020	1 197	1 197
Oprávky k 1. 1. 2020	812	812
Odpisy	154	154
Oprávky k úbytkům	--	--
Oprávky k 31. 12. 2020	966	966
Zůstatková hodnota 1. 1. 2020	385	385
Zůstatková hodnota 31. 12. 2020	231	231

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

VIG ND, a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2020

(v tisících Kč)

(b) Dlouhodobý hmotný majetek

2020	Pozemky	Stavby	Sam. movité věci	Nedo- končený majetek	Celkem
Pořizovací cena k 1. 1. 2020	123 081	2 604 446	190 032	389	2 917 948
Přírůstky	0	182	27 580	6 756	34 518
Přeúčtování	--	--	--	--	0
Úbytky	--	--	264	--	264
Pořizovací cena. k 31. 12. 2020	123 081	2 604 628	217 348	7 145	2 952 202
Oprávkky k 1. 1. 2020	--	279 916	101 817	--	381 733
Odpisy	--	58 581	15 855	--	74 436
Oprávkky k úbytkům	--	--	248	--	248
Oprávkky k 31. 12. 2020	--	338 497	117 424	--	455 921
Zůstatková hodnota 1. 1. 2020	123 081	2 324 530	88 215	389	2 536 215
Zůstatková hodnota 31. 12. 2020	123 081	2 266 131	99 924	7 145	2 496 281

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	--	--	--	--	--
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
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

Mezi nejvýznamnější přírůstky dlouhodobého hmotného majetku v roce 2020 patřil nákup videokonferenční techniky do budovy MPK.

Na nedokončeném majetku je evidováno technické zhodnocení plynoucí z rekonstrukce budovy Rašínova 4 v Brně.

VIG ND, a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2020

(v tisících Kč)

2.2. Pohledávky z obchodních vztahů

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů činí 199 tis. Kč (2019: 271 tis. Kč), z nichž 13 tis. Kč (2019: 0 tis. Kč) je po lhůtě splatnosti kratší než 60 dní.

2.3. Stát – daňové pohledávky

Daňové pohledávky jsou tvořeny pohledávkou z titulu daně z přidané hodnoty, která činí 3 290 tis. Kč (2019: 0 tis. Kč) a dále zaplacenými zálohami na daň z příjmů kompenzovanými odhadem daně za rok 2020, více viz kapitola 2.7. Rezervy, v celkové výši 300 tis. Kč (2019: 0 Kč). Zbylá částka 39 tis. (2019: 39 tis. Kč) představuje nevypořádaný daňový přeplatek za zdaňovací období roku 2018.

2.4. Náklady příštích období

Náklady příštích období ve výši 2 204 tis. Kč (2019: 2 204 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.

(b) Plánované rozdělení zisku vytvořeného v běžném období

Zisk běžného období	32 298
Podíly na zisku - dividendy	32 298
Převod do nerozděleného zisku	--
Celkem	32 298

VIG ND, a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2020

(v tisících Kč)

2.6. Rezervy

Rezerva na daň z příjmů	2020	2019
Zůstatek k 1. 1.	13 238	9 998
Tvorba	11 319	13 238
Čerpání	-13 238	-9 998
Rozpuštění	--	--
Mezisoučet k 31. 12.	11 319	13 238
Zaplacené zálohy na daň z příjmů	-11 619	-10 666
Zůstatek rezerv k 31. 12.	0	2 572

2.7. Přijaté půjčky

2020	Splatnost	Úrok. sazba	Zůstatek 31. 12. 2020	Splatnost do 1 roku	Splatnost 1-5 let
Kooperativa, pojišťovna, a.s., VIG	28. 2. 2021	2,79 %	12 306	12 306	0
Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., VIG	28. 2. 2021	2,79 %	1 605	1 605	0
Celkem			13 911	13 911	0

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

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.

VIG ND, a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2020

(v tisících Kč)

2.8. Dlouhodobé a krátkodobé závazky

Dlouhodobé přijaté zálohy ve výši 35 000 tis. Kč (2019: 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 6 316 tis. Kč (2019: 583 tis. Kč), z nichž 22 tis. Kč (2019: 522 tis. Kč) představují závazky 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 (2019: 20 tis. Kč), ze kterých 14 tis. Kč (2019: 14 tis. Kč) představují závazky ze sociálního zabezpečení a 6 tis. Kč (2019: 6 tis. Kč) představují závazky ze zdravotního pojištění. Uvedené závazky byly uhrazeny 6. ledna 2021.

2.10. Stát – daňové závazky a dotace

Daňové závazky činí 9 tis. Kč (2019: 1 922 tis. Kč), ze kterých 0 tis. Kč (2019: 1 913 tis. Kč) představují závazky z daně z přidané hodnoty a 9 tis. Kč závazky z daně ze závislé činnosti (2019: 9 tis. Kč). Žádné z těchto závazků nejsou po lhůtě splatnosti.

2.11. Majetek a závazky nevykázané v rozvaze

Společnost eviduje k 31. 12. 2020 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

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
- 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

VIG ND, a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2020

(v tisících Kč)

3. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

3.1. Výnosy z běžné činnosti

	2020	2019
Výnosy z nájmu (lokalita Brno)	14 028	14 375
Výnosy z nájmu (lokalita Praha)	128 293	131 098
Tržby z prodeje výrobků a služeb	142 321	145 473

3.2. Náklady na služby

	2020	2019
Servis a opravy (lokalita Brno) ¹⁾	9 136	3 710
Servis a opravy (lokalita Praha)	5 190	9 857
Odměna za služby Property Management	4 752	2 779
Odměna za stravovací služby ²⁾	534	2 176
Sdílení nákladů	1 048	963
Právní poradenství	66	61
Náklady na znalecké posudky a studie	95	243
Náklady na ostatní služby	461	979
Služby	21 282	20 768

¹⁾ V roce 2020 byla v areálu Brno, Modřice provedena generální oprava plynové kotelny

²⁾ Společnost od dubna 2020 neposkytuje provozovateli gastro odměny za stravovací služby.

3.3. Jiné provozní náklady

	2020	2019
Pojištění majetku	3 778	3 745
Ostatní náklady	20	10
Jiné provozní náklady	3 798	3 755

3.4. Výnosové a nákladové úroky

Výnosové úroky představují především úroky z poskytnutých půjček ve výši 0 tis. Kč (2019: 430 tis. Kč). Nákladové úroky představují úroky z přijatých půjček ve výši 1 205 tis. Kč (2019: 2 705 tis. Kč). Podrobnější informace k přijatým půjčkám jsou uvedeny v kapitole 2.7.

VIG ND, a.s.

Příloha účetní závěrky (neconsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2020

(v tisících Kč)

3.5. Zaměstnanci a vedoucí pracovníci

Společnost neměla v roce 2020 ani 2019 žádné zaměstnance.

(a) Odměňování členů statutárních, řídicích a dozorčích orgánů

Za účetní období 2020 a 2019 byly vyplaceny následující peněžní a nepeněžní odměny členům statutárních, řídicích a dozorčích orgánů:

	2020	2019
Členové představenstva	540	540
Členové dozorčí rady	--	--
Odměny celkem	540	540

(b) Půjčky, ostatní pohledávky a zálohy poskytnuté současným členům správních, řídicích 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 2020 činí 260 tis. Kč (2019: 260 tis. Kč).

3.7. Daň z příjmů

(a) Splatná

Splatná daň z příjmů zahrnuje odhad daně za zdaňovací období 2020 ve výši 11 319 tis. Kč (2019: 13 238 tis. Kč) a upřesnění odhadu daně za zdaňovací období 2019 ve výši 6 tis. Kč (2018: -3 tis. Kč).

(b) Odložená

	Pohledávky 31. 12.		Závazky 31. 12.		Rozdíl +výnos/ -náklad
	2020	2019	2020	2019	
Stavby	--	--	-152 359	-156 423	4 064
Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	--	--	- 3 296	-2 986	-310
Dlouhodobý nehmotný majetek	--	--	-39	-34	-5
Odložená daňová pohledávka/(závazek)	--	--	-155 694	-159 443	3 749

V souladu s účetními postupy uvedenými v bodě 1.3. (h) byla pro výpočet odložené daně použita daňová sazba 19 % (2019: 19 %).

VIG ND, a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2020

(v tisících Kč)

4. OSTATNÍ ÚDAJE

4.1. Transakce se spřízněnými stranami

	Objem vzájemných transakcí		Pohledávky/Závazky k 31. 12.	
	2020	2019	2020	2019
Prodej zboží a služeb	136 887	139 043	--	129
Nákup zboží a služeb	6 345	6 244	--	--
Přijata depozita	--	--	35 000	35 000
Půjčky poskytnuté	--	430	--	--
Půjčky přijaté	1 205	2 705	13 911	68 598

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.

4.2. Následné události

K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení společnosti známy žádné další významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2020.



VIG ND, a.s.

SÍDLŮ SPOLEČNOSTI POBŘEŽNÍ 665/21 186 00 PRAHA 8

IC 24729960
DIČ CZ24729960
ZAPS. U MĚSTSKÉHO SOUDU V PRAZE, SPIS. ZN. B16429

III. ZPRÁVA O VZTAZÍCH

Předkládá představenstvo společnosti

VIG ND, a.s.

Ing. Luděk Marek
předseda představenstva

Ing. Mgr. Judita Říhová
členka představenstva

V Praze dne 29. března 2021

Z P R Á V A

představenstva společnosti VIG ND, a. s. o vztazích mezi propojenými osobami za účetní období od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020

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. VIG ND, a.s. patří do koncernu VIENNA INSURANCE GROUP AG Wiener Versicherung Gruppe.

2. Ovládající osoba

a) **Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group**, se sídlem Praha 8, Pobřežní 665/21, PSČ 186 00, IČO: 471 16 617, 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: 639 98 530, 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: 066 89 299, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 23074.

AIS Servis, s.r.o., se sídlem Okružní 732/5, Lesná, 638 00 Brno, IČO: 262 64 315, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 40812.

CP Solutions a.s., se sídlem Templová 747/5, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 278 19 744, 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: 284 35 648, 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: 271 81 898, 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: 274 72 850, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 21073.

Global Partner ČR, a.s., se sídlem Pobřežní 665/21, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 097 44 665, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 25904.

HOTELY SRNÍ, a.s., se sídlem Praha 1 – Staré Město, Celetná 590, PSČ 110 00, IČO: 286 66 712, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16422.

KAPITOL, a.s., se sídlem Vlněna 526/3, Trnitá, 602 00 Brno, IČO: 607 51 070, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 1604.

Main Point Karlín II., a.s., se sídlem Pobřežní 665/21, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 066 89 515, 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: 018 08 036, 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: 018 07 935, 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: 284 45 589, 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: 242 20 809, 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 %	
CP Solutions a.s.	100,00 %	
Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group	100,00 %	
GLOBAL ASSISTANCE, a.s.	40,00 %	
Global Partner ČR, a.s.	65,00 %	
HOTELY SRNÍ, a.s.	100,00 %	
KAPITOL, 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

I. 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, dodatku č. 10 ze dne 2. 1. 2019, dodatku č. 11 ze dne 29. 1. 2020 a dodatku č. 12 ze dne 3. 12. 2020. 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, dodatku č. 4 ze dne 31. 12. 2018 a dodatku č. 5 ze dne 27. 5. 2020. 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.

Smlouva o prodeji movitých věcí ze dne 30. 12. 2020.

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

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, Dodatku č. 3 ze dne 30. 12. 2015 a Dodatku č. 4 ze dne 26. 3. 2020 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.

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.

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 ukončení nájmu prostor sloužících podnikání ze dne 13. 12. 2020.

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 2021. Tato zpráva bude součástí výroční zprávy ovládané osoby za rok 2020 jako její nedílná součást.



VIG ND, a.s.

SÍDLO SPOL. SPOLEČNOSTI: POBŘEŽNÍ 465/21 186 00 PRAHA 8

IC 24725940
DIČ CZ24725940
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 2020, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosincem 2020 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 2020 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. prosincem 2020 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 nejvíce 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 obdržení ostatních informací 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. Ondřej Fikrle je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky společnosti VIG ND, a.s. k 31. prosinci 2020, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 29. března 2021

KPMG Česká republika Audit

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

Ing. Ondřej Fikrle
Partner
Evidenční číslo 2525