



VIG ND, a.s.

VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA ROK KONČÍCÍ
31. 12. 2022

Předkládá představenstvo společnosti
VIG ND, a.s.

Ing. Luděk Marek
předseda představenstva

Ing. Mgr. Judita Říhová
členka představenstva

V Praze dne 31. března 2023



VIG ND, a.s.

SÍDLÍ SPOLČNOSTI POBŘEŽNÍ 665/21 186 00 PRAHA 8

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

OBSAH

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



VIG ND, a.s.

SÍDLO SPOLEČNOSTI: PODŘEŽNÍ 665/21, 186 00 PRAHA 9

IČ 24725960
DIK C224725960
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 31. března 2023



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:

- zprostředkování obchodu a služeb
- velkoobchod a maloobchod
- poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály
- nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí
- pronájem a půjčování věcí movitých
- poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků
- služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy
- mimoškolní výchova a vzdělávání, pořádání kurzů, školení, včetně lektorské činnosti

Společnost nemá zahraniční organizační složku v jiném státě.

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

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 Kulhánek



Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti společnosti VIG ND, a.s. za rok 2022 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 2 063,2 mil. Kč k 31. 12. 2022, skladově kancelářský areál v Modřicích, Brněnská 634, Modřice v hodnotě 100,7 mil. Kč k 31. 12. 2022 a kancelářská budova na adrese Rašínova 692/4, Brno-město, Brno v hodnotě 149,9 mil. Kč k 31. 12. 2022.

Stejně jako v minulých letech se i v roce 2022 společnost orientovala zejména na udržení vysokého standardu v poskytování služeb pro své nájemce včetně realizace nových klientských změn.

Podrobněji jsou skladba majetku a jiné významné skutečnosti uvedeny v řádné účetní závěrce a její příloze, která je součástí výroční zprávy za rok 2022.

Majetek společnosti k 31. 12. 2022 činil 2 602,6 mil. Kč a byl tvořen zejména dlouhodobým hmotným majetkem ve výši 2 388,2 mil. Kč.

Společnost vykázala v roce 2022 zisk ve výši 36,3 mil. Kč po zdanění.

Pro rok 2023 a následující období představenstvo společnosti předpokládá rozvíjení obdobných činností jako v minulých obdobích.



VIG ND, a.s.

SÍDLO SPOLEČNOSTI: POBŘEŽNÍ 665/21, 186 00 PRAHA 9

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

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 31. března 2023

ROZVAHA
v plném rozsahu
ke dni 31. 12. 2022
(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.
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)	001	3 213 063	-610 417	2 602 646	2 558 236
B.	Stálá aktiva (B.I. + B.II. + B.III.)	003	2 998 583	-610 417	2 388 166	2 441 650
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (součet B.I. 1. až B.I.5.2.)	004	1 321	-1 224	97	108
2.	Ocenitelná práva	006	1 321	-1 224	97	108
2.1.	Software	007	1 321	-1 224	97	108
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (součet B.II.1. až B.II.5.2.)	014	2 997 262	-609 193	2 388 069	2 441 542
1.	Pozemky a stavby	015	2 768 657	-454 811	2 313 846	2 351 997
1.1.	Pozemky	016	123 081	0	123 081	123 081
1.2.	Stavby	017	2 645 576	-454 811	2 190 765	2 228 916
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	227 422	-154 382	73 040	88 814
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	1 183	0	1 183	731
5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	1 183	0	1 183	731
C.	Oběžná aktiva (C.I. + C.II. + C.III. + C.IV.)	037	212 276	0	212 276	114 382
C.II.	Pohledávky (C.II.1 + C.II.2)	046	2 822	0	2 822	7 596
2.	Krátkodobé pohledávky	057	2 822	0	2 822	7 596
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	1 663	0	1 663	1 057
2.4.	Pohledávky ostatní	061	1 159	0	1 159	6 539
4.3.	Stát – daňové pohledávky	064	26	0	26	4 948
4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	939	0	939	1 145
4.5.	Dohadné účty aktivní	066	194	0	194	446
C.IV.	Peněžní prostředky	071	209 454	0	209 454	106 786
2.	Peněžní prostředky na účtech	073	209 454	0	209 454	106 786
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	2 602 646	2 558 236
A.	Vlastní kapitál (. + A.III. + A.IV. + A.V. + A.V.I.)	079	2 396 797	2 360 482
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	24 200	8 043
1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	096	24 200	8 043
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	098	36 315	16 157
B. + C.	Cizí zdroje (součet B. + C.)	100	205 849	197 741
B.I.	Rezervy (součet B.1. až B.4.)	101	2 612	0
2.	Rezerva na daň z příjmů	103	2 612	0
C.	Závazky (C.I. + C.II.)	107	203 237	197 741
C.I.	Dlouhodobé závazky (součet C. I.1. až C.I.9.)	108	186 850	187 785
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	113	38 240	35 715
8.	Odložený daňový závazek	118	148 610	152 070
C.II.	Krátkodobé závazky (součet C. II.1. až C.II.8.)	123	16 387	9 956
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	128	252	0
4.	Závazky z obchodních vztahů	129	12 031	7 385
8.	Závazky ostatní	133	4 104	2 571
8.3.	Závazky k zaměstnancům	136	33	33
8.4.	Závazky ze sociálního a zdravotního pojištění	137	20	20
8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	138	3 651	1 705
8.6.	Dohadné účty pasivní	139	400	813
D.	Časové rozlišení pasiv (D.1. + D.1.)	141	0	13
2.	Výnosy příštích období	143	0	13

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

v plném rozsahu
ke dni 31. 12. 2022
 (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	149 939	141 661
A.	Výkonová spotřeba (součet A.1. až A.3.)	03	27 290	37 918
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	1 200	1 054
3.	Služby	06	26 090	36 864
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	80 469	79 629
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	80 469	79 629
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	80 469	79 629
III.	Ostatní provozní výnosy (součet III.1 až III.3.)	20	281	481
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	0	6
3.	Jiné provozní výnosy	23	281	475
F.	Ostatní provozní náklady (součet F.1. až F.5.)	24	4 340	4 160
3.	Daně a poplatky	27	561	564
5.	Jiné provozní náklady	29	3 779	3 596
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	37 398	19 712
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (součet VI. 1 + VI.2.)	39	7 449	445
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	7 449	445
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (součet J.1 + J.2.)	43	0	62
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	0	62
K.	Ostatní finanční náklady	47	13	147
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	7 436	236
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	44 834	19 948
L.	Daň z příjmů	50	8 519	3 791
L. 1.	Daň z příjmů splatná	51	11 979	7 415
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	-3 460	-3 624
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	36 315	16 157
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	36 315	16 157
	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	157 669	142 587

VIG ND, a.s.

Přehled o změnách vlastního kapitálu za rok 2022

(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. 2021	2 391 000	-54 718	8 043	32 298	2 376 623
Převod výsledku hospodaření					
Podíly na zisku				-32 298	-32 298
Výsledek hospodaření za běžný rok				16 157	16 157
ZŮSTATEK K 31. 12. 2021	2 391 000	-54 718	8 043	16 157	2 360 482
ZŮSTATEK K 1. 1. 2022	2 391 000	-54 718	8 043	16 157	2 360 482
Převod výsledku hospodaření			16 157	-16 157	
Podíly na zisku					
Výsledek hospodaření za běžný rok				36 315	36 315
ZŮSTATEK K 31. 12. 2022	2 391 000	-54 718	24 200	36 315	2 396 797

VIG ND, a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2022

(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
2. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAZE	8
2.1. Dlouhodobý majetek	8
(a) Dlouhodobý nehmotný majetek.....	8
(b) Dlouhodobý hmotný majetek.....	9
2.2. Pohledávky z obchodních vztahů	10
2.3. Stát – daňové pohledávky.....	10
2.4. Náklady příštích období	10
2.5. Vlastní kapitál.....	10
(a) Základní kapitál	10
(b) Plánované rozdělení zisku vytvořeného v běžném období	10
2.6. Rezervy.....	10
2.7. Dlouhodobé a krátkodobé závazky	11
2.8. Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	11
2.9. Stát – daňové závazky a dotace	11
2.10. 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
3.4. Výnosové úroky	12

VIG ND, a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2022

(v tisících Kč)

3.5.	Zaměstnanci a vedoucí pracovníci	13
(a)	Odměňování členů statutárních, řídicích a dozorčích orgánů.....	13
(b)	Půjčky, ostatní pohledávky a zálohy poskytnuté současným členům správních, řídicích 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 2022

(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. 2022	% podíl na ZK k 31. 12. 2021
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:

- zprostředkování obchodu a služeb
- velkoobchod a maloobchod
- poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály
- nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí
- pronájem a půjčování věcí movitých
- poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků
- služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy
- mimoškolní výchova a vzdělávání, pořádání kurzů, školení, včetně lektorské činnosti

Sídlo společnosti

VIG ND, a.s.

Pobřežní 665/21

Praha 8

Česká republika

VIG ND, a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2022

(v tisících Kč)

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2022:

Členové představenstva

Předseda: Ing. Luděk Marek

Členové: Ing. Mgr. Judita Říhová

Ing. Marek Šubrt

Společnost zastupují vždy dva členové představenstva současně.

Členové dozorčí rady

Předseda: Mag. Christoph Rath

Členové: Ing. Jaroslav Kulhánek

Změny v obchodním rejstříku

Dne 20. prosince 2022 zemřel místopředseda dozorčí rady Ing. Jaroslav Besperát. Změna údajů v obchodním rejstříku proběhla dne 10. ledna 2023.

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 1.1.2022 do 31.12.2022.

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

Účetní závěrka je sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání společnosti.

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

VIG ND, a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2022

(v tisících Kč)

lineární metodou po dobu odhadované životnosti majetku nebo doby nájmu, je-li doba odhadované životnosti majetku delší než doba nájmu.

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

Dlouhodobý hmotný majetek v pořizovací ceně do 80 000 Kč, označovaný jako drobný hmotný majetek je odepisován podle skupin majetku viz výše. Dlouhodobý nehmotný majetek v pořizovací ceně od 2 000 Kč do 80 000 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 2022

(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 2022

(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.

VIG ND, a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2022

(v tisících Kč)

2. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAZE

2.1. Dlouhodobý majetek

(a) Dlouhodobý nehmotný majetek

2022	Software	Celkem
Pořizovací cena k 1. 1. 2022	1 197	1 197
Přírůstky	124	124
Přeúčtování	--	--
Úbytky	--	--
Pořizovací cena k 31. 12. 2022	1 321	1 321
Oprávky k 1. 1. 2022	1 089	1 089
Odpisy	135	135
Oprávky k úbytkům	--	--
Oprávky k 31. 12. 2022	1 224	1 224
Zůstatková hodnota 1. 1. 2022	108	108
Zůstatková hodnota 31. 12. 2022	97	97

2021	Software	Celkem
Pořizovací cena k 1. 1. 2021	1 197	1 197
Přírůstky	--	--
Přeúčtování	--	--
Úbytky	--	--
Pořizovací cena k 31. 12. 2021	1 197	1 197
Oprávky k 1. 1. 2021	966	966
Odpisy	123	123
Oprávky k úbytkům	--	--
Oprávky k 31. 12. 2021	1 089	1 089
Zůstatková hodnota 1. 1. 2021	231	231
Zůstatková hodnota 31. 12. 2021	108	108

VIG ND, a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2022

(v tisících Kč)

(b) Dlouhodobý hmotný majetek

2022	Pozemky	Stavby	Sam. movité věci	Nedo- končený majetek	Celkem
Pořizovací cena k 1. 1. 2022	123 081	2 625 548	225 259	731	2 974 619
Přírůstky	--	20 028	6 381	452	26 861
Přeúčtování	--	--	--	--	--
Úbytky	--	--	4 218	--	4 218
Pořizovací cena. k 31. 12. 2022	123 081	2 645 576	227 422	1 183	2 997 262
Oprávky k 1. 1. 2022	--	396 632	136 445	--	533 077
Odpisy	--	58 179	22 155	--	80 334
Oprávky k úbytkům	--	--	4 218	--	4 218
Oprávky k 31. 12. 2022	--	454 811	154 382	--	609 193
Zůstatková hodnota 1. 1. 2022	123 081	2 228 916	88 814	731	2 441 542
Zůstatková hodnota 31. 12. 2022	123 081	2 190 765	73 040	1 183	2 388 069

2021	Pozemky	Stavby	Sam. movité věci	Nedo- končený majetek	Celkem
Pořizovací cena k 1. 1. 2021	123 081	2 604 628	217 348	7 145	2 952 202
Přírůstky	0	17 628	6 784	366	24 778
Přeúčtování	--	3 292	3 488	-6 780	0
Úbytky	--	--	2 361	--	2 361
Pořizovací cena. k 31. 12. 2021	123 081	2 625 548	225 259	731	2 974 619
Oprávky k 1. 1. 2021	--	338 497	117 424	--	455 921
Odpisy	--	58 135	21 371	--	79 506
Oprávky k úbytkům	--	--	2 350	--	2 350
Oprávky k 31. 12. 2021	--	396 632	136 445	--	533 077
Zůstatková hodnota 1. 1. 2021	123 081	2 266 131	99 924	7 145	2 496 281
Zůstatková hodnota 31. 12. 2021	123 081	2 228 916	88 814	731	2 441 542

Přírůstky hmotného majetku v roce 2022 jsou tvořeny především technickým zhodnocením nemovitosti v Brně Modřicích, která prošla částečnou rekonstrukcí, nákupem video-konferenční techniky a dovybavením kanceláří movitým majetkem v budově MPK.

VIG ND, a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2022

(v tisících Kč)

2.2. Pohledávky z obchodních vztahů

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů činí 1 663 tis. Kč (2021: 1 057 tis. Kč), z nichž 24 tis. Kč (2021: 99 tis. Kč) je po lhůtě splatnosti delší než 60 dní.

2.3. Stát – daňové pohledávky

Daňové pohledávky ve výši 26 tis. Kč (2021: 4 948 tis. Kč) jsou tvořeny zaplacenými zálohami na daň z příjmů ve výši 0 tis. Kč (2021: 12 300 tis. Kč) kompenzovanými odhadem daně za rok 2022 ve výši 0 tis. Kč (2021: 7 378 tis. Kč). Zbylá částka 26 tis. (2021: 26 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 (2021: 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 (2021: 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	36 315
Podíly na zisku - dividendy	36 315
Převod do nerozděleného zisku	--
Celkem	36 315

2.6. Rezervy

Rezerva na daň z příjmů	2022	2021
Zůstatek k 1.1.	7 378	11 319
Tvorba	11 979	7 378
Čerpání	-7 378	-11 319
Rozpuštění	--	--
Mezisoučet k 31.12.	11 979	7 378
Zaplacené zálohy na daň z příjmů	-9 367	-12 300
Zůstatek rezerv k 31.12.	2 612	0¹⁾

¹⁾ Výsledná pohledávka ve výši 4 922 tis. Kč je vykázána v položce „C.II.4.3 Stát – daňové pohledávky“.

VIG ND, a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2022

(v tisících Kč)

2.7. Dlouhodobé a krátkodobé závazky

Dlouhodobé přijaté zálohy ve výši 38 240 tis. Kč (2021: 35 715 tis. Kč) představují depozita složená nájemci budovy MPK a budovy Brno, Rašínova, sloužící pro případ neplnění povinností plynoucích z uzavřených smluv o nájmu.

Krátkodobé závazky z obchodních vztahů činí 12 031 tis. Kč (2021: 7 385 tis. Kč), z nichž 20 tis. Kč (2021: 0 tis. Kč) představují závazky po lhůtě splatnosti. Všechny tyto závazky byly po rozvahovém dni uhrazeny.

2.8. Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění

Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění činí 20 tis. Kč (2021: 20 tis. Kč), ze kterých 14 tis. Kč (2021: 14 tis. Kč) představují závazky ze sociálního zabezpečení a 6 tis. Kč (2021: 6 tis. Kč) představují závazky ze zdravotního pojištění. Uvedené závazky byly uhrazeny 10. ledna 2023.

2.9. Stát – daňové závazky a dotace

Daňové závazky činí 3 651 tis. Kč (2021: 1 705 tis. Kč), ze kterých 3 644 tis. Kč (2021: 1 698 tis. Kč) představují závazky z daně z přidané hodnoty a 7 tis. Kč závazky z daně ze závislé činnosti (2021: 7 tis. Kč). Žádné z těchto závazků nejsou po lhůtě splatnosti.

2.10. Majetek a závazky nevykázané v rozvaze

Společnost eviduje k 31. 12. 2022 následující přijaté a poskytnuté přísliby a zástavy:

- Bankovní záruka, vystavená společností Komerční banka, a.s. na sumu 375 tis. Kč, s dobou platnosti do 31. 1. 2027 ve prospěch společnosti, na zajištění závazku nájemce GR8 Invest s.r.o.

Společnost eviduje k 31. 12. 2021 následující přijaté a poskytnuté přísliby a zástavy:

- Bankovní záruka, vystavená společností Komerční banka, a.s. na sumu 375 tis. Kč, s dobou platnosti do 31. 1. 2027 ve prospěch společnosti, na zajištění závazku nájemce GR8 Invest s.r.o.

VIG ND, a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2022

(v tisících Kč)

3. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

3.1. Výnosy z běžné činnosti

	2022	2021
Výnosy z nájmu (lokalita Brno)	22 378	14 121
Výnosy z nájmu (lokalita Praha)	127 561	127 540
Tržby z prodeje výrobků a služeb	149 939	141 661

3.2. Náklady na služby

	2022	2021
Servis a opravy (lokalita Brno) ¹⁾	9 523	25 113
Servis a opravy (lokalita Praha) ²⁾	10 476	5 071
Odměna za služby Property a Facility Managementu	4 222	4 641
Odměna za zprostředkování nájemce	307	--
Sdílení nákladů	1 037	1 064
Právní poradenství	--	38
Náklady na znalecké posudky a studie	157	125
Náklady na ostatní služby	368	812
Služby	26 090	36 864

¹⁾ V roce 2021 byly na budově Brno, Rašínova provedeny rozsáhlé opravy

²⁾ Ve sledovaném období bylo v budově MPK vyměněno osvětlení galerie obrazů.

3.3. Jiné provozní náklady

	2022	2021
Pojištění majetku	3 779	3 779
Ostatní náklady ¹⁾	--	-183
Jiné provozní náklady	3 779	3 596

¹⁾ Na ostatních nákladech byla v roce 2021 zaúčtována oprava nákladů minulého roku.

3.4. Výnosové úroky

Výnosové úroky představují především úroky z termínovaných vkladů a běžného účtu ve výši 7 449 tis. Kč (2021: 445 tis. Kč).

VIG ND, a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2022

(v tisících Kč)

3.5. Zaměstnanci a vedoucí pracovníci

Společnost neměla v roce 2022 ani 2021 žádné zaměstnance.

(a) Odměňování členů statutárních, řídicích a dozorčích orgánů

Za účetní období 2022 a 2021 byly vyplaceny následující peněžní a nepeněžní odměny členům statutárních, řídicích a dozorčích orgánů:

	2022	2021
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 2022 činí 363 tis. Kč (2021: 300 tis. Kč).

3.7. Daň z příjmů

(a) Splatná

Splatná daň z příjmů zahrnuje odhad daně za zdaňovací období 2022 ve výši 11 979 tis. Kč (2021: 7 378 tis. Kč) a upřesnění odhadu daně za zdaňovací období 2021 ve výši 0 tis. Kč (2020: 37 tis. Kč).

(b) Odložená

	Pohledávky 31. 12.		Závazky 31. 12.		Rozdíl +výnos/ -náklad
	2022	2021	2022	2021	2022
Stavby	--	--	145 005	148 623	3 618
Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	--	--	3 600	3 429	-171
Dlouhodobý nehmotný majetek	--	--	5	18	13
Odložená daňová pohledávka/(závazek)	--	--	148 610	152 070	3 460

V souladu s účetními postupy uvedenými v bodě 1.3. (h) byla pro výpočet odložené daně použita daňová sazba 19 % (2021: 19 %).

VIG ND, a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2022

(v tisících Kč)

4. OSTATNÍ ÚDAJE

4.1. Transakce se spřízněnými stranami

	Objem vzájemných transakcí		Pohledávky/Závazky k 31. 12.	
	2022	2021	2022	2021
Prodej zboží a služeb	142 455	139 685	1 148	1
Nákup zboží a služeb	6 307	6 474	144	18
Přijatá depozita	--	--	35 648	35 000
Půjčky přijaté	--	62	--	--

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 významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2022.



VIG ND, a.s.

SÍDLLO SPOLEČNOSTI: POBŘEŽNÍ 665/21 106 00 PRAHA 8

IC 24725960
DIČ CZ24725960
ZAPS. U MĚSTSKÉHO SOUDU V PRAZE, SPIS. ZN. B15429

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 31. března 2023

Z P R Á V A

představenstva společnosti VIG ND, a. s. o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za účetní období ode dne od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022 (dále jen „Relevantní období“)

podle ustanovení § 82 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOK“)

PREAMBULE

Představenstvo společnosti VIG ND, a. s., IČO: 247 25 960, se sídlem Pobřežní 665/21, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 16429 v souladu s ustanovením § 82 a násl. ZOK, vypracovalo jako statutární orgán ovládané osoby na základě své povinnosti zprávu, která popisuje vztahy mezi ovládanou a ovládající osobou a vztahy mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen „zpráva o vztazích“) a to od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022. Společnost VIG ND, a.s. patří do koncernu VIENNA INSURANCE GROUP AG Wiener Versicherung Gruppe, reg. číslo: FN 75687 F, se sídlem Schottenring 30, A-1010 Vídeň, která je řídicí osobou koncernu Vienna Insurance Group dle ustanovení § 79 a násl. ZOK. Vztahy, uvedené ve zprávě o vztazích, jsou popsány v souladu s ustanovením § 82 odst. 6 ZOK způsobem, který respektuje obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

1. Propojené osoby

1. Ovládaná osoba a zpracovatel zprávy o vztazích

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 (dále jen „Ovládaná osoba“)

2. Ovládající osoba – přímé ovládání

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 (dále jen „Ovládající osoba 1“).

3. Ovládající osoba – přímé ovládání

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 (dále jen „Ovládající osoba 2“).

(Ovládající osoba 1 a Ovládající osoba 2 dále jen „Ovládající osoby“)

4. Ovládající osoba – nepřímé ovládání

VIENNA INSURANCE GROUP AG Wiener Versicherung Gruppe, se sídlem Vídeň, Schottenring 30, A-1010, reg. číslo: FN 75687 F (dále jen „Řídící osoba“)

5. Další osoby řízené Řídící osobou (tj. další dceřiné společnosti Vienna Insurance Group AG Wiener Versicherung Gruppe)

S ohledem na účel a smysl zprávy o vztazích dle ZOK nedochází k detailnímu seznamu a rozpisu těchto společností.

6. Propojené osoby – společnosti přímo ovládané Ovládajícími osobami (tj. sesterské společnosti společnosti VIG ND, a.s.)

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.

AUTODROM SOSNOVÁ u České Lípy a.s., se sídlem Pobřežní 665/21, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 254 71 244, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16840.

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, 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.

Chrást'any komerční areál a.s., se sídlem Pobřežní 665/21, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 141 88 872, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 27039.

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 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.

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.

7. Úloha ovládané osoby a způsob a prostředky ovládání

Společnost VIG ND, a.s. jako ovládaná osoba, je objektem přímého ovládání Ovládajícími osobami, které ji ovládají přes rozhodnutí valné hromady (prostřednictvím výkonu hlasovacích práv), zejména volbou statutárních orgánů a přijetím zásadních rozhodnutí týkajících se otázky existence společnosti, jejího směřování či schvalování právních jednání s významným dopadem na provoz společnosti.

II. Vztahy mezi Ovládanou osobou a Ovládajícími osobami

1. Způsob ovládání

Ovládající osoba 1 má akcie ovládané osoby, jejichž souhrnná jmenovitá hodnota činí 88,29 % základního kapitálu ovládané osoby.

Ovládající osoba 2 má akcie ovládané osoby, jejichž souhrnná jmenovitá hodnota činí 11,71 % základního kapitálu ovládané osoby.

2. Struktura propojení

a) **Ovládající osoba 1** vlastní akcie propojených osob uvedených v čl. I. odst. 6 této zprávy o vztazích a její akciové podíly činí u příslušné akciové společnosti:

AB Modřice, a.s.	100,00 %	
AUTODROM SOSNOVÁ u České Lípy a.s.	100,00 %	
CP Solutions a.s.	100,00 %	
GLOBAL ASSISTANCE, a.s.	40,00 %	
Global Partner, a.s.	65,00 %	
HOTELY SRNÍ, a.s.	100,00 %	
Chrášťany komerční areál 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 RE zajišťovna, a.s.	10,00 %	
VIG FUND, a.s.	11,44 %	základního kapitálu.

Ovládající osoba 1 má podíly propojených osob uvedených v čl. I. odst. 6 této zprávy o vztazích ve výši u příslušné společnosti s ručením omezeným:

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

Ovládající osoba 1 v roce 2013 založila nadaci Nadace pojišťovny Kooperativa. V roce 2018 založila Nadace ústav Platforma VIZE 0, z.ú.

b) Ovládající osoba 2 vlastní akcie propojených osob uvedených v čl. I. odst. 6 této zprávy o vztazích a její akciové podíly činí u příslušné akciové společnosti:

VIG FUND, a.s.	0,60 %	základního kapitálu.
----------------	--------	----------------------

Ovládající osoba 2 má podíly propojených osob uvedených v čl. I. odst. 6 této zprávy o vztazích ve výši u příslušné společnosti s ručením omezeným:

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 Relevantním období

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

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, dodatku č. 12 ze dne 3. 12. 2020, dodatku č. 13 ze dne 1.2.2021, dodatku č. 14 ze dne 18. 1. 2022 a dodatku č.15 ze dne 25.4.2022. Smlouva je realizována 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, dodatku č.6 ze dne 2.8.2021 a dodatku č.7 ze dne 6.5.2022. 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, dodatku č. 14 ze dne 1. 5. 2019 a dodatku č.15 ze dne 1. 12. 2021. Smlouva je realizována za obvyklých podmínek a za cenu obvyklou.

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání na adrese Rašínova 692/4, 602 00 Brno ze dne 24.2.2022. Smlouva je realizována za obvyklých podmínek a za cenu obvyklou.

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

Pojistná smlouva č. 0013890778 platná od 23. 8. 2019 ze dne 22. 8. 2019 ve znění dodatku č.1 ze dne 25.7.2022. Smlouva je realizována za obvyklých podmínek a za cenu obvyklou.

Smlouva o umístění sídla společnosti na adrese Pobřežní 665/23, Praha 8 ze dne 20.4.2022. Smlouva je realizována za obvyklých podmínek a za cenu obvyklou.

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

Smlouva o zajištění správy objektu Brněnská 634, 664 22 Modřice se společností SURPMO, a.s. uzavřená dne 31. 12. 2018 ve znění dodatku č. 1 ze dne 30. 4. 2019 a dodatku č.2 ze dne 23.3.2022. 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 ve znění dodatku č.1 ze dne 23.3.2022 a dodatku č.2 ze dne 11.5.2022. Smlouva byla uzavřena za obvyklých podmínek a za cenu obvyklou.

Smlouva o umístění sídla společnosti na adrese Pobřežní 665/21, Praha 8 se společností AB Modřice, a.s. ze dne 11.4.2022. Smlouva je realizována za obvyklých podmínek a za cenu obvyklou.

Smlouva o umístění sídla společnosti na adrese Pobřežní 665/21, Praha 8 se společností AUTODROM SOSNOVÁ u České Lípy a.s. ze dne 3.5.2022. Smlouva je realizována za obvyklých podmínek a za cenu obvyklou.

Smlouva o umístění sídla společnosti na adrese Pobřežní 665/21, Praha 8 se společností Global Partner, a.s. ze dne 21.4.2022. Smlouva je realizována za obvyklých podmínek a za cenu obvyklou.

Smlouva o umístění sídla společnosti na adrese Pobřežní 665/21, Praha 8 se společností Chrástřany komerční areál a.s. a.s. ze dne 27.4.2022. Smlouva je realizována za obvyklých podmínek a za cenu obvyklou.

Smlouva o umístění sídla společnosti na adrese Pobřežní 665/21, Praha 8 se společností Main Point Karlín II., a.s. ze dne 11.4.2022. Smlouva je realizována za obvyklých podmínek a za cenu obvyklou.

Smlouva o umístění sídla společnosti na adrese Pobřežní 665/21, Praha 8 s Nadací pojišťovny Kooperativa ze dne 13.4.2022. Smlouva je realizována za obvyklých podmínek a za cenu obvyklou.

Smlouva o umístění sídla společnosti na adrese Pobřežní 665/21, Praha 8 s Platforma VIZE 0, z.ú. ze dne 11.4.2022. Smlouva je realizována za obvyklých podmínek a za cenu obvyklou.

V. Přehled jednání uzavřených mezi Ovládanou osobou a Ovládajícími osobami či jakoukoliv společností ovládanou Řídící osobou dle ustanovení § 82 odst. 2 písm. d) ZOK

V Relevantním období neproběhla mezi Ovládanou osobou a Ovládajícími osobami či některou z jiných dceřiných společností Řídící osoby žádná další právní jednání a ani nebyly uzavřeny žádné další smlouvy či dohody uskutečněné na popud nebo v zájmu těchto Ovládajících osob týkající se majetku, který přesahuje 10% vlastního kapitálu Ovládané osoby, vyjma těch právních jednání, která byla uzavřena v rámci běžného styku mezi Ovládanou osobou a Ovládajícími osobami a která jsou již v této zprávě o vztazích uvedena.

VI. Jiná právní jednání mezi propojenými osobami

V Relevantním období nebyla učiněna žádná právní jednání na popud nebo v zájmu Ovládajících osob nebo jimi ovládaných osob či Řídící osoby, s výjimkou uzavření smluv uvedených v oddíle III. této zprávy o vztazích.

VII. Opatření mezi propojenými osobami

Představenstvo Ovládané osoby 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.

VIII. Závěr

Představenstvo Ovládané osoby prohlašuje, že ze vztahů mezi Ovládanou a Ovládajícími osobami, Ovládanou osobou a Řídící osobou, ani ze vztahů mezi propojenými osobami nevznikla Ovládané osobě žádná 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.

Představenstvo Ovládané osoby na základě zhodnocení vztahů mezi shora uvedenými osobami prohlašuje, že žádné nevýhody z těchto vztahů neplynou a z tohoto důvodu neplynou ani žádná rizika pro Ovládanou osobu. Protože žádné nevýhody ani rizika nevyplynuly ze shora uvedených vztahů, nebylo třeba vyrovnávat újmu.

Tato zpráva byla zpracována představenstvem Ovládané osoby dne 31. března 2023. Tato zpráva bude součástí výroční zprávy ovládané osoby za rok 2022 jako její nedílná součást.



VIG ND, a.s.

SÍDLLO SPOLEČNOSTI: POBŘEŽNÍ 465/21, 186 00 PRAHA 8

IČ 24725966
DIČ CZ24725966
ZAPS. U MĚSTSKÉHO SOUDU V PRAZE, SPIS. ZN. B1642/V

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 2022, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosincem 2022 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 2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. prosincem 2022 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací

v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního orgánu a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože

součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze v účetní závěrce.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze v účetní závěrce, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Pavel Dolák je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky společnosti VIG ND, a.s. k 31. prosinci 2022, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 31. března 2023



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



Ing. Pavel Dolák
Director
Evidenční číslo 2293