



VIG ND, a.s.

VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA ROK KONČÍCÍ
31. 12. 2024

Předkládá představenstvo společnosti
VIG ND, a.s.

Ing. Mgr. Judita Říhová
předsedkyně představenstva

JUDr. Michal Kalvoda
člen představenstva

V Praze dne 24. ledna 2025



VIG ND, a.s.

SÍDLO SPOLEČNOSTI PODŘEZNÍ 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.

SÍDLO SPOLÉČNOSTI POBŘEŽNÍ 665/21 186 00 PRAHA 8

IČ 24725960
DIČ 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. Mgr. Judita Říhová
předsedkyně představenstva

JUDr. Michal Kalvoda
člen představenstva

V Praze dne 24. ledna 2025



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 pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí.

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

Orgány společnosti

Představenstvo

Předseda: Ing. Mgr. Judita Říhová

Člen: JUDr. Michal Kalvoda

Člen: Ing. Marek Šubrt

Dozorčí rada

Předseda: Mag. Nicolas Mucherl

Člen: Ing. René Činátl



VIG ND, a.s.

SÍDLO SPOLEČNOSTI POBŘEŽNÍ 665/21, 186 00 PRAHA 8

IČ 24725989
DIČ CZ24725989
ZAPS. U MĚSTSKÉHO SOUDU V PRAZE, SPIS. ZN. B16429

Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti společnosti VIG ND, a.s. za rok 2024 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 účetní hodnotě 2 015,6 mil. Kč k 31. 12. 2024, skladově kancelářský areál v Modřicích, Brněnská 634, Modřice v účetní hodnotě 88 mil. Kč k 31. 12. 2024 a kancelářská budova na adrese Rašínova 692/4, Brno-město, Brno v účetní hodnotě 145,3 mil. Kč k 31. 12. 2024.

Stejně jako v minulých letech se i v roce 2024 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 2024.

Majetek společnosti k 31. 12. 2024 činil 2 598,9 mil. Kč a byl tvořen zejména dlouhodobým hmotným majetkem ve výši 2 357 mil. Kč.

Společnost vykázala v roce 2024 zisk ve výši 43,9 mil. Kč po zdanění.

Pro rok 2025 a následující období představenstvo společnosti předpokládá rozvíjení obdobných činností jako v minulých obdobích.



VIG ND, a.s.

SÍDLO SPOLEČNOSTI POBŘEŽNÍ 665/21 106 00 PRAHA 8

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

II. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

ROZVAHA

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Předkládá představenstvo společnosti
VIG ND, a.s.

Ing. Mgr. Judita Říhová
předsedkyně představenstva

JUDr. Michal Kalvoda
člen představenstva



V Praze dne 24. ledna 2025

ROZVAHA
v plném rozsahu
ke dni **31. 12. 2024**
(v celých tisících Kč)

IČ 24725960

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

VIG ND, a.s.

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky

Pobřežní 665/21

Karlín

180 00 Praha 8

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč.ob.
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)	001	3 356 591	-757 684	2 598 907	2 595 565
B.	Stálá aktiva (B.I. + B.II. + B.III.)	003	3 114 667	-757 675	2 356 992	2 357 281
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (součet B.I. 1. až B.I.5.2.)	004	1 342	-1 311	31	76
2.	Ocenitelná práva	006	1 342	-1 311	31	76
2.1.	Software	007	1 342	-1 311	31	76
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (součet B.II.1. až B.II.5.2.)	014	3 113 325	-756 364	2 356 961	2 357 205
1.	Pozemky a stavby	015	2 841 475	-592 492	2 248 983	2 292 805
1.1.	Pozemky	016	123 081	0	123 081	123 081
1.2.	Stavby	017	2 718 394	-592 492	2 125 902	2 169 724
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	269 138	-163 872	105 266	60 909
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	2 712	0	2 712	3 491
5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	2 712	0	2 712	3 491
C.	Oběžná aktiva (C.I. + C.II. + C.III. + C.IV.)	037	238 490	-9	238 481	236 047
C.II.	Pohledávky (C.II.1 + C.II.2)	046	12 882	-9	12 873	10 105
2.	Krátkodobé pohledávky	057	12 882	-9	12 873	10 105
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	71	-9	62	174
2.4.	Pohledávky ostatní	061	12 811	0	12 811	9 931
4.3.	Stát – daňové pohledávky	064	26	0	26	26
4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	890	0	890	684
4.5.	Dohadné účty aktivní	066	11 895	0	11 895	9 221
C.IV.	Peněžní prostředky	071	225 608	0	225 608	225 942
2.	Peněžní prostředky na účtech	073	225 608	0	225 608	225 942
D.	Časové rozlišení aktiv (D.1. + D.2. + D.3.)	074	3 434	0	3 434	2 237
1.	Náklady příštích období	075	3 434	0	3 434	2 237



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	2 598 907	2 595 565
A.	Vlastní kapitál , + A.III. + A.IV. + A.V. + A.VI.)	079	2 380 194	2 378 722
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	0	8 043
1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	096	0	8 043
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	098	43 912	34 397
B. + C.	Cizí zdroje (součet B. + C.)	100	218 713	216 843
B.I.	Rezervy (součet B.1. až B.4.)	101	3 448	7 065
2.	Rezerva na daň z příjmů	103	3 448	7 065
C.	Závazky (C.I. + C.II.)	107	215 265	209 778
C.I.	Dlouhodobé závazky (součet C. I.1. až C.I.9.)	108	190 995	195 860
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	113	37 811	37 278
8.	Odložený daňový závazek	118	153 184	158 582
C.II.	Krátkodobé závazky (součet C. II.1. až C.II.8.)	123	24 270	13 918
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	128	763	517
4.	Závazky z obchodních vztahů	129	16 635	10 515
8.	Závazky ostatní	133	6 872	2 886
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	6 464	2 306
8.6.	Dohadné účty pasivní	139	355	527



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

v plném rozsahu
ke dni 31. 12. 2024
 (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	168 272	161 087
A.	Výkonová spotřeba (součet A.1. až A.3.)	03	32 046	25 670
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	2 303	1 281
3.	Služby	06	29 743	24 389
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	81 781	82 166
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	81 793	82 145
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	81 793	82 145
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	-12	21
III.	Ostatní provozní výnosy (součet III.1 až III.3.)	20	524	1 039
3.	Jiné provozní výnosy	23	524	1 039
F.	Ostatní provozní náklady (součet F.1. až F.5.)	24	8 061	4 376
3.	Daně a poplatky	27	1 019	564
5.	Jiné provozní náklady	29	7 042	3 812
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	46 185	49 191
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (součet VI. 1 + VI.2.)	39	10 259	11 954
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	10 259	11 954
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	80	8
K.	Ostatní finanční náklady	47	203	40
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	10 136	11 922
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	56 321	61 113
L.	Daň z příjmů	50	12 409	26 716
L. 1.	Daň z příjmů splatná	51	17 807	16 744
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	-5 398	9 972
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	43 912	34 397
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	43 912	34 397
	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	168 272	---



VIG ND, a.s.

Přehled o změnách vlastního kapitálu za rok 2024

(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. 2023	2 391 000	-54 718	24 200	36 315	2 396 797
Podíly na zisku			-16 157	-36 315	-52 472
Výsledek hospodaření za běžný rok				34 397	34 397
ZŮSTATEK K 31. 12. 2023	2 391 000	-54 718	8 043	34 397	2 378 722
ZŮSTATEK K 1. 1. 2024	2 391 000	-54 718	8 043	34 397	2 378 722
Podíly na zisku			-8 043	-34 397	-42 440
Výsledek hospodaření za běžný rok				43 912	43 912
ZŮSTATEK K 31. 12. 2024	2 391 000	-54 718	0	43 912	2 380 194



VIG ND, a.s.

Příloha v účetní závěrce (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2024

(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	5
(a) Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek	5
(b) Trvalé nebo dlouhodobé snížení hodnoty aktiv	5
(c) Klasifikace závazků	5
(d) Rezervy	5
(e) Přepočty cizích měn	6
(f) Účtování výnosů a nákladů	6
(g) Daň z příjmů	6
1.4. Konsolidace	6
1.5. Změna účetních metod a postupů	6
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
Zaměstnanci a vedoucí pracovníci	13



VIG ND, a.s.

Příloha v účetní závěrce (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2024

(v tisících Kč)

(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
(c) Dorovnávací.....	14
4. OSTATNÍ ÚDAJE.....	15
4.1. Transakce se spřízněnými stranami.....	15
4.2. Následné události	15



VIG ND, a.s.

Příloha v účetní závěrce (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2024

(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 vedeného u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou B16429, 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. 2024	% podíl na ZK k 31. 12. 2023
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

186 00 Praha 8

Česká republika



VIG ND, a.s.

Příloha v účetní závěrce (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2024

(v tisících Kč)

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2024:

Členové představenstva

Předseda: Ing. Mgr. Judita Říhová

Členové: JUDr. Michal Kalvoda

Ing. Marek Šubrt

Společnost zastupují vždy dva členové představenstva současně.

Členové dozorčí rady

Předseda: Mag. Nicolas Mucherl

Členové: Ing. René Činátl

Ing. Petr Matlach

Změny v obchodním rejstříku

Dne 30. listopadu 2024 odstoupil z funkce předsedy představenstva pan Luděk Marek. Novým členem představenstva byl 1. prosince 2024 jmenován pan Michal Kalvoda a 2. prosince 2024 byla předsedkyní představenstva zvolena paní Judita Říhová. 11. prosince 2024 se novým členem dozorčí rady stal pan Petr Matlach. Tyto změny byly do obchodního rejstříku zapsány 7. ledna 2025.

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 kalendářního roku.

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

Účetní závěrka je sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání společnosti.



VIG ND, a.s.

Příloha v účetní závěrce (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2024

(v tisících Kč)

1.3. Důležité účetní metody

(a) Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

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

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

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.

Odpisy jsou ve výkazu zisku a ztráty vykázány v položce „Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé“.

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

(b) 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.

(c) Klasifikace závazků

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

(d) 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 v účetní závěrce (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2024

(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.

(e) 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.

(f) 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.

(g) Daň z příjmů

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

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

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

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

1.4. Konsolidace

Konsolidovanou účetní závěrku 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

Společnost v minulosti vykazovala technické zhodnocení budovy vyvolané nájemcem, tzv. „Fit Out“ v položce B.II.2. Hmotné movité věci a jejich soubory. Vzhledem k tomu, že vykazování v položce B.I. 1.2. Stavby je správnější, provedla společnost v roce 2024 přesun mezi těmito pozicemi.



VIG ND, a.s.

Příloha v účetní závěrce (neconsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2024

(v tisících Kč)

Rekapitulace změn provedených v rozvaze v minulém období:

	nová hodnota	změna	původní hodnota
B.I. 1.2. Stavby	2 169 724	31 287	2 138 437
B.II 2. Hmotné movité věci a jejich soubory	60 909	-31 287	92 196



VIG ND, a.s.

Příloha v účetní závěrce (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2024

(v tisících Kč)

2. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAZE

2.1. Dlouhodobý majetek

(a) Dlouhodobý nehmotný majetek

2024	Software	Celkem
Pořizovací cena k 1. 1. 2024	1 342	1 342
Přírůstky	--	--
Přeúčtování	--	--
Úbytky	--	--
Pořizovací cena k 31. 12. 2024	1 342	1 342
Oprávky k 1. 1. 2024	1 224	1 224
Odpisy	45	45
Oprávky k úbytkům	--	--
Oprávky k 31 .12 .2024	1 311	1 311
Zůstatková hodnota 1. 1. 2024	76	76
Zůstatková hodnota 31. 12. 2024	31	31

2023	Software	Celkem
Pořizovací cena k 1. 1. 2023	1 321	1 321
Přírůstky	21	21
Přeúčtování	--	--
Úbytky	--	--
Pořizovací cena k 31. 12. 2023	1 342	1 342
Oprávky k 1. 1. 2023	1 224	1 224
Odpisy	42	42
Oprávky k úbytkům	--	--
Oprávky k 31 .12 .2023	1 266	1 266
Zůstatková hodnota 1. 1. 2023	97	97
Zůstatková hodnota 31. 12. 2023	76	76



VIG ND, a.s.

Příloha v účetní závěrce (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2024

(v tisících Kč)

(b) Dlouhodobý hmotný majetek

2024	Pozemky	Stavby	Sam. movité věci	Nedo- končený majetek	Celkem
Pořizovací cena k 1. 1. 2024	123 081	2 699 325	220 363	3 491	3 046 260
Přírůstky	--	19 069	62 953	2 112	84 134
Přeúčtování	--	--	261	-261	--
Úbytky	--	--	14 439	2 630	17 069
Pořizovací cena. k 31. 12. 2024	123 081	2 718 394	269 138	2 712	3 113 325
Oprávky k 1. 1. 2024	--	529 601	159 454	--	689 055
Odpisy	--	62 891	18 857	--	81 748
Oprávky k úbytkům	--	--	14 439	--	14 439
Oprávky k 31. 12. 2024	--	592 492	163 872	--	756 364
Zůstatková hodnota 1. 1. 2024	123 081	2 169 724	60 909	3 491	2 357 205
Zůstatková hodnota 31. 12. 2024	123 081	2 125 902	105 266	2 712	2 356 961

2023	Pozemky	Stavby	Sam. movité věci	Nedo- končený majetek	Celkem
Pořizovací cena k 1. 1. 2023	123 081	2 679 325	193 672	1 183	2 997 261
Přírůstky	--	20 076	28 522	2 641	51 239
Přeúčtování	--	6	327	-333	--
Úbytky	--	82	2 158	--	2 240
Pořizovací cena. k 31. 12. 2023	123 081	2 699 325	220 363	3 491	3 046 260
Oprávky k 1. 1. 2023	--	467 763	141 430	--	609 193
Odpisy	--	61 920	20 182	--	82 102
Oprávky k úbytkům	--	82	2 158	--	2 240
Oprávky k 31. 12. 2023	--	529 601	159 454	--	689 055
Zůstatková hodnota 1. 1. 2023	123 081	2 211 562	52 242	1 183	2 388 069
Zůstatková hodnota 31. 12. 2023	123 081	2 169 724	60 909	3 491	2 357 205

Přírůstky hmotného majetku v roce 2024 jsou tvořeny především výdaji na remodeling kanceláří v budově MPK, které se skládají z vybavení budovy novým nábytkem, videokonferenční technikou a doplněním mobilních meeting boxů.

Úbytky majetku pak představují vyřazení vybavení serverovny, která byla v budově zrušena.



VIG ND, a.s.

Příloha v účetní závěrce (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2024

(v tisících Kč)

2.2. Pohledávky z obchodních vztahů

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů činí 71 tis. Kč (2023: 195 tis. Kč), z nichž 9 tis. Kč (2023: 21 tis. Kč) je po lhůtě splatnosti delší než 60 dní. Společnost k těmto pohledávkám vytvořila opravnou položku ve výši 9 tis. Kč (2023: 21 tis. Kč).

2.3. Stát – daňové pohledávky

Daňové pohledávky ve výši 26 tis. Kč (2023: 26 tis. Kč) jsou tvořeny nevypořádaným daňovým přeplatkem za zdaňovací období roku 2018.

2.4. Náklady příštích období

Náklady příštích období ve výši 3 434 tis. Kč (2023: 2 237 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 (2023: 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	43 912
Podíly na zisku – dividendy	43 912
Převod do nerozděleného zisku	--
Celkem	43 912

2.6. Rezervy

Rezerva na daň z příjmů	2024	2023
Zůstatek k 1.1.	7 065	2 612
Tvorba	17 807	16 744
Čerpání	-7 065	-2 612
Rozpuštění	--	--
Mezisoučet k 31.12.	17 807	16 744
Zaplacené zálohy na daň z příjmů	- 14 359	- 9 679
Zůstatek rezerv k 31.12.	3 448	7 065



VIG ND, a.s.

Příloha v účetní závěrce (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2024

(v tisících Kč)

2.7. Dlouhodobé a krátkodobé závazky

Dlouhodobé přijaté zálohy ve výši 37 811 tis. Kč (2023: 37 278 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 16 635 tis. Kč (2023: 10 515 tis. Kč), z nichž 834 tis. Kč (2023: 680 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 (2023: 20 tis. Kč), ze kterých 14 tis. Kč (2023: 14 tis. Kč) představují závazky ze sociálního zabezpečení a 6 tis. Kč (2023: 6 tis. Kč) představují závazky ze zdravotního pojištění. Uvedené závazky byly uhrazeny 10. ledna 2025.

2.9. Stát – daňové závazky a dotace

Daňové závazky činí 6 464 tis. Kč (2023: 2 306 tis. Kč), ze kterých 6 457 tis. Kč (2023: 2 299 tis. Kč) představují závazky z daně z přidané hodnoty a 7 tis. Kč závazky z daně ze závislé činnosti (2023: 7 tis. Kč). Žádné z těchto závazků nejsou po lhůtě splatnosti.

2.10. Majetek a závazky nevykázané v rozvaze

Společnost k 31. 12. 2024 ani k 31. 12. 2023 neevidovala žádné přijaté a poskytnuté přísliby a zástavy.



VIG ND, a.s.

Příloha v účetní závěrce (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2024

(v tisících Kč)

3. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

3.1. Výnosy z běžné činnosti

	2024	2023
Výnosy z nájmu (lokalita Brno)	24 779	24 327
Výnosy z nájmu (lokalita Praha)	143 493	136 760
Tržby z prodeje výrobků a služeb	168 272	161 087

3.2. Náklady na služby

	2024	2023
Servis a opravy (lokalita Brno)	10 202	5 865
Servis a opravy (lokalita Praha)	14 874	13 354
Odměna za služby Property a Facility Managementu *)	1 430	3 077
Odměna za zprostředkování nájemce	287	--
Sdílení nákladů *)	2 641	1 317
Právní poradenství	--	28
Náklady na znalecké posudky a studie	61	115
Náklady na ostatní služby	248	633
Služby	29 743	24 389

*) služby Property managementu byly od 1. 1. 2024 integrovány do smlouvy o sdílení nákladů se společností Kooperativa pojišťovna, a.s. VIG

3.3. Jiné provozní náklady

	2024	2023
Pojištění majetku	3 844	3 802
Odpis zmařených investic	377	--
Úprava odpočtu DPH	2 808	--
Ostatní náklady	13	10
Jiné provozní náklady	7 042	3 812

3.4. Výnosové úroky

Výnosové úroky ve výši 10 259 tis. Kč (2023: 11 954 tis. Kč) představují především úroky z termínovaných vkladů a běžného účtu.



VIG ND, a.s.

Příloha v účetní závěrce (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2024

(v tisících Kč)

3.5. Zaměstnanci a vedoucí pracovníci

Společnost neměla v roce 2024 ani 2023 žádné zaměstnance.

(a) Odměňování členů statutárních, řídicích a dozorčích orgánů

Za účetní období 2024 a 2023 byly vyplaceny následující peněžní a nepeněžní odměny členům statutárních, řídicích a dozorčích orgánů:

	2024	2023
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

Tyto informace jsou uvedeny v příloze konsolidované účetní závěrky sestavené za konsolidační celek, ve kterém je společnost zahrnuta.

3.7. Daň z příjmů

(a) Splatná

Splatná daň z příjmů zahrnuje odhad daně za zdaňovací období 2024 ve výši 17 807 tis. Kč (2023: 16 744 tis. Kč).

(b) Odložená

	Pohledávky 31. 12.		Závazky 31. 12.		Rozdíl +výnos/ -náklad
	2024	2023	2024	2023	2024
Stavby	--	--	151 888	156 078	4 190
Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	--	--	1 293	2 492	1 199
Dlouhodobý nehmotný majetek	--	--	3	12	9
Odložená daňová pohledávka/(závazek)	--	--	153 184	158 582	5 398

V souladu s účetními postupy uvedenými v bodě 1.3. (h) byla pro výpočet odložené daně použita daňová sazba 21 % (2023: 21 %).



VIG ND, a.s.

Příloha v účetní závěrce (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2024

(v tisících Kč)

(c) Dorovnávací

Společnost se v souladu se zákonem č. 416/2024 Sb., o dorovnávacích daních pro velké nadnárodní skupiny a velké vnitrostátní skupiny stala poplatníkem dorovnávací daně. Společnost předpokládá, že dopad této skutečnosti na celkovou daňovou povinnost nebude za rok 2024 významný.



VIG ND, a.s.

Příloha v účetní závěrce (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2024

(v tisících Kč)

4. OSTATNÍ ÚDAJE

4.1. Transakce se spřízněnými stranami

	Objem vzájemných transakcí		Pohledávky/Závazky k 31. 12.	
	2024	2023	2024	2023
Prodej zboží a služeb	162 443	155 392	11 896	9 272
Nákup zboží a služeb	6 499	6 688	--	346
Přijata depozita	--	--	35 648	35 648
Půjčky přijaté	--	--	--	--

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 property managementu a podpory vedení společnosti. 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 2024.





VIG ND, a.s.



SÍDLLO SPOLEČNOSTI PODŘEŽNÍ 665/21, 188 00 PRAHA 8



IČ 24725160
DIČ CZ24725160
ZAPS. U MĚSTSKÉHO SOUDU V PRAZE, SPIS. ZN. B16429

III. ZPRÁVA O VZTAZÍCH

Předkládá představenstvo společnosti
VIG ND, a.s.

.....
Ing. Mgr. Judita Říhová
předsedkyně představenstva

.....
JUDr. Michal Kalvoda
člen představenstva

V Praze dne 24. ledna 2025

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 2024 do 31. prosince 2024 (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. 2024 do 31. 12. 2024. 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 řídící 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.

I. 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.

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.

Driving Camp Autodrom Sosnová 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.

GLOBAL ASSISTANCE a.s., se sídlem Praha 8, Dopraváků 749/3, PSC 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, PSC 110 00, IČO: 286 66 712, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16422.

Chrášťany 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.

Rezidence Opatov, s.r.o., se sídlem Pobřežní 665/21, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 223 38 365, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 414241.

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.

Zpráva představenstva společnosti VIG ND, a. s. o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za rok 2024

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 ovládnutí

Společnost VIG ND, a.s. jako ovládaná osoba, je objektem přímého ovládnutí 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 ovládnutí

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 %	
CP Solutions a.s.	100,00 %	
Driving Camp Autodrom Sosnová a.s.	100,00 %	
GLOBAL ASSISTANCE, a.s.	40,00 %	
Global Partner, a.s.	65,00 %	
HOTELY SRNÍ, a.s.	100,00 %	
Chrástany 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 %

Rezidence Opatov, s.r.o.	100,00 %	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, dodatku č.15 ze dne 25.4.2022, dodatku č.16 ze dne 11.5.2023 a dodatku č.17 ze dne 21.2.2024. Smlouva je realizována za obvyklých podmínek a za cenu obvyklou.

Smlouva o sdílení nákladů ze dne 25.9.2023, ve znění dodatku č.1 ze dne 4.8.2024. Smlouva je realizována za obvyklých podmínek na bázi podílu na účelně vynaložených nákladech za plnění předmětu smlouvy.

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, dodatku č.15 ze dne 1. 12. 2021 a dodatku č.16 ze dne 11.5.2023. 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, dodatku č.2 ze dne 7.8.2023 a dodatku č.3 ze dne 22.8.2024. 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, dodatku č.2 ze dne 23.3.2022 a dodatku č.3 ze dne 16.5.2023. Smlouva byla uzavřena za obvyklých podmínek a za cenu obvyklou.

Smlouva o správě nemovité věci – Rašínova 692/4, Brno se společností SURPMO, a.s. ze dne 9. 12. 2019 ve znění dodatku č.1 ze dne 23.3.2022, dodatku č.2 ze dne 11.5.2022 a dodatku č.3 ze dne 16.5.2023. 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 Driving Camp Autodrom Sosnová 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 Global Partner Beskydy, s.r.o. ze dne 18.12.2023. 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 Péče, z.ú. 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 Global Partner Praha, s.r.o. ze dne 26.4.2023. 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 Zdraví, s.r.o. 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 Chrást'any 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 24. ledna 2025. Tato zpráva bude součástí výroční zprávy ovládané osoby za rok 2024 jako její nedílná součást.



VIG ND, a.s.

SÍDLŮ SPOLČNOSTI PODŘEŽNÍ 665/21 166 00 PRAHA 6

IČ 24725940
DIČ CZ24725940
ZAPS U MĚSTSKÉHO SOUDU V PRAZE SPIS ZN 616439

IV. ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA



Zpráva nezávislého auditora

VIG ND, a.s.

za ověřované období
od 1.1.2024 do 31.12.2024

Identifikace účetní jednotky

Firma: **VIG ND, a.s.**
IČ: 24725960
Sídlo: Pobřežní 665/21, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: Akciová společnost
Spisová značka: B 16429, rejstříkový soud v Praze

TPA Audit s.r.o.

140 00 Praha 4, Antala Staška 2027/79
Tel.: +420 222 826 311, E-mail: audit@tpa-group.cz, www.tpa-group.cz
Pobočky: 746 01 Opava, Veleslavínova 240/8, Tel.: +420 553 622 565
IČO: 60203480, Městský soud v Praze, spisová zn. C.25463
Číslo oprávnění 80 Komory auditorů ČR

Albánie | Bulharsko | Černá Hora | Česká republika | Chorvatsko | Maďarsko
Polsko | Rakousko | Rumunsko | Slovensko | Slovinsko | Srbsko



Zpráva je určena akcionářům společnosti**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 31.12.2024, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31.12.2024 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o společnosti VIG ND, a.s. jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti VIG ND, a.s. k 31.12.2024 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2024 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 uvedené ve výroční zprávě

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením 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 ověřování 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 způsobitelné 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 představenstva a dozorčí rady společnosti za účetní závěrku

Představenstvo 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 představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo 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 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 představenstvo společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.



VIG ND, a.s.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu společnosti 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.

V Praze dne 24.1.2025



Auditor:

Ing. David Mrozek

číslo oprávnění 2309 KAČR



TPA Audit s.r.o.

Antala Staška 2027/79, Praha 4

číslo oprávnění 080 KAČR