

VIG ND, a.s.

VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA ROK KONČÍCÍ
31. 12. 2025

Předkládá představenstvo společnosti
VIG ND, a.s.

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

.....
JUDr. Michal Kalvoda
člen představenstva

V Praze dne 29. ledna 2026



VIG ND, a.s.

SÍDLO SPOLEČNOSTI POBŘEŽNÍ 665/21, 196 00 PRAHA 9

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 SPOLEČNOSTI 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 Řihová
předsedkyně představenstva

.....
JUDr. Michal Kalvoda
člen představenstva

V Praze dne 29. ledna 2026



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

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

Člen: Ing. Petr Matlach



VIG ND, a.s.

SÍDLLO SPOLEČNOSTI POBŘEŽNÍ 665/21, 186 00 PRAHA 8

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

Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti společnosti VIG ND, a.s. za rok 2025 a o stavu jejího majetku

Společnost VIG ND, a.s. (dále jen „společnost“) se v roce 2025 nadále zaměřovala především na správu a rozvoj svého nemovitostního portfolia. Do vlastnictví společnosti patří zejména kancelářská budova Main Point Karlín – sídlo VIG ČR, Pobřežní 665/21, Praha 8, vykázaná k 31. 12. 2025 v účetní hodnotě 2 007 mil. Kč. Dalšími významnými aktivy jsou skladově-kancelářský areál v Modřicích, Brněnská 634, Modřice, s účetní hodnotou 82 mil. Kč, a kancelářská budova na adrese Rašínova 692/4 v Brně, oceněná částkou 143,3 mil. Kč ke stejnému datu.

Tak jako v předchozích letech se společnost soustředila především na udržení stabilní kvality poskytovaných služeb nájemcům. Součástí této činnosti byla i realizace nových klientských úprav a zajištění nadstandardní úrovně servisních aktivit.

Detailní informace o skladbě majetku a dalších významných skutečnostech jsou uvedeny v řádné účetní závěrce a její příloze, která tvoří integrální součást výroční zprávy společnosti za rok 2025.

K 31. 12. 2025 společnost evidovala celková aktiva ve výši 2 511 mil. Kč, z čehož největší podíl představoval dlouhodobý hmotný majetek v hodnotě 2 384 mil. Kč. Hospodaření společnosti za rok 2025 skončilo ziskem po zdanění ve výši 37,8 mil. Kč.

Představenstvo očekává, že společnost bude i v následujících obdobích pokračovat v obdobných aktivitách a bude dále rozvíjet své dosavadní činnosti v oblasti správy nemovitostních aktiv.



VIG ND, a.s.

SÍDLO SPOLEČNOSTI POBŘEŽNÍ 665/21, 196 00 PRAHA 6

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 29. ledna 2026

ROZVAHA
v plném rozsahu
ke dni **31. 12. 2025**
(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	3 354 632	-843 650	2 510 982	2 598 907
B.	Stálá aktiva (B.I. + B.II. + B.III.)	003	3 227 677	-843 649	2 384 028	2 356 992
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (součet B.I. 1. až B.I.5.2.)	004	1 342	-1 330	12	31
2.	Ocenitelná práva	006	1 342	-1 330	12	31
2.1.	Software	007	1 342	-1 330	12	31
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (součet B.II.1. až B.II.5.2.)	014	3 226 335	-842 319	2 384 016	2 356 961
1.	Pozemky a stavby	015	2 890 862	-658 605	2 232 257	2 248 983
1.1.	Pozemky	016	123 081	0	123 081	123 081
1.2.	Stavby	017	2 767 781	-658 605	2 109 176	2 125 902
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	323 847	-183 714	140 133	105 266
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	11 626	0	11 626	2 712
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	9 928	0	9 928	0
5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	1 698	0	1 698	2 712
C.	Oběžná aktiva (C.I. + C.II. + C.III. + C.IV.)	037	124 410	-1	124 409	238 481
C.II.	Pohledávky (C.II.1 + C.II.2)	046	23 480	-1	23 479	12 873
2.	Krátkodobé pohledávky	057	23 480	-1	23 479	12 873
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	69	-1	68	62
2.4.	Pohledávky ostatní	061	23 411	0	23 411	12 811
4.3.	Stát – daňové pohledávky	064	1 887	0	1 887	26
4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	654	0	654	890
4.5.	Dohadné účty aktivní	066	20 870	0	20 870	11 895
C.IV.	Peněžní prostředky	071	100 930	0	100 930	225 608
2.	Peněžní prostředky na účtech	073	100 930	0	100 930	225 608
D.	Časové rozlišení aktiv (D.1. + D.2.+ D.3.)	074	2 545	0	2 545	3 434
1.	Náklady příštích období	075	2 545	0	2 545	3 434



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	2 510 982	2 598 907
A.	Vlastní kapitál . + A.III. + A.IV. + A.V. + A.V.I.)	079	2 318 002	2 380 194
A.I.	Základní kapitál (A.I.1. + A.I.2. + A.I.3.)	080	2 391	2 391 000
1.	Základní kapitál	081	2 391	2 391 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy (součet A.II.1. + A.II.2.)	084	2 233 891	-54 718
2.	Kapitálové fondy	086	2 233 891	-54 718
2.1.	Ostatní kapitálové fondy	087	2 233 891	-54 718
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let ((A.IV.1. + A.IV.2. + A.IV.3.)	095	43 912	0
1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	096	43 912	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	098	37 808	43 912
B. + C.	Cizí zdroje (součet B. + C.)	100	192 980	218 713
B.I.	Rezervy (součet B.1. až B.4.)	101	0	3 448
2.	Rezerva na daň z příjmů	103	0	3 448
C.	Závazky (C.I. + C.II.)	107	192 980	215 265
C.I.	Dlouhodobé závazky (součet C. I.1. až C.I.9.)	108	184 979	190 995
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	113	36 980	37 811
8.	Odložený daňový závazek	118	147 999	153 184
C.II.	Krátkodobé závazky (součet C. II.1. až C.II.8.)	123	8 001	24 270
1.	Vydané dluhopisy	124	0	0
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	128	477	763
4.	Závazky z obchodních vztahů	129	4 936	16 635
8.	Závazky ostatní	133	2 588	6 872
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	1 058	6 464
8.6.	Dohadné účty pasivní	139	1 477	355



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

v plném rozsahu
ke dni 31. 12. 2025
(v celých tisících Kč)

IČ 24725960

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

VIG ND, a.s.

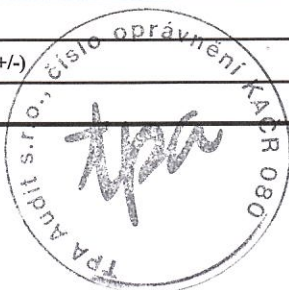
Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky

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	184 849	168 272
A.	Výkonová spotřeba (součet A.1. až A.3.)	03	45 662	32 046
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	5 029	2 303
3.	Služby	06	40 633	29 743
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
2.2.	Ostatní náklady	13	0	0
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (součet E.1. až E.3.)	14	92 951	81 781
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	92 959	81 793
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	92 959	81 793
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	-8	-12
III.	Ostatní provozní výnosy (součet III.1 až III.3.)	20	1 324	524
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	1	0
3.	Jiné provozní výnosy	23	1 323	524
F.	Ostatní provozní náklady (součet F.1. až F.5.)	24	5 084	8 061
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	29	0
3.	Daně a poplatky	27	1 004	1 019
5.	Jiné provozní náklady	29	4 051	7 042
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	41 753	46 185
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (součet VI.1 + VI.2.)	39	5 219	10 259
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	5 219	10 259
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	170	80
K.	Ostatní finanční náklady	47	18	203
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	5 371	10 136
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	47 124	56 321
L.	Daň z příjmů	50	9 316	12 409
L. 1.	Daň z příjmů splatná	51	14 501	17 807
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	-5 185	-5 398
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	37 808	43 912
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	37 808	43 912
	Čistý obrat za účetní období	56	184 849	168 272



VIG ND, a.s.

Přehled o změnách vlastního kapitálu za rok 2025

(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. 2024	2 391 000	-54 718	8 043	34 397	2 378 722
Převod výsledku hospodaření					
Podíly na zisku			-8 043	-34 397	-42 440
Výsledek hospodaření za běžný rok				43 912	43 912
Snížení základního kapitálu					
Ostatní změny *)					
ZŮSTATEK K 31. 12. 2024	2 391 000	-54 718	0	43 912	2 380 194
ZŮSTATEK K 1. 1. 2025	2 391 000	-54 718	0	43 912	2 380 194
Opravy významných nesprávností					
Převod výsledku hospodaření			43 912	-43 912	
Podíly na zisku					
Výsledek hospodaření za běžný rok				37 808	37 808
Snížení základního kapitálu	-2 388 609				-2 388 609
Ostatní změny		2 288 609			2 288 609
ZŮSTATEK K 31. 12. 2025	2 391	2 233 891	43 912	37 808	2 318 002



VIG ND, a.s.

Příloha v účetní závěrce (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2025

(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. DOPLŇJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAZE	7
2.1. Dlouhodobý majetek.....	7
(a) Dlouhodobý nehmotný majetek.....	7
(b) Dlouhodobý hmotný majetek.....	8
2.2. Pohledávky z obchodních vztahů.....	9
2.3. Stát – daňové pohledávky.....	9
2.4. Náklady příštích období.....	9
2.5. Vlastní kapitál.....	9
(a) Základní kapitál.....	9
(b) Plánované rozdělení zisku vytvořeného v běžném období.....	10
2.6. Rezervy.....	10
2.7. Dlouhodobé a krátkodobé závazky.....	10
2.8. Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění.....	10
2.9. Stát – daňové závazky a dotace.....	10
2.10. Majetek a závazky nevykázané v rozvaze.....	11
3. DOPLŇJÍCÍ 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
3.5. Zaměstnanci a vedoucí pracovníci.....	13



VIG ND, a.s.

Příloha v účetní závěrce (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2025

(v tisících Kč)

(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
(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 2025

(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. 2025	% podíl na ZK k 31. 12. 2024
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 2025

(v tisících Kč)

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2025:

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 2025
(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 2025

(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

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



VIG ND, a.s.

Příloha v účetní závěrce (neconsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2025

(v tisících Kč)

2. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAZE

2.1. Dlouhodobý majetek

(a) Dlouhodobý nehmotný majetek

2025	Software	Celkem
Požizovací cena k 1. 1. 2025	1 342	1 342
Přírůstky	--	--
Přeúčtování	--	--
Úbytky	--	--
Požizovací cena k 31. 12. 2025	1 342	1 342
Oprávký k 1. 1. 2025	1 311	1 311
Odpisy	19	19
Oprávký k úbytkům	--	--
Oprávký k 31 .12 .2025	1 330	1 330
Zůstatková hodnota 1. 1. 2025	31	31
Zůstatková hodnota 31. 12. 2025	12	12

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



VIG ND, a.s.

Příloha v účetní závěrce (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2025

(v tisících Kč)

(b) Dlouhodobý hmotný majetek

2025	Pozemky	Stavby	Sam. movité věci	Nedo- končený majetek	Celkem
Požizovací cena k 1. 1. 2025	123 081	2 718 394	269 138	2 712	3 113 325
Přírůstky	--	47 656	61 279	11 494	120 429
Přeúčtování	--	2 069	118	-2 187	--
Úbytky	--	338	6 688	393	7 419
Požizovací cena. k 31. 12. 2025	123 081	2 767 781	323 847	11 626	3 226 335
Oprávký k 1. 1. 2025	--	592 492	163 872	--	756 364
Odpisy	--	66 451	26 489	--	92 940
Oprávký k úbytkům	--	338	6 647	--	6 985
Oprávký k 31. 12. 2025	--	658 605	183 714	--	842 319
Zůstatková hodnota 1. 1. 2025	123 081	2 125 902	105 266	2 712	2 356 961
Zůstatková hodnota 31. 12. 2025	123 081	2 109 176	140 133	11 626	2 384 016

2024	Pozemky	Stavby	Sam. movité věci	Nedo- končený majetek	Celkem
Požizovací 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
Požizovací cena. k 31. 12. 2024	123 081	2 718 394	269 138	2 712	3 113 325
Oprávký k 1. 1. 2024	--	529 601	159 454	--	689 055
Odpisy	--	62 891	18 857	--	81 748
Oprávký k úbytkům	--	--	14 439	--	14 439
Oprávký 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

Přírůstky hmotného majetku v roce 2025 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 opotřebovaného vybavení kanceláří budovy MPK nebo jeho neupotřebitelnosti v rámci remodelingu, toto vybavení bylo zlikvidováno nebo bylo darováno příspěvkovým organizacím.



VIG ND, a.s.

Příloha v účetní závěrce (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2025

(v tisících Kč)

2.2. Pohledávky z obchodních vztahů

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů činí 69 tis. Kč (2024: 71 tis. Kč), z nichž 1 tis. Kč (2024: 9 tis. Kč) je po lhůtě splatnosti delší než 60 dní. Společnost k těmto pohledávkám vytvořila opravnou položku ve výši 1 tis. Kč (2024: 9 tis. Kč).

2.3. Stát – daňové pohledávky

Daňové pohledávky ve výši 1 887 tis. Kč (2024: 26 tis. Kč) jsou tvořeny zaplacenými zálohami na daň z příjmu ve výši 16 972 tis. Kč (2024: 0 tis. Kč) kompenzovanými odhadem daně za rok 2025 ve výši 15 111 tis. Kč (2024: 0 tis. Kč) více viz také kapitola 2.6. Zbývá částka 26 tis. (2024: 26 tis. Kč) představuje nevypořádaný daňový přeplatek za zdaňovací období roku 2018.

2.4. Náklady příštích období

Náklady příštích období ve výši 2 545 tis. Kč (2024: 3 434 tis. Kč) zahrnují zejména časové rozlišení nákladů na pojištění.

2.5. Vlastní kapitál

(a) Základní kapitál

Základní kapitál společnosti činí 2 391 tis. Kč (2024: 2 391 000 tis. Kč) a je tvořen 2 391 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 tis. Kč. Struktura akcionářů je uvedena v bodě 1.1.

Valná hromada společnosti přijala dne 23. července 2025 rozhodnutí o snížení základního kapitálu z částky 2 391 000 tis. Kč na částku 2 391 tis. Kč. Důvodem a účelem snížení základního kapitálu společnosti byla optimalizace struktury vlastního kapitálu společnosti.

Snížení základního kapitálu společnosti bylo provedeno snížením jmenovité hodnoty všech 2 391 kusů akcií na jméno v listinné podobě o částku 999 000 Kč u každé jednotlivé akcie, to jest z jmenovité hodnoty každé jednotlivé akcie ve výši 1 000 000 Kč na jmenovitou hodnotu každé jednotlivé akcie ve výši 1 000 Kč. Snížení jmenovité hodnoty listinné akcie na jméno bylo provedeno jejich výměnou za akcie nižší jmenovité hodnoty.

Společnosti byly na základě uzavřených smluv poskytnuty dobrovolné peněžité příplatky mimo základní kapitál, a to ve výši 268 009 tis. Kč od společnosti Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., a ve výši 2 020 600 Kč od společnosti Kooperativa pojišťovna, a.s. Účelem těchto příplatků je posílení vlastního kapitálu společnosti.

Pohledávky akcionářů z titulu snížení základního kapitálu v celkové výši 2 388 609 000 Kč byly započteny se závazky z titulu poskytnutí příplatků mimo základní kapitál, zbylé pohledávky byly vyplaceny akcionářům 17. prosince 2025, čímž byl celý proces optimalizace struktury vlastního kapitálu ukončen.



VIG ND, a.s.

Příloha v účetní závěrce (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2025

(v tisících Kč)

2.10. Majetek a závazky nevykázané v rozvaze

Společnost k 31. 12. 2025 ani k 31. 12. 2024 neevidovala žádné přijaté a poskytnuté přísliby a zástavy.



VIG ND, a.s.

Příloha v účetní závěrce (neconsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2025

(v tisících Kč)

3. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

3.1. Výnosy z běžné činnosti

	2025	2024
Výnosy z nájmu (lokalita Brno)	25 271	24 779
Výnosy z nájmu (lokalita Praha)	159 578	143 493
Tržby z prodeje výrobků a služeb	184 849	168 272

3.2. Náklady na služby

	2025	2024
Servis a opravy (lokalita Brno)	10 093	10 202
Servis a opravy (lokalita Praha)	22 149	14 874
Odměna za služby Property a Facility Managementu	3 806	1 430
Odměna za zprostředkování nájemce	53	287
Sdílení nákladů	3 451	2 641
Právní poradenství	130	--
Náklady na znalecké posudky a studie	623	61
Náklady na ostatní služby	328	248
Služby	40 633	29 743

3.3. Jiné provozní náklady

	2025	2024
Pojištění majetku	3 899	3 844
Odpis zmařených investic	--	377
Úprava odpočtu DPH	--	2 808
Ostatní náklady	152	13
Jiné provozní náklady	4 051	7 042

3.4. Výnosové úroky

Výnosové úroky ve výši 5 219 tis. Kč (2024: 10 259 tis. Kč) představují především úroky z termínovaných vkladů a běžného účtu.



VIG ND, a.s.

Příloha v účetní závěrce (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2025

(v tisících Kč)

3.5. Zaměstnanci a vedoucí pracovníci

Společnost neměla v roce 2025 ani 2024 žádné zaměstnance.

(a) Odměňování členů statutárních, řídicích a dozorčích orgánů

Za účetní období 2025 a 2024 byly vyplaceny následující peněžní a nepeněžní odměny členům statutárních, řídicích a dozorčích orgánů:

	2025	2024
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 2025 ve výši 15 111 tis. Kč (2024: 17 807 tis. Kč) a upřesnění odhadu daně za zdaňovací období 2024 ve výši -610 tis. Kč (2023: 0 tis. Kč).

(b) Odložená

	Pohledávky 31. 12.		Závazky 31. 12.		Rozdíl +výnos/ -náklad
	2025	2024	2025	2024	2025
Stavby	--	--	147 170	151 888	4 718
Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	--	--	829	1 293	464
Dlouhodobý nehmotný majetek	--	--	0	3	3
Odložená daňová pohledávka/(závazek)	--	--	147 999	153 184	5 185

V souladu s účetními postupy uvedenými v bodě 1.3. (h) byla pro výpočet odložené daně použita daňová sazba 21 % (2024: 21 %).



VIG ND, a.s.

Příloha v účetní závěrce (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2025

(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 2025 významný.



VIG ND, a.s.

Příloha v účetní závěrce (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2025

(v tisících Kč)

4. OSTATNÍ ÚDAJE

4.1. Transakce se spřízněnými stranami

	Objem vzájemných transakcí		Pohledávky/Závazky k 31. 12.	
	2025	2024	2025	2024
Prodej zboží a služeb	179 645	162 443	20 872	11 896
Nákup zboží a služeb	6 213	6 499	1 854	--
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 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

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 29. ledna 2026

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 2025 do 31. prosince 2025 (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. 2025 do 31. 12. 2025. 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.

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 „Řídicí 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, 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.

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.

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 ovládnání

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

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 %	
Chrášťany komerční areál a.s.	100,00 %	
KAPITOL, a.s.	100,00 %	
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 a dodatku č.18 ze dne 12.6.2025. 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 a dodatku č.2 ze dne 17.12.2025. 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 a dodatku č.17 ze dne 31.1.2025. Smlouva je realizována za obvyklých podmínek a za cenu obvyklou.

Zpráva představenstva společnosti VIG ND, a. s. o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za rok 2025

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.

Smlouva o poskytnutí dobrovolného peněžitého příplatku mimo základní kapitál ze dne 2.10.2025.

Dohoda o započtení ze dne 15.12.2025.

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 a dodatku č.4 ze dne 22.8.2025. 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.

Smlouva o poskytnutí dobrovolného peněžitého příplatku mimo základní kapitál ze dne 2.10.2025.

Dohoda o započtení ze dne 15.12.2025.

Smlouva o prodeji movitých věcí ze dne 21.8.2025.

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 a dodatku č.4 ze dne 21.10.2024. 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 a dodatku č.4 ze dne 21.10.2024. Smlouva byla uzavřena za obvyklých podmínek a za cenu obvyklou.

Smlouva o nájmu části pozemku se společností SURPMO, a.s. uzavřená dne 29.7.2025. 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.

Zpráva představenstva společnosti VIG ND, a. s. o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za rok 2025

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 Chrášťany 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.

Smlouva o umístění sídla společnosti na adrese Pobřežní 665/21, Praha 8 se společností Rezidence Opatov, s.r.o. ze dne 29.1.2025. 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.

Zpráva představenstva společnosti VIG ND, a. s. o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za rok 2025

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 29. ledna 2026. Tato zpráva bude součástí výroční zprávy ovládané osoby za rok 2025 jako její nedílná součást.



VIG ND, a.s.

SÍDLA SPOLÉČNOSTI PODŘEŽNÍ 665/21, 186 00 PRAHA 8

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

IV. ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA



Zpráva nezávislého auditora

VIG ND, a.s.

za ověřované období
od 1.1.2025 do 31.12.2025

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 31.12.2025, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31.12.2025 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 31.12.2025 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2025 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.

Naš 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 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 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 29.1.2026



Auditor:

Ing. David Mrozek

číslo oprávnění 2309 KAČR



TPA Audit s.r.o.

Antala Staška 2027/79, Praha 4

číslo oprávnění 080 KAČR