

VÝROČNÍ ZPRÁVA
SPOLEČNOSTI

VANGUARD Prague a.s.

za rok 2019

OBSAH

1. Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti a stavu majetku.

- organizační schéma společnosti
- uplynulý vývoj podnikání společnosti
- významné skutečnosti pro naplnění účelu výroční zprávy, které nastaly až po rozvahovém dni
- předpokládaný vývoj společnosti
- aktivity v oblasti výzkumu a vývoje
- aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích
- organizační složky v zahraničí
- informace ohledně zvláštních právních předpisů.

2. Účetní závěrka za rok 2019.

3. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami.

4. Zpráva nezávislého auditora za rok 2019.

ZPRÁVA STATUTÁRNÍHO ORGÁNU O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU.

Organizační schéma společnosti:

Způsob jednání: Za společnost jedná člen představenstva samostatně.

V průběhu roku 2019 působilo představenstvo v tomto složení:

člen představenstva:	Maximilian Adam Skala, dat. narození 7.3.1987 98000 Monaco, 17 boulevard Albert 1er, Monacké knížectví
	ve funkci od 1.1.2019 do 31.12.2019

Kontrolní orgán společnosti – dozorčí rada působení v roce 2019:

člen dozorčí rady:	Martin Pokorný, dat. narození 31.7.1969 Praha 5, Borovanského 2220/11, PSČ: 155 00
	ve funkci od 1.1.2019 do 31.12.2019

Uplynulý vývoj podnikání společnosti:

V uplynulém roce 2019 byla zahájena celková rekonstrukce objektu Československého exilu, Praha 4 – Modřany. V prvním pololetí roku 2019 probíhaly udržovací práce a následně v druhém pololetí byla uzavřena smlouva o dílo a započaty stavební práce. V průběhu celého roku pokračoval rozprodej loftového bydlení.

Významné skutečnosti pro naplnění účelu výroční zprávy, které nastaly až po rozvahovém dni:

V období března až května 2020 došlo z důvodů pandemie COVID-19 a s tím souvisejících karanténních opatření globálního celosvětového charakteru k omezení ekonomických činností. V současné chvíli není zřejmé, jaké konkrétní dopady na ekonomiku bude epidemie mít.

Vedení Společnosti zvážilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku.

Předpokládaný vývoj podnikání společnosti:

V roce 2020 probíhají stavební práce na rekonstrukci objektu Československého exilu, Praha 4 – Modřany v plném rozsahu. Předpokládaný termín dokončení díla se očekává koncem roku 2021. Nadále bude pokračovat rozprodej loftového bydlení.

Výroční zpráva společnosti VANGUARD Prague a.s. za rok 2019.

Aktivita v oblasti výzkumu a vývoje:

Nejsou.

Aktivita v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích:

Nejsou.

Organizační složky v zahraničí:

Společnost nemá organizační složky v zahraničí.

Informace ohledně zvláštních právních předpisů:

Nejsou.



Maximilian Adam Skala
člen představenstva
společnosti VANGUARD Prague a.s.

V Praze dne 30. června 2020.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

za období od 1.1.2019 do 31.12.2019

VANGUARD Prague a.s.

Datum sestavení: 24.6.2020

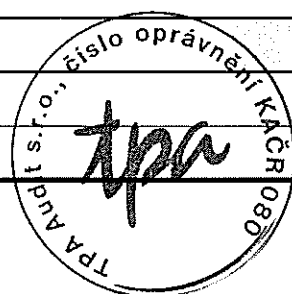


Statutární orgán:

Maximilián Adam Skala

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized letters, positioned above a horizontal line.

Řádek	Běžné období			Minulé období Netto
	Brutto	Korekce	Netto	
AKTIVA CELKEM	327 537	-9 910	317 627	251 181
B. Stálá aktiva	287 147	-9 317	277 830	158 750
I. Dlouhodobý nehmotný majetek	980	-205	775	567
2 Ocenitelná práva	567	-193	374	388
1 Software	567	-193	374	388
4 Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	68	-12	56	0
5 Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	345	0	345	179
2 Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	345		345	179
II. Dlouhodobý hmotný majetek	286 167	-9 112	277 055	158 183
1 Pozemky a stavby	146 867	-6 853	140 014	142 177
1 Pozemky	32 654		32 654	32 533
2 Stavby	114 213	-6 853	107 360	109 644
2 Hmotné movité věci a jejich soubory	3 876	-2 259	1 617	2 597
5 Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	135 424	0	135 424	13 409
2 Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	135 424		135 424	13 409
C. Oběžná aktiva	22 672	-593	22 079	82 820
II. Pohledávky	2 941	-593	2 348	1 652
1 Dlouhodobé pohledávky	0	0	0	133
1 Pohledávky z obchodních vztahů	0		0	133
2 Krátkodobé pohledávky	2 941	-593	2 348	1 519
1 Pohledávky z obchodních vztahů	1 029	-593	436	890
4 Pohledávky - ostatní	1 912	0	1 912	629
3 Stát - daňové pohledávky	1 333		1 333	0
4 Krátkodobé poskytnuté zálohy	579		579	629
IV. Peněžní prostředky	19 731	0	19 731	81 168
2 Peněžní prostředky na účtech	19 731		19 731	81 168
D. Časové rozlišení aktiv	17 718	0	17 718	9 611
1 Náklady příštích období	17 472		17 472	9 611
3 Příjmy příštích období	246		246	0



Řádek	Běžné období	Minulé období
PASIVA CELKEM	317 627	251 181
A. Vlastní kapitál	2 280	6 125
I. Základní kapitál	2 000	2 000
1 Základní kapitál	2 000	2 000
IV. Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	4 125	2 392
1 Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	4 125	2 392
V. Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-3 845	1 733
B. + C. Cizí zdroje	312 973	243 504
C. Závazky	312 973	243 504
I. Dlouhodobé závazky	258 828	241 626
3 Dlouhodobé přijaté zálohy	105 516	87 238
4 Závazky z obchodních vztahů	0	981
6 Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	145 422	145 421
8 Odložený daňový závazek	7 890	7 986
II. Krátkodobé závazky	54 145	1 878
4 Závazky z obchodních vztahů	45 144	167
8 Závazky - ostatní	9 001	1 711
5 Stát - daňové závazky a dotace	8 969	1 681
6 Dohadné účty pasivní	32	30
D. Časové rozlišení pasiv	2 374	1 552
1 Výdaje příštích období	2 374	1 552



VANGUARD Prague a.s.

IČ: 06081703

Praha 3, 130 00, Seifertova 823/9

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za období od 1.1.2019 do 31.12.2019

v celých tisících CZK

Řádek	Běžné období	Minulé období
I. Tržby z prodeje výrobků a služeb	8 959	19 870
A. Výkonová spotřeba	4 179	5 564
2 Spotřeba materiálu a energie	1 941	2 527
3 Služby	2 238	3 037
E. Úpravy hodnot v provozní oblasti	3 923	3 390
1 Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	3 402	3 318
1 Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	3 402	3 318
3 Úpravy hodnot pohledávek	521	72
III. Ostatní provozní výnosy	130	664
3 Jiné provozní výnosy	130	664
F. Ostatní provozní náklady	4 916	8 211
3 Daně a poplatky z provozní činnosti	93	86
5 Jiné provozní náklady	4 823	8 125
* Provozní výsledek hospodaření (+/-)	-3 929	3 369
K. Ostatní finanční náklady	12	11
* Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-12	-11
** Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-3 941	3 358
L. Daň z příjmů	-96	1 625
1 Daň z příjmů splatná	0	1 296
2 Daň z příjmů odložená (+/-)	-96	329
** Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	-3 845	1 733
* Čistý obrat za účetní období = I.+ II.+ III.+ IV.+ V.+ VI.+ VII.	9 089	20 534



VANGUARD Prague a.s.

IČ: 06081703

Praha 3, 130 00, Seifertova 823/9

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH
VLASTNÍHO KAPITÁLU**

za období od 1.1.2019 do 31.12.2019
v celých tisících CZK

	Základní kapitál a vlastní akcie	Ážio	Fondy z přeměn, přecenění a přepočtů	Ostatní kapitálové fondy	Rezervní fond	Ostatní fondy ze zisku	Nerozdělené výsledky hospodaření	Celkem
Stav k 31.12.2017	2 000	0	0	0	0	0	2 392	4 392
Transakce s vlastníky celkem	0	0	0	0	0	0	1 733	1 733
Výsledek hospodaření za běžné období							1 733	1 733
Čisté nerealizované zisky (ztráty) celkem	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2018	2 000	0	0	0	0	0	4 125	6 125
Transakce s vlastníky celkem	0	0	0	0	0	0	-3 845	-3 845
Výsledek hospodaření za běžné období							-3 845	-3 845
Čisté nerealizované zisky (ztráty) celkem	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2019	2 000	0	0	0	0	0	280	2 280



PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

za období od 1.1.2019 do 31.12.2019

VANGUARD Prague a.s.



1 Popis účetní jednotky

Firma:	VANGUARD Prague a.s.
IČ:	06081703
Založení / Vznik:	Zápis do obchodního rejstříku proběhl dne 9. května 2017
Sídlo:	Praha 3, 130 00, Seifertova 823/9
Právní forma:	akciová společnost
Spisová značka:	Oddíl B, vložka 22476 obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze
Účetní období:	1. leden až 31. prosinec
Předmět podnikání:	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

1.1 Osoby podílející se více jak 20% na základním kapitálu účetní jednotky

Jméno / Firma	Podíl v %	
	Běžné období	Minulé období
Praha Real, a. s.	100,0	100,0



2 Účetní metody a obecné účetní zásady

Účetnictví společnosti je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu s platnými českými účetními předpisy, tedy se zákonem o účetnictví (563/1991 Sb.), vyhláškou provádějící tento zákon (500/2002 Sb.) a Českými účetními standardy pro podnikatele (sada 001 – 023).

Společnost ve svém výkazu zisku a ztráty zobrazuje výnosy a náklady jako kladné hodnoty.

Pokud není uvedeno jinak, jsou údaje v této účetní závěrce vyjádřeny v tisících korunách českých (Kč).

Účetní závěrka je sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky.

2.1 Přehled významných účetních pravidel a postupů

2.1.1 Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek

Dlouhodobým nehmotným či hmotným majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění v jednotlivém případě je vyšší než je uvedeno v následující tabulce:

	Vykázán v rozvaze	Vykázán v nákladech běžného období*)	Technické zhodnocení
Dlouhodobý nehmotný majetek	> 60 tis. Kč	> 1 tis. Kč	> 60 tis. Kč
Dlouhodobý hmotný majetek	> 40 tis. Kč	> 1 tis. Kč	> 40 tis. Kč

*) tento majetek společnost vykazala v nákladech běžného období a dále jej sleduje ve své operativní evidenci.

Dlouhodobý nehmotný či hmotný majetek je oceněn následujícím způsobem:

- nakoupený dlouhodobý majetek je oceněn pořizovací cenou sníženou o opravy a případné opravné položky vyjadřující ztrátu ze snížení hodnoty.
- dlouhodobý majetek vytvořený vlastní činností je oceněn hodnotou zahrnující přímé náklady, nepřímé náklady bezprostředně související s vytvořením majetku vlastní činností (výrobní režie), popřípadě nepřímé náklady správního charakteru, pokud vytvoření majetku přesahuje období jednoho účetního období.
- dlouhodobý majetek nabytý darováním, bezúplatně nabytý na základě smlouvy o koupi najaté věci, nově zjištěný v účetnictví nebo vložený je oceněn reprodukční pořizovací cenou. Konkrétní způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny je případně uveden v rozboru přírůstků dlouhodobého majetku.

Výpůjční náklady z úvěrů související s pořízením, výstavbou nebo výrobou dlouhodobého majetku jsou kapitalizovány jako součást pořizovací ceny dlouhodobého majetku.

Technické zhodnocení, pokud převýšilo u jednotlivého majetku v úhrnu za účetní období částku uvedenou v tabulce výše zvyšuje pořizovací cenu dlouhodobého hmotného majetku.

Pořizovací cena dlouhodobého hmotného majetku, s výjimkou pozemků a nedokončených investic, je odpisována po dobu odhadované životnosti majetku následujícím způsobem:

	Metoda odpisování	Počet let / %
Budovy	rovnoměrný	50 let
Ostatní	rovnoměrný	3 - 20 let

Zisky či ztráty z prodeje nebo vyřazení majetku jsou určeny jako rozdíl mezi výnosy z prodeje a účetní zůstatkovou hodnotou majetku k datu prodeje a jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

Na základě inventarizace jsou vytvářeny opravné položky k poškozenému nebo vskutčně nepoužívanému dlouhodobému hmotnému majetku, jehož ocenění v účetnictví přechodně neodpovídá reálnému stavu. Konkrétní způsob tvorby opravných položek je uveden u přehledu pohybů dlouhodobého majetku.



2.1.2 Pohledávky

Pohledávky jsou oceňovány

- při vzniku jmenovitou (nominální) hodnotou, následně sníženou o příslušné opravné položky k pochybným a nedobytným částkám

- nabyté za úplatu nebo vkladem jsou oceněny pořizovací cenou sníženou o opravnou položku k pochybným a nedobytným částkám

V případě postupného splácení pohledávky je v rozvaze odděleně vykázána část splatná do jednoho roku a část splatná nad jeden rok.

Opravné položky k pohledávkám jsou tvořeny podle jejich stáří po datu splatnosti.

2.1.3 Závazky

Závazky jsou zaúčtovány ve jmenovité (nominální) hodnotě. V případě postupného splácení závazku je v rozvaze odděleně vykázána část splatná do jednoho roku a část splatná nad jeden rok.

2.1.4 Úvěry

Úvěry jsou zaúčtovány ve jmenovité (nominální) hodnotě.

V případě postupného splácení úvěru je v rozvaze odděleně vykázána část splatná do jednoho roku a část splatná nad jeden rok.

2.1.5 Rezervy

Rezervy jsou vytvářeny k pokrytí budoucích rizik a výdajů, u nichž je znám účel, je pravděpodobné, že nastanou, avšak není jistá částka nebo datum, v němž budou plněny.

2.1.6 Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

Účetní operace vyjádřené v cizích měnách jsou v průběhu roku zachyceny aktuálním kurzem České národní banky ke dni uskutečnění účetního případu.

K datu účetní závěrky jsou aktiva a závazky vyjádřené v cizí měně přepočtena kurzem České národní banky k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena.

2.1.7 Daně

Splatná daň

Vedení společnosti zaúčtovalo daňový závazek a daňový náklad na základě kalkulace daně, která vychází z jeho porozumění interpretace daňových zákonů platných v České republice k datu sestavení účetní závěrky a je přesvědčeno o správnosti výše daně v souladu s platnými daňovými předpisy České republiky. S ohledem na existenci různých interpretací daňových zákonů a předpisů ze strany třetích osob včetně orgánů státní správy, závazek z daně z příjmů vykázaný v účetní závěrce společnosti se může změnit podle konečného stanoviska finančního úřadu.



Odložená daň

Výpočet odložené daně je založen na závazkové metodě vycházející z rozvahového přístupu.

Účetní hodnota odložené daňové pohledávky je k datu účetní závěrky posuzována a snížena v rozsahu, v jakém již není pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk, proti němuž by bylo možno tuto pohledávku nebo její část uplatnit.

Odložená daň je zaúčtována do výkazu zisku a ztrát s výjimkou případů, kdy se vztahuje k položkám účtovaným přímo do vlastního kapitálu a kdy je také související odložená daň zahrnuta do vlastního kapitálu.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou vzájemně započítány a v rozvaze vykázány v celkové netto hodnotě s výjimkou případů, kdy nelze některé dílčí daňové pohledávky započítávat proti dílčím daňovým závazkům.

2.1.8 Výnosy

Výnosy jsou zaúčtovány v hodnotě přijatého plnění nebo plnění, které bude přijato, a představují pohledávky za zbožím a službami poskytnutými v průběhu běžné činnosti, po odečtení slev, daně z přidané hodnoty a dalších daní souvisejících s prodeji.

2.1.9 Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

2.2 Změny způsobu oceňování, postupů odpisování a postupů účtování oproti předcházejícímu účetnímu období

Takové změny neproběhly.

2.4 Náležitost do konsolidačního celku

Společnost je součástí konsolidačního celku Praha Real, a. s..

Konsolidovanou účetní závěrku nejširší skupiny účetních jednotek, ke které společnost jako konsolidovaná účetní jednotka patří, sestavuje Praha Real, a. s. se sídlem Seifertova 9/823, 130 00 Praha. Tuto konsolidovanou účetní závěrku je možné získat v sídle společnosti



3 Významné události mezi datem účetní závěrky a datem, ke kterému jsou výkazy schváleny k předání mimo účetní jednotku

V roce 2020 se v Číně, Evropě i dalších místech světa začal masívně rozšiřovat koronavirus, díky kterému se jednotlivé státy rozhodly zavést nejrůznější restriktivní opatření, řada odvětví je následky koronavirové epidemie velmi ochromena a v současné době není zřejmé, jak dlouho bude epidemie trvat. Rovněž není jisté, jaké konkrétní dopady na ekonomiku bude epidemie mít. Z tohoto důvodu nelze v současné době plně posoudit důsledky této epidemie na situaci společnosti a její finanční pozici. Na základě budoucího vývoje může mít situace negativní dopady i na naši společnost.

Vedení společnosti se na základě vyhodnocení aktuální situace domnívá, že předpoklad nepřetržitého trvání není ohrožen. Z tohoto důvodu byla účetní závěrka sestavena na principu nepřetržitého trvání společnosti.

V tomto období nedošlo k žádným významným událostem, které by negativně ovlivnily finanční pozici společnosti.



Aktiva

B. Stálá aktiva

B.I Dlouhodobý nehmotný majetek

Zůstatek	Stav k 31.12.2019	775
	Stav k 31.12.2018	567

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2019	Netto hodnota k 31.12.2018
Software	374	388
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	56	0
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	345	179
Celkem	775	567

B.II Dlouhodobý hmotný majetek

Zůstatek	Stav k 31.12.2019	277 055
	Stav k 31.12.2018	158 183

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2019	Netto hodnota k 31.12.2018
Pozemky	32 654	32 533
Stavby	107 360	109 644
Hmotné movité věci a jejich soubory	1 617	2 597
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	135 424	13 409
Celkem	277 055	158 183

C. Oběžná aktiva

C.II. Pohledávky

C.II.1. Dlouhodobé pohledávky

Zůstatek	Stav k 31.12.2019	0
	Stav k 31.12.2018	133

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2019	Netto hodnota k 31.12.2018
Pohledávky z obchodních vztahů	0	133
Celkem	0	133



C.II.2. Krátkodobé pohledávky

Zůstatek	Stav k 31.12.2019	2 348
	Stav k 31.12.2018	1 519

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2019	Netto hodnota k 31.12.2018
Pohledávky z obchodních vztahů	436	890
Pohledávky - ostatní	1 912	629
Celkem	2 348	1 519

* **Zajištění pohledávek**

Pohledávky nejsou zajištěny.

* **Krátkodobé pohledávky - ostatní**

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2019	Netto hodnota k 31.12.2018
Stát - daňové pohledávky	1 333	0
Krátkodobé poskytnuté zálohy	579	629
Celkem	1 912	629

C.IV. Peněžní prostředky

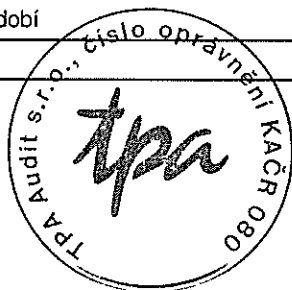
Zůstatek	Stav k 31.12.2019	19 731
	Stav k 31.12.2018	81 168

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2019	Netto hodnota k 31.12.2018
Peněžní prostředky na účtech	19 731	81 168
Celkem	19 731	81 168

D. Ostatní aktiva - přechodné účty aktiv**D. Časové rozlišení aktiv**

Zůstatek	Stav k 31.12.2019	17 718
	Stav k 31.12.2018	9 611

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2019	Netto hodnota k 31.12.2018
Náklady příštích období	17 472	9 611
Příjmy příštích období	246	0
Celkem	17 718	9 611



Pasiva

A. Vlastní kapitál

Zůstatek	Stav k 31.12.2019	2 280
	Stav k 31.12.2018	6 125

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
Základní kapitál	2 000	2 000
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	4 125	2 392
Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-3 845	1 733
Celkem	2 280	6 125

* Pohyby ve vlastním kapitálu

Pohyby vlastního kapitálu jsou zobrazeny ve Výkazu o změnách ve vlastním kapitálu.

B./C. Cizí zdroje

C. Závazky

C.I. Dlouhodobé závazky

Zůstatek	Stav k 31.12.2019	258 828
	Stav k 31.12.2018	241 626

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
Dlouhodobé přijaté zálohy	105 516	87 238
Závazky z obchodních vztahů	0	981
Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	145 422	145 421
Odložený daňový závazek	7 890	7 986
Celkem	258 828	241 626

Závazek	Částka	Způsob zajištění
Závazek z titulu půjčky	145 422	závazky nejsou zajištěny

* Rozbor dlouhodobých závazků dle data splatnosti

Skupina	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
Od 1 do 5 let do splatnosti	258 828	241 626
Celkem	258 828	241 626



C.II. Krátkodobé závazky

Zůstatek	Stav k 31.12.2019	54 145
	Stav k 31.12.2018	1 878

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
Závazky z obchodních vztahů	45 144	167
Závazky - ostatní	9 001	1 711
Celkem	54 145	1 878

Závazky z obchodních vztahů tvoří především závazky z titulu rekonstrukce.

* **Krátkodobé závazky - ostatní**

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
Stát - daňové závazky a dotace	8 969	1 681
Dohadné účty pasivní	32	30
Celkem	9 001	1 711

D. Časové rozlišení pasiv

Zůstatek	Stav k 31.12.2019	2 374
	Stav k 31.12.2018	1 552

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
Výdaje příštích období	2 374	1 552
Celkem	2 374	1 552



Výkaz zisku a ztráty

I. Tržby z prodeje výrobků a služeb

Zůstatek	za období od 1.1.2019 do 31.12.2019	8 959
	za období od 1.1.2018 do 31.12.2018	19 870

Pokles výnosů je dán rekonstrukcí.

A.2. Spotřeba materiálu a energie

Zůstatek	za období od 1.1.2019 do 31.12.2019	1 941
	za období od 1.1.2018 do 31.12.2018	2 527

A.3. Služby

Zůstatek	za období od 1.1.2019 do 31.12.2019	2 238
	za období od 1.1.2018 do 31.12.2018	3 037

E. Úpravy hodnot v provozní oblasti

Zůstatek	za období od 1.1.2019 do 31.12.2019	3 923
	za období od 1.1.2018 do 31.12.2018	3 390

Skupina	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	3 402	3 318
Úpravy hodnot pohledávek	521	72
Celkem	3 923	3 390

III. Ostatní provozní výnosy

Zůstatek	za období od 1.1.2019 do 31.12.2019	130
	za období od 1.1.2018 do 31.12.2018	664

Druh výnosu	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
Jiné provozní výnosy	130	664
Celkem	130	664



F. Ostatní provozní náklady

Zůstatek	za období od 1.1.2019 do 31.12.2019	4 916
	za období od 1.1.2018 do 31.12.2018	8 211

Druh nákladu	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
Daně a poplatky z provozní činnosti	93	86
Jiné provozní náklady	4 823	8 125
Celkem	4 916	8 211

J.- K. Ostatní finanční náklady

Zůstatek	za období od 1.1.2019 do 31.12.2019	12
	za období od 1.1.2018 do 31.12.2018	11

Druh nákladu	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
Ostatní finanční náklady	12	11
Celkem	12	11

L. Daň z příjmů

Zůstatek	za období od 1.1.2019 do 31.12.2019	-96
	za období od 1.1.2018 do 31.12.2018	1 625



Zpráva dle ust. § 82 odst. zák. č. 90/2012 Sb.

Maximilian Adam Skala, člen představenstva obchodní společnosti **VANGUARD Prague a.s.** se sídlem Seifertova 823/9, Žižkov, 130 00 Praha 3, IČ 060 81 703, zapsané v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 22476

vyhotovuje tuto zprávu za účelem splnění povinností stanovené §82 zákona o obchodních korporacích.

I. Propojené osoby

Ovládající osoby:	obchodní společnost sídlem IČ: Zapsána	Praha Real, a.s. Seifertova 823/9, Praha 3, PSČ: 130 00 26766710 v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8146
-------------------	---	--

dále jen „OJS“

Ovládaná osoba:	obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	VANGUARD Prague a.s. Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 06081703 v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 22476
-----------------	---	--

dále jen „OVS“

Vztah ovládnutí: založen na základě ust. § 74 a § 78 zákona o obchodních korporacích.

Další ovládané osoby:	obchodní společnost sídlem IČ: zapsána	PSN s.r.o. Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 17048869 v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 1671
-----------------------	---	--

obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	Pivovarská Reality, s.r.o. Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 29145902 v obchodním rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 204125
---	--

obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	Na Spojce 10 s.r.o. Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 64944786 v obchodním rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 42678
---	--

obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	Kotva 4. patro s.r.o. Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 29145902 v obchodním rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 264393
---	---

obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	Rezidence Esprit s.r.o. v likvidaci Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 45789045 v obchodním rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 22182
---	--

obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	PENTASET, spol. s.r.o. v likvidaci Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 49707094 v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 22835
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	Elephant building s.r.o. Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 05668981 v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 268698
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	Vršovická 51, a.s. Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 25097806 v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 4481
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	Property Perucká a.s. Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 06081690 v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 22475
obchodní společnost sídlem IČ: Zapsána	První nemovitostní, a.s. Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 28195841 v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 12833
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	Property Two s.r.o. Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 06789200 v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 288869
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	Property Three s.r.o. Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 06796745 v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 288866
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	Třetí Nemovitostní a.s. Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 06806155 v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 23210
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	KOTVA PRAGUE Holding a.s. Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 06787461 v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 23212
obchodní společnost sídlem	EuroHouse, s.r.o. v likvidaci Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00

IČ: zapsaná	63676770 v obchodním rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 37166
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	KOTVA PRAGUE a.s. Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 08324921 v obchodním rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 24535
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	WINNIPEGIA SHELF, s.r.o. Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 27612431 v obchodním rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 118867
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	PIRANHA autoalarm spol. s r.o. Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 61852309 v obchodním rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 31128
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	Outbridge Property, SE Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 04978048 v obchodním rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl H, vložka 1723

II. Účetní období, za které je zpráva vyhotovována

01.01.2019 – 31. 12. 2019.

III. Údaje dle § 82 odst. 2

- 1) struktura vztahů mezi osobami a úloha ovládané osoby v něm:

Struktura vztahů mezi ovládající a ovládanou osobou je popsána v části I. OVS má pouze úlohu ovládané osoby, vztah k DOS nemá.

- 2) způsob a prostředky ovládání:

Ovládání se uskutečňuje prostřednictvím vlastnictví akcií emitovaných ovládanou osobou.

- 3) přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající nebo mezi osobami ovládanými:

Obchodní společnost VANGUARD Prague a.s. uzavřela, jakožto vydlužitel, s obchodní společností Praha Real, a.s., jakožto zapůjčitel, smlouvu o zápůjčce ze 30.6.2017.

Obchodní společnost VANGUARD Prague a.s. uzavřela, jakožto vydlužitel, s obchodní společností Praha Real, a.s., jakožto zapůjčitel, rámcovou smlouvu o zápůjčce ze dne 12.7.2017. Splatnost zápůjčky byla stanovena nejpozději do 30.6.2022.

Obchodní společnost PSN s.r.o. uzavřela, jakožto nájemce, s obchodní společností VANGUARD Prague a.s. jakožto podnájemcem, smlouvu o podnájmu ze dne 9.5.2017, jejímž předmětem je podnájem prostoru v druhém patře v objektu č.p. 823, v Praze 3, Seifertova 9.

Obchodní společnost PSN s.r.o. jakožto příkazník uzavřela dne 1.11.2018 s obchodní společností VANGUARD Prague a.s. jakožto příkazcem, příkazní smlouvu jejímž předmětem je správa nemovitostí č.p. 1888 a 1889, Čs. Exilu 4 a 9, Praha 4 – Modřany.

Obchodní společnost PSN s.r.o. uzavřela dne 1.3.2019 s obchodní společností VANGUARD Prague a.s. dohodu o vedení účetnictví, jejímž předmětem je závazek zpracovávat kompletní účetní agendu.

Obchodní společnost PSN s.r.o. uzavřela, jakožto zhotovitel, s obchodní společností VANGUARD Prague a.s. jakožto objednatelem, smlouvu o dílo ze dne 23.8.2019, jejímž předmětem je závazek zhotovitele pro objednatele zhotovit ve lhůtě a za podmínek popsanych ve smlouvě stavbu.

- 4) přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky:

Nejsou taková jednání (případně jsou již popsána výše v bodu 3).

- 5) posouzení, zda vznikla společnosti újma, a posouzení jejího vyrovnání:

V daném účetním období nebyla učiněna žádná opatření, která by znamenala pro OVS majetkovou újmu. Otázka jejího vyrovnání proto nevzniká.

- 6) zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi osobami dle části I. a uvedení, zda převládají výhody nebo nevýhody a jaká z toho pro společnost plynou rizika:

Smluvní vztahy popsané výše jsou vyvážené. Pro společnost ze vztahů nevyplynou rizika.

IV. Přezkoumání zprávy dle § 83

Tuto zprávu přezkoumává dozorčí rada OVS.

V. Závěr

Tato zpráva tvoří součást výroční zprávy, byla vyhotovena v souladu s § 82 a § 83 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, v platném znění, a jsou v ní uvedeny všechny údaje, které jsou nám známy a týkají se vztahů mezi propojenými osobami, s přihlédnutím k jejich významnosti.

V Praze dne 11.3. 2020



Maximilian Adam Skala
člen představenstva

Zpráva nezávislého auditora

VANGUARD Prague a.s.

za ověřované období
od 1.1.2019 do 31.12.2019

Identifikace účetní jednotky

Firma:	VANGUARD Prague a.s.
IČ:	06081703
Sídlo:	Seifertova 823/9, 13000 Praha
Právní forma:	Akciová společnost
Spisová značka:	B.22476, rejstříkový soud v Praze

Zpráva je určena akcionářům společnosti

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti VANGUARD Prague a.s. (dále také "Společnost") sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2019, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31.12.2019 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti VANGUARD Prague 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 VANGUARD Prague a.s. k 31.12.2019 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2019 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.

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na skutečnost uvedenou v bodě 3 přílohy účetní závěrky, která popisuje nejistotu týkající se nového koronaviru. Tato skutečnost nepředstavuje výhradu.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

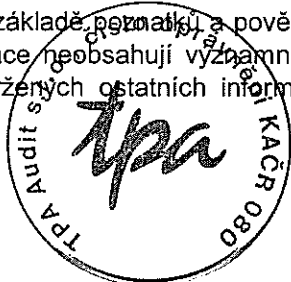
Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti.

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 způsobilo ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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



Odpovědnost 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.



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 30.6.2020



Auditor:

Ing. David Mrozek

číslo oprávnění 2309 KAČR

TPA Audit s.r.o.

Antala Staška 2027/79, Praha 4

číslo oprávnění 080 KAČR