

VÝROČNÍ ZPRÁVA

SPOLEČNOSTI

VANGUARD Prague a.s.

za rok 2020

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
- pobočky a jiné části obchodního závodu v zahraničí
- informace ohledně zvláštních právních předpisů.

2. Účetní závěrka za rok 2020.

3. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami.

4. Zpráva nezávislého auditora za rok 2020.

ZPRÁVA STATUTÁRNÍHO ORGÁNU O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU.

Organizační schéma společnosti:

Způsob jednání: Za společnost jedná člen představenstva samostatně.

V průběhu roku 2020 působilo představenstvo v tomto složení:

člen představenstva: Maximilian Adam Skala, dat. narození 7.3.1987
Praha 3, Laubova 1709/5, PSČ: 130 00
ve funkci od 1.1.2020 do 31.12.2020

Kontrolní orgán společnosti – dozorčí rada působení v roce 2020:

člen dozorčí rady: Martin Pokorný, dat. narození 31.7.1969
Praha 5, Borovanského 2220/11, PSČ: 155 00
ve funkci od 1.1.2020 do 31.12.2020

Uplynulý vývoj podnikání společnosti:

V uplynulém roce 2020 pokračovala celková rekonstrukce objektu Československého exilu, Praha 4 – Modřany. Probíhalo dočišťování objektu po demolicích a příprava pro betonáže nových železobetonových konstrukcí včetně šachty auto výtahu. Dále byly zahájeny vyzdívky nových dělicích konstrukcí v jednotlivých patrech objektu. V uplynulého období započaly práce spojené s projektem VANGUARD XS. V průběhu celého roku nadále pokračoval rozprodej loftového bydlení.

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

Nenastaly.

Předpokládaný vývoj podnikání společnosti:

V první polovině roku 2021 pokračovaly práce na dokončování hrubé stavby , byly zahájeny práce na obvodovém plášti a dokončování vnitřních dělicích konstrukcí. V druhé polovině roku 2021 budou zahájeny práce na vnitřních instalacích TZB , interiérech některých loftů a exteriéru. Tyto práce budou pokračovat až do konce roku 2021.

Aktivita v oblasti výzkumu a vývoje:

Nejsou.

Aktivita v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích:

Nejsou.

Pobočky a jiné části obchodního závodu v zahraničí

Společnost nemá pobočky a jiné části obchodního závodu v zahraničí.

Informace ohledně zvláštních právních předpisů:

Nejsou.

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

V Praze dne 30. června 2021.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

za období od 1.1.2020 do 31.12.2020

VANGUARD Prague a.s.

Datum sestavení: 30.6.2021



Statutární orgán:

Maximilian Adam Skala

Řádek	Běžné období			Minulé období Netto
	Brutto	Korekce	Netto	
AKTIVA CELKEM	515 276	-12 833	502 443	317 627
B. Stálá aktiva	486 714	-12 612	474 102	277 830
I. Dlouhodobý nehmotný majetek	980	-347	633	775
2 Ocenitelná práva	567	-321	246	374
1 Software	567	-321	246	374
4 Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	68	-26	42	56
5 Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	345	0	345	345
2 Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	345		345	345
II. Dlouhodobý hmotný majetek	485 734	-12 265	473 469	277 055
1 Pozemky a stavby	146 867	-9 137	137 730	140 014
1 Pozemky	32 654		32 654	32 654
2 Stavby	114 213	-9 137	105 076	107 360
2 Hmotné movité věci a jejich soubory	3 876	-3 128	748	1 617
5 Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	334 991	0	334 991	135 424
2 Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	334 991		334 991	135 424
C. Oběžná aktiva	6 884	-221	6 663	22 079
I. Zásoby	4 569	0	4 569	0
2 Nedokončená výroba a polotovary	4 569		4 569	0
II. Pohledávky	1 839	-221	1 618	2 348
2 Krátkodobé pohledávky	1 839	-221	1 618	2 348
1 Pohledávky z obchodních vztahů	298	-221	77	436
4 Pohledávky - ostatní	1 541	0	1 541	1 912
3 Stát - daňové pohledávky	647		647	1 333
4 Krátkodobé poskytnuté zálohy	894		894	579
IV. Peněžní prostředky	476	0	476	19 731
2 Peněžní prostředky na účtech	476		476	19 731
D. Časové rozlišení aktiv	21 678	0	21 678	17 718
1 Náklady příštích období	21 678		21 678	17 472
3 Příjmy příštích období	0		0	246



Řádek	Běžné období	Minulé období
PASIVA CELKEM	502 443	317 627
A. Vlastní kapitál	-4 645	2 280
I. Základní kapitál	2 000	2 000
1 Základní kapitál	2 000	2 000
IV. Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	279	4 125
1 Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	279	4 125
V. Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-6 924	-3 845
B. + C. Cizí zdroje	505 193	312 973
C. Závazky	505 193	312 973
I. Dlouhodobé závazky	325 911	258 828
3 Dlouhodobé přijaté zálohy	109 004	105 516
6 Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	208 422	145 422
8 Odložený daňový závazek	8 485	7 890
II. Krátkodobé závazky	179 282	54 145
4 Závazky z obchodních vztahů	147 810	45 144
8 Závazky - ostatní	31 472	9 001
5 Stát - daňové závazky a dotace	31 465	8 969
6 Dohadné účty pasivní	10	32
7 Jiné závazky	-3	0
D. Časové rozlišení pasiv	1 895	2 374
1 Výdaje příštích období	1 895	2 374



VANGUARD Prague a.s.

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

IČ: 06081703

Praha 3, 130 00, Seifertova 823/9

za období od 1.1.2020 do 31.12.2020

v celých tisících CZK

Řádek	Běžné období	Minulé období
I. Tržby z prodeje výrobků a služeb	450	8 959
A. Výkonová spotřeba	6 028	4 179
2 Spotřeba materiálu a energie	854	1 941
3 Služby	5 174	2 238
B. Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	-4 569	0
E. Úpravy hodnot v provozní oblasti	2 923	3 923
1 Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	3 295	3 402
1 Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	3 295	3 402
3 Úpravy hodnot pohledávek	-372	521
III. Ostatní provozní výnosy	32	130
3 Jiné provozní výnosy	32	130
F. Ostatní provozní náklady	2 168	4 916
3 Daně a poplatky z provozní činnosti	180	93
5 Jiné provozní náklady	1 988	4 823
* Provozní výsledek hospodaření (+/-)	-6 068	-3 929
K. Ostatní finanční náklady	261	12
* Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-261	-12
** Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-6 329	-3 941
L. Daň z příjmů	595	-96
2 Daň z příjmů odložená (+/-)	595	-96
** Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	-6 924	-3 845
* Čistý obrat za účetní období = I.+ II.+ III.+ IV.+ V.+ VI.+ VII.	482	9 089



PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

za období od 1.1.2020 do 31.12.2020

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 vykázala 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 aktuálně 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 zboží a služby poskytnuté 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

Oproti minulému účetnímu období došlo k účtování nově stavěné budovy do zásob.

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

4 Dopad pandemie COVID-19 na ekonomickou situaci společnosti

V období sestavení této účetní závěrky se v rámci České republiky i celosvětově zavádějí různá opatření v souvislosti s bojem proti šíření virové choroby COVID-19 způsobené koronavirem SARS-CoV-2. Tato opatření mohou mít přímý nebo nepřímý dopad i na budoucí ekonomickou situaci Společnosti a související ocenění majetku a závazků. Jelikož v současné době nelze odhadnout, jaká opatření a po jak dlouhou dobu budou v účinnosti, nelze konkrétní dopady v současnosti spolehlivě určit.

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. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31.12.2020 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.



Aktiva

B. Stálá aktiva

Pohyby dlouhodobého majetku jsou zobrazeny v tabulce Rozbor majetku na konci této části přílohy.

B.I Dlouhodobý nehmotný majetek

Zůstatek	Stav k 31.12.2020	633
	Stav k 31.12.2019	775

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2020	Netto hodnota k 31.12.2019
Software	246	374
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	42	56
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	345	345
Celkem	633	775

B.II Dlouhodobý hmotný majetek

Zůstatek	Stav k 31.12.2020	473 469
	Stav k 31.12.2019	277 055

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2020	Netto hodnota k 31.12.2019
Pozemky	32 654	32 654
Stavby	105 076	107 360
Hmotné movité věci a jejich soubory	748	1 617
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	334 991	135 424
Celkem	473 469	277 055

C. Oběžná aktiva

C.I. Zásoby

Zůstatek	Stav k 31.12.2020	4 569
	Stav k 31.12.2019	0

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2020	Netto hodnota k 31.12.2019
Nedokončená výroba a polotovary	4 569	0
Celkem	4 569	0

Nedokončená výroba a polotovary souvisí s výstavbou nové budovy.



C.II. Pohledávky**C.II.2. Krátkodobé pohledávky**

Zůstatek	Stav k 31.12.2020	1 618
	Stav k 31.12.2019	2 348

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2020	Netto hodnota k 31.12.2019
Pohledávky z obchodních vztahů	77	436
Pohledávky - ostatní	1 541	1 912
Celkem	1 618	2 348

*** Zajištění pohledávek**

Pohledávky nejsou zajištěny.

*** Krátkodobé pohledávky - ostatní**

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2020	Netto hodnota k 31.12.2019
Stát - daňové pohledávky	647	1 333
Krátkodobé poskytnuté zálohy	894	579
Celkem	1 541	1 912

C.IV. Peněžní prostředky

Zůstatek	Stav k 31.12.2020	476
	Stav k 31.12.2019	19 731

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2020	Netto hodnota k 31.12.2019
Peněžní prostředky na účtech	476	19 731
Celkem	476	19 731

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

Zůstatek	Stav k 31.12.2020	21 678
	Stav k 31.12.2019	17 718

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2020	Netto hodnota k 31.12.2019
Náklady příštích období	21 678	17 472
Příjmy příštích období	0	246
Celkem	21 678	17 718



Pasiva

A. Vlastní kapitál

Zůstatek	Stav k 31.12.2020	-4 645
	Stav k 31.12.2019	2 280

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
Základní kapitál	2 000	2 000
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	279	4 125
Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-6 924	-3 845
Celkem	-4 645	2 280

K rozvahovému dni vznikl záporný vlastní kapitál. Společnost však předpokládá prodej nemovitosti (popř. jejích částí) s vyšším ziskem. Vedení společnosti konstatuje, že ekonomická hodnota vlastního kapitálu je kladná.

* 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 31.12.2020	325 911
	Stav k 31.12.2019	258 828

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
Dlouhodobé přijaté zálohy	109 004	105 516
Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	208 422	145 422
Odložený daňový závazek	8 485	7 890
Celkem	325 911	258 828

Závazek	Částka	Způsob zajištění
Závazek z titulu půjčky	208 422	závazky nejsou zajištěny



* Rozbor dlouhodobých závazků dle data splatnosti

Skupina	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
Od 1 do 5 let do splatnosti	325 911	258 828
Celkem	325 911	258 828

C.II. Krátkodobé závazky

Zůstatek	Stav k 31.12.2020	179 282
	Stav k 31.12.2019	54 145

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
Závazky z obchodních vztahů	147 810	45 144
Závazky - ostatní	31 472	9 001
Celkem	179 282	54 145

Závazky z obchodních vztahů tvoří především závazky z titulu rekonstrukce a výstavby nové budovy.

* Krátkodobé závazky - ostatní

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
Stát - daňové závazky a dotace	31 465	8 969
Dohadné účty pasivní	10	32
Jiné závazky	-3	0
Celkem	31 472	9 001

D. Časové rozlišení pasív

Zůstatek	Stav k 31.12.2020	1 895
	Stav k 31.12.2019	2 374

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
Výdaje příštích období	1 895	2 374
Celkem	1 895	2 374



Výkaz zisku a ztráty

I. Tržby z prodeje výrobků a služeb

Zůstatek	za období od 1.1.2020 do 31.12.2020	450
	za období od 1.1.2019 do 31.12.2019	8 959

Pokles výnosů je způsoben ukončením pronájmu z důvodu rekonstrukce stávající budovy.

A.2. Spotřeba materiálu a energie

Zůstatek	za období od 1.1.2020 do 31.12.2020	854
	za období od 1.1.2019 do 31.12.2019	1 941

A.3. Služby

Zůstatek	za období od 1.1.2020 do 31.12.2020	5 174
	za období od 1.1.2019 do 31.12.2019	2 238

B. Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)

Zůstatek	za období od 1.1.2020 do 31.12.2020	-4 569
	za období od 1.1.2019 do 31.12.2019	0

Skupina	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
Změna stavu nedokončené výroby	-4 569	0
Celkem	-4 569	0

Změna stavu nedokončené výroby souvisí s výstavbou nové budovy.

E. Úpravy hodnot v provozní oblasti

Zůstatek	za období od 1.1.2020 do 31.12.2020	2 923
	za období od 1.1.2019 do 31.12.2019	3 923

Skupina	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	3 295	3 402
Úpravy hodnot pohledávek	-372	521
Celkem	2 923	3 923



III. Ostatní provozní výnosy

Zůstatek	za období od 1.1.2020 do 31.12.2020	32
	za období od 1.1.2019 do 31.12.2019	130

Druh výnosu	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
Jiné provozní výnosy	32	130
Celkem	32	130

F. Ostatní provozní náklady

Zůstatek	za období od 1.1.2020 do 31.12.2020	2 168
	za období od 1.1.2019 do 31.12.2019	4 916

Druh nákladu	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
Daně a poplatky z provozní činnosti	180	93
Jiné provozní náklady	1 988	4 823
Celkem	2 168	4 916

J.- K. Ostatní finanční náklady

Zůstatek	za období od 1.1.2020 do 31.12.2020	261
	za období od 1.1.2019 do 31.12.2019	12

Druh nákladu	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
Ostatní finanční náklady	261	12
Celkem	261	12

L. Daň z příjmů

Zůstatek	za období od 1.1.2020 do 31.12.2020	595
	za období od 1.1.2019 do 31.12.2019	-96

Odložená daň je kalkulována z rozdílu zůstatkových cen majetku a z opravných položek.



VANGUARD Prague a.s.

IČ: 06081703

Praha 3, 130 00, Seifertova 823/9

ROZBOR MAJETKU

za období od 1.1.2020 do 31.12.2020

v celých tisících CZK

Položka	Vývoj v pořizovacích cenách				Vývoj opravěk a opravných položek					Netto	
	Stav k 31.12.2019	Přírůstky	Převody	Úbytky Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019	Přírůstky	Převody	Úbytky Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019	
B.I.2.1.	567			567	193	128			321	246	374
B.I.4.	68			68	12	14			26	42	56
B.I.5.2.	345			345	0				0	345	345
B.I.	980	0	0	980	205	142	0	0	347	633	775
B.II.1.1.	32 654			32 654	0				0	32 654	32 654
B.II.1.2.	114 213			114 213	6 853	2 284			9 137	105 076	107 360
B.II.2.	3 876			3 876	2 259	869			3 128	748	1 617
B.II.5.2.	135 424	199 653		86 334 991	0				0	334 991	135 424
B.II.	150 743	199 653	0	86 485 734	9 112	3 153	0	0	12 265	473 469	277 055
B.III.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Celkem	151 723	199 653	0	86 486 714	9 317	3 295	0	0	12 612	474 102	277 830

Položka: B.I. - Dlouhodobý nehmotný majetek
 B.I.1. - Nehmotné výsledky vývoje
 B.I.2.1. - Software
 B.I.2.2. - Ostatní ocenitelná práva
 B.I.3. - Goodwill
 B.I.4. - Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek
 B.I.5.1. - Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek
 B.I.5.2. - Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek

B.II. - Dlouhodobý hmotný majetek
 B.II.1.1. - Pozemky
 B.II.1.2. - Stavby
 B.II.2. - Hmotné movité věci a jejich soubory
 B.II.3. - Oceňovací rozdíl k nabytému majetku
 B.II.4.1. - Pěstitelské celky trvalých porostů
 B.II.4.2. - Dospělá zvířata a jejich skupiny
 B.II.4.3. - Jiný dlouhodobý hmotný majetek
 B.II.5.1. - Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek
 B.II.5.2. - Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek

B.III. - Dlouhodobý finanční majetek
 B.III.1. - Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba
 B.III.2. - Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba
 B.III.3. - Podíly - podstatný vliv
 B.III.4. - Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv
 B.III.5. - Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly
 B.III.6. - Zápůjčky a úvěry - ostatní
 B.III.7.1. - Jiný dlouhodobý finanční majetek
 B.III.7.2. - Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek



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 povinnosti 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. Seifertova 823/9, Praha 3, 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. v likvidaci 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 výmaz společnosti z OR 24.12.2020
---	---

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 <i>výmaz společnosti z OR 19.12.2020</i>
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 <i>prodej obchodního podílu 31.3.2020</i>
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 IČ: zapsaná	EuroHouse, s.r.o. v likvidaci Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 63676770 v obchodním rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 37166 <i>výmaz společnosti z OR 9.10.2020</i>
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	KOTVA PRAGUE a.s. v likvidaci 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 <i>zánik fúze sloučením 3.8.2020</i>
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
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	Miškovička, s.r.o. Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 24143332 v obchodním rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 182628

všechny dále jen „DOS

II. Účetní období, za které je zpráva vyhotovována

01.01.2020 – 31. 12. 2020.

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 ovládní:

Ovládní 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 nevyplynávají 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 17.3. 2021.


Maximilian Adam Skala
člen představenstva

Zpráva nezávislého auditora

VANGUARD Prague a.s.

za ověřované období
od 1.1.2020 do 31.12.2020

Identifikace účetní jednotky

Firma: **VANGUARD Prague a.s.**
IČ: 06081703
Sídlo: Seifertova 823/9, 130 00 Praha 3
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 31.12.2020, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2020 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 31.12.2020 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2020 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Zdůraznění skutečností

Upozorňujeme na skutečnost uvedenou v bodě 4 přílohy účetní závěrky, která popisuje dopad pandemie COVID-19 na ekonomickou situaci společnosti.

Dále upozorňujeme na skutečnost uvedenou v příloze účetní závěrky, bod Pasiva, písmeno A. Vlastní kapitál, která popisuje situaci spojenou se záporným vlastním kapitálem.

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 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.

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 22.7.2021



Auditor:

Ing. David Mrozek

číslo oprávnění 2309 KAČR



TPA Audit s.r.o.

Antala Staška 2027/79, Praha 4

číslo oprávnění 080 KAČR