

Minimální závazný výčet informací
podle vyhlášky č. 500/2002 Sb

Rozvaha v plném rozsahu

ke dni **31.12.2022**
(v celých tisících Kč)

IČO

06081703

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

VANGUARD Prague a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání liší-li se od bydliště

Seifertova 823/9

Praha 3

130 00

Česká republika

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	001	1 381 360	-14 391	1 366 969	998 302
B.	Stálá aktiva	003	1 276 131	-14 391	1 261 740	937 854
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	980	-730	250	484
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	912	-677	235	473
B.I.2.1.	Software	007	912	-677	235	473
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	68	-53	15	11
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	1 275 151	-13 661	1 261 490	937 370
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	128 732	-13 585	115 147	135 446
B.II.1.1.	Pozemky	016	15 520		15 520	32 654
B.II.1.2.	Stavby	017	113 212	-13 585	99 627	102 792
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	203	-76	127	347
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	1 146 216		1 146 216	801 577
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	1 146 216		1 146 216	801 577
C.	Oběžná aktiva	037	60 656		60 656	31 903
C.I.	Zásoby	038	1 790		1 790	13 078
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	1 790		1 790	13 078
C.II.	Pohledávky	046	55 604		55 604	5 061
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	55 604		55 604	5 061
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	47 632		47 632	166
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	7 972		7 972	4 895
C.II.2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	7 972		7 972	4 895
C.IV.	Peněžní prostředky	075	3 262		3 262	13 764
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	3 262		3 262	13 764
D.	Časové rozlišení aktiv	078	44 573		44 573	28 545
D.1.	Náklady příštích období	079	44 573		44 573	28 545

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM	082	1 366 969	998 302
A.	Vlastní kapitál	083	-6 452	-9 861
A.I.	Základní kapitál	084	2 000	2 000
A.I.1.	Základní kapitál	085	2 000	2 000
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	099	-11 862	-6 644
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100	-11 862	-6 644
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	102	3 410	-5 217
B.+C.	Cizí zdroje	104	1 370 054	1 006 760
C.	Závazky	110	1 370 054	1 006 760
C.I.	Dlouhodobé závazky	111	1 113 126	575 489
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116	178 218	162 581
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	119	926 423	404 423
C.I.8.	Odložený daňový závazek	121	8 485	8 485
C.II.	Krátkodobé závazky	126	256 928	431 271
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	132	254 696	361 917
C.II.8.	Závazky ostatní	136	2 232	69 354
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	141	2 186	69 317
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	142	46	37
D.	Časové rozlišení pasiv	147	3 367	1 403
D.1.	Výdaje příštích období	148	3 367	1 403

Sestaveno dne: 26.6.2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou 
Právní forma účetní jednotky a.s.	Předmět podnikání Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí

Minimální závazný výčet informací
podle vyhlášky č. 500/2002 Sb

Výkaz zisku a ztráty v plném rozsahu

ke dni **31.12.2022**
(v celých tisících Kč)

IČ
06081703

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky
VANGUARD Prague a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání liší-li se od bydliště

Seifertova 823/9

Praha 3

130 00

Česká republika

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	2 002	1 030
A.	Výkonová spotřeba	03	14 573	10 292
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	05	1 825	963
A.3.	Služby	06	12 748	9 329
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	11 288	-8 509
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	2 727	2 613
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	2 727	2 834
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	2 727	2 834
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	19		-221
III.	Ostatní provozní výnosy	20	48 895	20
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	39 005	
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	9 890	20
F.	Ostatní provozní náklady	24	18 934	1 911
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	18 027	
F.3.	Daně a poplatky	27	175	175
F.5.	Jiné provozní náklady	29	732	1 736
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	3 375	-5 257
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	50	52
K.	Ostatní finanční náklady	47	15	12
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	35	40
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	3 410	-5 217
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	3 410	-5 217
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	3 410	-5 217
*	Čistý obrát za účetní období	56	50 947	1 102

Pozn:

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2

Sestaveno dne: 26.6.2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou 
Právní forma účetní jednotky a.s.	Předmět podnikání Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí

PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

za období od 1.1.2022 do 31.12.2022

VANGUARD Prague a.s.

1 Popis účetní jednotky

Firma:	VANGUARD Prague a.s.
IČ:	06081703
Založení / Vznik:	Společenská smlouva / Zakladatelská listina byla podepsána dne 9.5.2017, zápis do obchodního rejstříku proběhl dne 9.5.2017
Sídlo:	Praha 3, 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, výstavba nemovitostí

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	> 80 tis. Kč	> 1 tis. Kč	> 80 tis. Kč

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

Dlouhodobým nehmotným majetkem se rozumí, kromě jiného, nehmotné výsledky vývoje s dobou použitelnosti delší než jeden rok, tyto se aktivují pouze v případě využití pro opakovaný prodej. Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje, SW a ocenitelná práva vytvořená vlastní činností pro vlastní potřebu se neaktivují. Oceňuje se vlastními náklady nebo reprodukční pořizovací cenou, je-li nižší.

Dlouhodobý nehmotný či hmotný majetek je oceněn následujícím způsobem:

- nakoupený dlouhodobý majetek je oceněn pořizovací cenou sníženou o oprávků 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.

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
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.

2.1.4 Pohledávky

Pohledávky jsou oceňovány

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

- nabyté za úplaty 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.

2.1.7 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.

2.1.8 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.

2.1.9 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.

2.1.10 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.

2.1.11 Daně

Splatná daň

Daňový závazek a daňový náklad vychází z porozumění interpretace daňových zákonů platných v České republice k datu sestavení účetní závěrky. S ohledem na existenci různých interpretací daňových zákonů a předpisů ze strany třetích osob včetně orgánů státní správy, závazek z daně z příjmů vykázáný 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.

2.1.13 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.

Tržby z prodeje zboží jsou zaúčtovány v okamžiku, kdy dojde k doručení zboží a převedení práv vztahujících se k tomuto zboží.

2.1.18 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

Nedošlo k žádné změně.

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, 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.

Aktiva

B. Stálá aktiva

B.I Dlouhodobý nehmotný majetek

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2022	Netto hodnota k 31.12.2021
Software	235	473
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	15	11
Celkem	250	484

B.II Dlouhodobý hmotný majetek

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2022	Netto hodnota k 31.12.2021
Pozemky	15 520	32 654
Stavby	99 627	102 792
Hmotné movité věci a jejich soubory	127	347
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	1 146 216	801 577
Celkem	1 261 490	937 370

C. Oběžná aktiva

C.I. Zásoby

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2022	Netto hodnota k 31.12.2021
Nedokončená výroba a polotovary	1 790	13 078
Celkem	1 790	13 078

C.II. Pohledávky

C.II.2. Krátkodobé pohledávky

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2022	Netto hodnota k 31.12.2021
Pohledávky z obchodních vztahů	47 632	166
Pohledávky - ostatní	7 972	4 895
Celkem	55 604	5 061

* Krátkodobé pohledávky - ostatní

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2022	Netto hodnota k 31.12.2021
Krátkodobé poskytnuté zálohy	7 972	4 895
Celkem	7 972	4 895

C.IV. Peněžní prostředky

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2022	Netto hodnota k 31.12.2021
Peněžní prostředky na účtech	3 262	13 764
Celkem	3 262	13 764

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

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2022	Netto hodnota k 31.12.2021
Náklady příštích období	44 573	28 545
Celkem	44 573	28 545

Pasiva

A. Vlastní kapitál

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Základní kapitál	2 000	2 000
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	-11 862	-6 644
Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	3 410	-5 217
Celkem	-6 452	-9 861

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.

B./C. Cizí zdroje

C. Závazky

C.I. Dlouhodobé závazky

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Dlouhodobé přijaté zálohy	178 218	162 581
Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	926 423	404 423
Odložený daňový závazek	8 485	8 485
Celkem	1 113 126	575 489

C.II. Krátkodobé závazky

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Závazky z obchodních vztahů	254 696	361 917
Závazky - ostatní	2 232	69 354
Celkem	256 928	431 271

* Krátkodobé závazky - ostatní

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Stát - daňové závazky a dotace	2 186	69 317
Dohadné účty pasivní	46	37
Celkem	2 232	69 354

D. Časové rozlišení pasiv

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Výdaje příštích období	3 367	1 403
Celkem	3 367	1 403

Výkaz zisku a ztráty

I. Tržby z prodeje výrobků a služeb

Zůstatek	za období od 1.1.2022 do 31.12.2022	2 002
	za období od 1.1.2021 do 31.12.2021	1 030

A.2. Spotřeba materiálu a energie

Zůstatek	za období od 1.1.2022 do 31.12.2022	1 825
	za období od 1.1.2021 do 31.12.2021	963

A.3. Služby

Zůstatek	za období od 1.1.2022 do 31.12.2022	12 748
	za období od 1.1.2021 do 31.12.2021	9 239

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

Skupina	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Změna stavu nedokončené výroby	11 288	-8 509
Celkem	11 288	-8 509

E. Úpravy hodnot v provozní oblasti

Skupina	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	2 727	2 834
Úpravy hodnot pohledávek	0	-221
Celkem	2 727	2 613

III. Ostatní provozní výnosy

Druh výnosu	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	39 005	0
Jiné provozní výnosy	9 890	20
Celkem	48 895	20

F. Ostatní provozní náklady

Druh nákladu	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	18 027	0
Daně a poplatky z provozní činnosti	175	175
Jiné provozní náklady	732	1 736
Celkem	18 934	1 911

**VI. -
VII. Ostatní finanční výnosy**

Druh výnosu	Stav k	Stav k
	31.12.2022	31.12.2021
Ostatní finanční výnosy	50	52
Celkem	50	52

J.- K. Ostatní finanční náklady

Druh nákladu	Stav k	Stav k
	31.12.2022	31.12.2021
Ostatní finanční náklady	15	12
Celkem	15	12

