

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

Rozvaha v plném rozsahu

ke dni **31.12.2023**
(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	1 434 661	-15 448	1 419 213	1 366 969
B.	Stálá aktiva	003	1 246 807	-15 448	1 231 359	1 261 740
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	980	-947	33	250
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	912	-880	32	235
B.I.2.1.	Software	007	912	-880	32	235
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	68	-67	1	15
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	1 245 827	-14 501	1 231 326	1 261 490
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	118 465	-14 412	104 053	115 147
B.II.1.1.	Pozemky	016	14 282		14 282	15 520
B.II.1.2.	Stavby	017	104 183	-14 412	89 771	99 627
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	203	-89	114	127
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	1 127 159		1 127 159	1 146 216
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	1 127 159		1 127 159	1 146 216
C.	Oběžná aktiva	037	9 097		9 097	60 656
C.I.	Zásoby	038				1 790
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040				1 790
C.II.	Pohledávky	046	6 866		6 866	55 604
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	6 866		6 866	55 604
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	509		509	47 632
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	6 357		6 357	7 972
C.II.2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	6 356		6 356	7 972
C.II.2.4.6	Jiné pohledávky	067	1		1	
C.IV.	Peněžní prostředky	075	2 231		2 231	3 262
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	2 231		2 231	3 262
D.	Časové rozlišení aktiv	078	178 757		178 757	44 573
D.1.	Náklady příštích období	079	73 047		73 047	44 573
D.3.	Příjmy příštích období	081	105 710		105 710	

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	1 419 213	1 366 969
A.	Vlastní kapitál	083	-41 636	-6 452
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	-8 452	-11 862
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100	-8 452	-11 862
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	102	-35 184	3 410
B.+C.	Cizí zdroje	104	1 456 072	1 370 054
B.	Rezervy	105	15 561	
B.4.	Ostatní rezervy	109	15 561	
C.	Závazky	110	1 440 511	1 370 054
C.I.	Dlouhodobé závazky	111	1 427 264	1 113 126
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116	224 357	178 218
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	119	1 194 422	926 423
C.I.8.	Odložený daňový závazek	121	8 485	8 485
C.II.	Krátkodobé závazky	126	13 247	256 928
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	131	63	
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	132	2 849	254 696
C.II.8.	Závazky ostatní	136	10 335	2 232
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	141	10 335	2 186
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	142		46
D.	Časové rozlišení pasiv	147	4 777	3 367
D.1.	Výdaje příštích období	148	4 777	3 367

Sestaveno dne: 1. 7. 2024	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 **31.12.2023**
(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

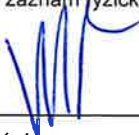
130 00

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	1 759	2 002
A.	Výkonová spotřeba	03	8 876	14 573
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	05	2 051	1 825
A.3.	Služby	06	6 825	12 748
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	1 790	11 288
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	2 306	2 727
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	2 306	2 727
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	2 306	2 727
III.	Ostatní provozní výnosy	20	107 501	48 895
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	105 710	39 005
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	1 791	9 890
F.	Ostatní provozní náklady	24	131 479	18 934
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	106 695	18 027
F.3.	Daně a poplatky	27	104	175
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	15 561	
F.5.	Jiné provozní náklady	29	9 119	732
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	-35 191	3 375
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	59	50
K.	Ostatní finanční náklady	47	52	15
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	7	35
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	-35 184	3 410
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	-35 184	3 410
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	-35 184	3 410
*	Čistý obrát za účetní období	56	109 319	50 947

Pozn:

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2

Sestaveno dne: 1. 7. 2024	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 1.1.2023 do 31.12.2023

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 oprávky 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 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.

2.1.7 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 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.

2.1.13 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 31.12.2023	Netto hodnota k 31.12.2022
Software	32	235
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	1	15
Celkem	33	250

B.II Dlouhodobý hmotný majetek

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2023	Netto hodnota k 31.12.2022
Pozemky	14 282	15 520
Stavby	89 771	99 627
Hmotné movité věci a jejich soubory	114	127
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	1 127 159	1 146 216
Celkem	1 231 326	1 261 490

C. Oběžná aktiva

C.I. Zásoby

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2023	Netto hodnota k 31.12.2022
Nedokončená výroba a polotovary	0	1 790
Celkem	0	1 790

C.II. Pohledávky

C.II.2. Krátkodobé pohledávky

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2023	Netto hodnota k 31.12.2022
Pohledávky z obchodních vztahů	509	47 632
Pohledávky - ostatní	6 357	7 972
Celkem	6 866	55 604

* Krátkodobé pohledávky - ostatní

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2023	Netto hodnota k 31.12.2022
Krátkodobé poskytnuté zálohy	6 356	7 972
Jiné pohledávky	1	0
Celkem	6 357	7 972

C.IV. Peněžní prostředky

Položka rozvahy	Netto hodnota k	
	31.12.2023	31.12.2022
Peněžní prostředky na účtech	2 231	3 262
Celkem	2 231	3 262

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

Položka rozvahy	Netto hodnota k	
	31.12.2023	31.12.2022
Náklady příštích období	73 047	44 573
Příjmy příštích období	105 710	0
Celkem	178 757	44 573

Pasiva

A. Vlastní kapitál

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Základní kapitál	2 000	2 000
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	-8 452	-11 862
Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-35 184	3 410
Celkem	-41 636	-6 452

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 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Dlouhodobé přijaté zálohy	224 357	178 218
Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	1 194 423	926 423
Odložený daňový závazek	8 485	8 485
Celkem	1 427 265	1 113 126

C.II. Krátkodobé závazky

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Krátkodobé přijaté zálohy	63	0
Závazky z obchodních vztahů	2 849	254 696
Závazky - ostatní	10 335	2 232
Celkem	13 247	256 928

* Krátkodobé závazky - ostatní

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Stát - daňové závazky a dotace	10 335	2 186
Dohadné účty pasivní	0	46
Celkem	10 335	2 232

D. Časové rozlišení pasiv

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Výdaje příštích období	4 777	3 367
Celkem	4 777	3 367

Výkaz zisku a ztráty

I. Tržby z prodeje výrobků a služeb

Zůstatek	za období od 1.1.2022 do 31.12.2023	1 759
	za období od 1.1.2021 do 31.12.2022	2 002

A.2. Spotřeba materiálu a energie

Zůstatek	za období od 1.1.2022 do 31.12.2023	2 051
	za období od 1.1.2021 do 31.12.2022	1 825

A.3. Služby

Zůstatek	za období od 1.1.2022 do 31.12.2023	6 825
	za období od 1.1.2021 do 31.12.2022	12 748

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

Skupina	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Změna stavu nedokončené výroby	1 790	11 288
Celkem	1 790	11 288

E. Úpravy hodnot v provozní oblasti

Skupina	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	2 306	2 727
Celkem	2 306	2 727

III. Ostatní provozní výnosy

Druh výnosu	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	105 710	39 005
Jiné provozní výnosy	1 791	9 890
Celkem	107 501	48 895

Tržby z prodaného dlouhodobého majetku představují výnosy z prodeje bytových a nebytových jednotek.

F. Ostatní provozní náklady

Druh nákladu	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	106 695	18 027
Daně a poplatky z provozní činnosti	105	175
Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	15 561	0
Jiné provozní náklady	9 119	732
Celkem	131 480	18 934

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

Druh výnosu	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Ostatní finanční výnosy	59	50
Celkem	59	50

J.- K. Ostatní finanční náklady

Druh nákladu	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Ostatní finanční náklady	52	15
Celkem	52	15

