



# VÝROČNÍ ZPRÁVA 2020

obchodní společnosti  
**Brno new station development a.s.**

## Obsah

- I. Základní údaje o společnosti
- II. Zpráva o podnikatelské činnosti v roce 2020 a stavu majetku
- III. Očekávaný vývoj společnosti v roce 2021 a letech následujících
- IV. Skutečnosti, které nastaly až po rozvahovém dni
- V. Ostatní zákonem požadované údaje

## Přílohy:

Zpráva nezávislého auditora  
Rozvaha  
Výkaz zisku a ztrát  
Příloha v účetní závěrce  
Zpráva o vztazích

**I.**  
**Základní údaje o společnosti**

Název: **Brno new station development a.s.**  
IČ: 277 23 607  
Sídlo: Benešova 703/21, Brno – město, 602 00 Brno  
Obchodní rejstřík: Krajský soud v Brně, oddíl B, vložka 4860  
(dále jen „Brno new station development a.s.“ nebo „BNSD“)

**Orgány společnosti**

<b>Členové řídicích orgánů společnosti</b>		<b>Funkce</b>
<b>Statutární orgán</b>	Ing. Ivo Vrzal	Statutární ředitel
<b>Správní rada</b>	Ing. Ivo Vrzal	Předseda správní rady
	JUDr. Milan Vašíček, MBA	Člen správní rady
	JUDr. Viktor Bedrna	Člen správní rady
	Petra Remešová	Člen správní rady v období od 01.01.2020 do 19.08.2020

Člen správní rady, pí. Petra Remešová, byla odvolána ze správní rady společnosti rozhodnutím valné hromady ze dne 19.08.2020.

**Akcionáři k 31.12.2020**

<b>Osoby s podílem na základním kapitálu účetní jednotky</b>	<b>Podíl v %</b>
Dominikánská, s.r.o.	57 %
Blue Frog, a.s.	10 %
O.O.Z. Zlín s.r.o.	2,54%
MH-Corporation s.r.o.	30,46 %

**Hlavní předmět podnikání:**

Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

**Základní kapitál společnosti:**

Základní kapitál společnosti k 31.12.2020 činí 91.000.000,- Kč, splaceno 63.280.000,- Kč.

## II.

### Zpráva o podnikatelské činnosti v roce 2020 a stavu majetku

#### Cíle a vize společnosti

Cílem společnosti Brno new station development a.s. je modernizace stávající výpravní budovy žel. st. hl. nádraží Brno tak, aby cestující a návštěvníci zde našli kvalitní nabídku služeb a standartní uživatelského zázemí a u plochy, která není určena pro drážní potřeby, její nahrazení architektonicky kvalitnější zástavbou sloužící k bydlení, práci i odpočinku.

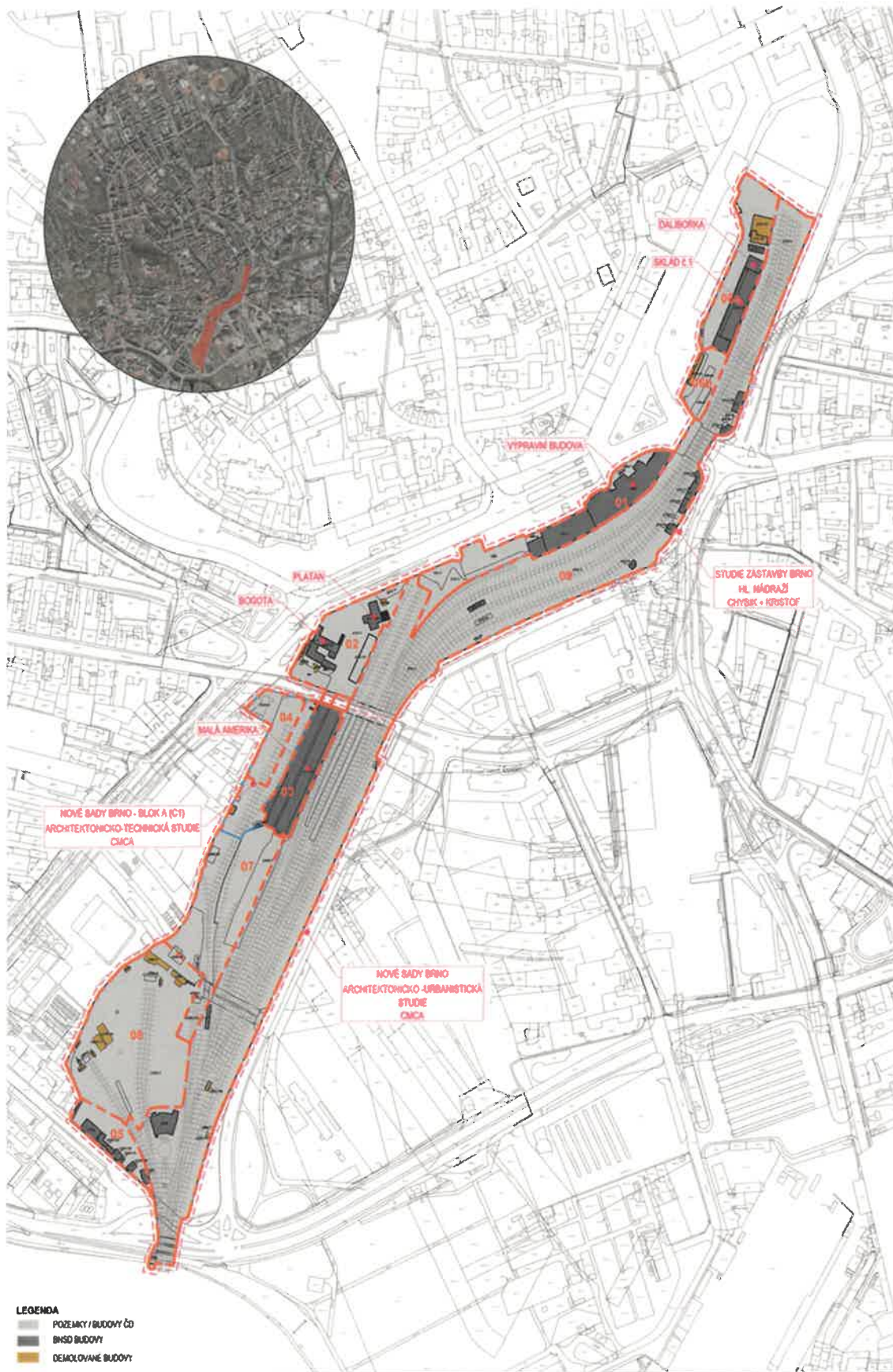
Koncepce rozvojového území brněnského nádraží je postavena na atraktivních a udržitelných trendech odpovídajících 21. století s přihlédnutím k zásadám urbanistického rozvoje města stanoveným statutárním městem Brno, a nejnovějším architektonickým a urbanistickým trendům tak, aby lokalita brněnského nádraží dislokována v samém centru města splňovala požadavky moderní, efektivní části statutárního města Brna a nabízela občanům vysokou kvalitu života.

Brněnské nádraží bylo otevřeno v roce 1839, dříve než hlavní nádraží v Praze a patří k nejstarším v České republice. Poslední velká rekonstrukce se uskutečnila koncem 80. let minulého století. Areál žst. Brno, hlavní nádraží se nachází v památkově chráněném území a Výpravní budova je chráněna jako kulturní památka České republiky.

Společnost Brno new station development a.s. byla založena v roce 2007 za účelem realizace podnikatelského záměru, a to dosažení efektivního využívání areálu brněnského nádraží na základě projektu revitalizace budov a pozemků, tzn. za účelem jejich rekonstrukce, modernizace a přestavby na základě Smlouvy o nájmu věci a Smlouvy o projektu revitalizace, uzavřenými mezi Českými drahami, a.s. a Brno new station development a.s.

Společnost Brno new station development a.s. je na základě Smlouvy o projektu revitalizace, oprávněna ke zřízení věcného předkupního práva ke zbytnému (neprovoznímu) majetku ČD. Víceméně se jedná o majetek rozkládající se od „Grandu“, resp. CD paláce až k ulici Křídlovická.

Spolu s růstem významu a odpovědnosti BNSD usiluje vedení společnosti o zlepšování firemní kultury, komunikace s obchodními partnery a ve spolupráci s městem Brnem a Českými drahami i o lepší služby a vyšší komfort pro občany i návštěvníky města Brna. Přebíráme odpovědnost za dopady našich činností a rozhodnutí, a proto máme v úmyslu se neustále zdokonalovat. V tomto duchu apelujeme i na naše obchodní partnery.



## Vývoj společnosti

Brno new station development a. s. prošla v roce 2017 kompletní změnou vlastnické struktury a následně změnami v orgánech společnosti, které měly pozitivní dopad na průběh přípravy a realizace samotného projektu Revitalizace a na stabilizaci vzájemných vztahů s Českými drahami, a.s. Současně akcionáři provedli dokapitalizaci společnosti v částce 18 mil. Kč.

Dne 2.1.2020 bylo na hromadných listinách s vyznačeným rubropisem převedeno ze spol. Paspalis s.r.o. 33 kusů kmenových akcií na jméno ve jmenovité hodnotě jedné akcie 20 000,- Kč a 165 kusů kmenových akcií na jméno o jmenovité hodnotě 10 000,- Kč ve prospěch O.O.Z. Zlín a.s. Předávacím protokolem akcií ze dne 22.04.2020 ke Smlouvě o prodeji a koupi akcií ze dne 30.04.2019, předal akcionář O.O.Z. Zlín, a.s. hromadné akcie nahrazující 60 ks kmenových akcií o souhrnné hodnotě 700.000,- Kč společnosti Blue Frog, a.s. Valná hromada dne 19.08.2020 rozhodla o zvýšení základního kapitálu společnosti úpisem nových akcií na 91.000.000,- Kč. Akcionář O.O.Z. Zlín převedl na společnost MH-Corporation s.r.o. přednostní právo k úpisu akcií smlouvou o převodu ze dne 08.09.2020. Společnost MH-Corporation s.r.o. upsala Smlouvou o úpisu akcií ze dne 08.09.2020 2772 kusů nových kmenových akcií v souhrnné jmenovité hodnotě všech těchto akcií ve výši 27.720.000,- Kč. Společnost MH-Corporation s.r.o. byla ke dni 31.12.2020 v prodlení s úhradou emisního kursu v plné výši.

Rozhodnutím valné hromady ze dne 04.12.2020 bylo přijato nové znění stanov společnosti s účinností od 01.01.2021.

## Vývoj projektu revitalizace

V roce 2017 byly zahájeny projekční práce revitalizace odjezdové haly a následně zbylé části výpravní budovy.

V roce 2018 společnost BNSD dokončila kompletní opravu střechy výpravní budovy za cca. 10 mil. Kč a dále sanační práce v suterénu výpravní budovy za 5 mil. Kč.

V roce 2019 proběhla revitalizace odjezdové haly a 1.nástupiště v hodnotě 46 mil. Kč.

V polovině roku 2020 byla zahájena 3.etapa revitalizačního projektu výpravní budovy, která zahrnuje levé křídlo výpravní budovy a bude realizována v průběhu následujícího období.

## **Finanční prostředky vynaložené na revitalizaci**

tis. Kč

<b>rok</b>	<b>do r. 2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>celkem</b>
<b>částka</b>	33 770	3 848	14 963	48 334	28 462	<b>129 377</b>

\* Předpoklad pro rok 2021 = 90.000 tis. Kč

## **Zpráva o podnikatelské činnosti v roce 2020**

Společnost BNSD se i v roce 2020 s nejvyšším nasazením věnovala plnění smluvních vztahů s Českými drahami a.s. V průběhu roku 2020 postupně docházelo k posílení a personální stabilizaci společnosti. Základní oblasti podnikatelské činnosti společnost BNSD rozlišuje na činnost obchodní, oblast revitalizace a oblast územního plánování a zbytného majetku.

### **Obchodní činnost**

Společnosti BNSD se v roce 2020 i přes pandemii viru COVID-19 a vydaná vládní nařízení podařilo udržet úroveň zisku z podnájmu. V průběhu roku 2020 se společnost zaměřila na strategické a koncepční řešení obchodního obsazení levého křídla výpravní budovy, ve 4. kvartálu 2020 společnost BNSD uzavřela smluvní vztah se strategickým podnájemcem BILLA, spol. s r.o. Společnost BNSD nadále pokračuje v jednání o obchodním obsazení výpravní budovy brandovými podnájemci tak, aby byla zajištěna maximální optimalizace služeb, obchodu a zlepšení podmínek cestujícím vlakového nádraží.

Od roku 2020 probíhá celková pasportizace všech objektů včetně digitalizace veškerých dokumentů k objektům.

### **Revitalizace**

V 1. kvartálu r. 2020 byly dokončeny stavební práce 2. etapy revitalizace výpravní budovy, která se skládala z revitalizace vnitřní obálky odjezdové haly a provozních prostor Českých drah, a.s. Ve 3. kvartálu byly zahájeny stavební práce na 3. etapě revitalizace levého křídla výpravní budovy, které bude po dokončení obsazeno obchodními jednotkami gastronomického zaměření. Ve 4. kvartálu vydal Drážní úřad kolaudační souhlas k revitalizaci výpravní budovy v části 1.nástupiště, jehož realizace byla vyňata ze 4. etapy revitalizace.

Společnost BNSD nadále postupuje při revitalizaci výpravní budovy podle schválené projektové dokumentace dle schváleného harmonogramu revitalizace vlastníkem nemovitosti, Českými drahami, a.s.

### **Územní plánování a zbytný majetek**

Klíčovou událostí v 1. kvartálu roku 2020 bylo zveřejnění návrhu nového územního plánu města Brna, ke kterému došlo v březnu 2020. Veřejné projednání návrhu proběhlo v červnu 2020. Naše společnost podala dne 29.06.2020 připomínky, ve stejném termínu a se shodným obsahem zaslaly České dráhy námítky. Na polovinu roku 2021 je naplánováno opakované veřejné projednání upraveného návrhu nového územního plánu se zpracovanými stanovisky dotčených orgánů, námítkami a připomínkami občanů a organizací. Město Brno vyvíjí veškeré úsilí k tomu, aby nový územní plán byl vydán do konce roku 2022.



V červenci 2020 byl zveřejněn návrh Územní studie Jižní čtvrt' zahrnující území areálu žst. Brno, hlavní nádraží. V říjnu 2020 naše společnost podala podněty k úpravě Územní studie. V únoru 2021 Územní studie Jižní čtvrt' byla schválena.

V roce 2020 bylo s Českými drahami zahájeno jednání o získání zbytného majetku na základě Smlouvy o revitalizaci. V květnu 2020 společnost BNSD požádala České dráhy, a.s. o odsouhlasení návrhu sub-urbanistické části "roh ulic Hybešova a Nové sady", aby mohla společnost zahájit příslušné kroky vedoucí ke zřízení předkupního práva a následnému odkupu této lokality do svého vlastnictví.

V souvislosti s těmito aktivitami si společnost BNSD nechala zpracovat architektonickou studii na území Nové Sady Brno, která byla projednávána s KAM (Kancelář architekta města Brna) a dalšími orgány státní správy. Na základě připomínek byla aktualizována a bude dál projednávána tak, abychom od příslušných orgánů obdrželi předběžný souhlas a mohli pokračovat v dalším projektovém stupni. Další architektonickou studii si naše organizace nechala zpracovat pro území v okolí ulice Nádražní a Benešova. Tato studie byla představena i primátorce a radním města Brna 8.února 2021.

### **Vliv pandemie Covid-19**

Významným faktorem, který ovlivnil celý rok 2020 je pandemie nemoci COVID-19 a negativní dopady vládních nařízeních. Orgány státní správy fungovaly a stále fungují v omezeném režimu a dochází k nepřiměřeným délkám správního řízení, které významně komplikují činnost BNSD v postupu revitalizace dle plánovaného harmonogramu.

Pandemie COVID-19 má dopad i na naše stávající podnájemce a nové obchodní partnery. Potencionálně noví nájemci, se kterými bylo uvažováno při obsazování obchodních jednotek 3. etapy, přehodnocují své obchodní strategie. BNSD musí stále vyhodnocovat situaci a přizpůsobovat strategii při obsazování obchodních jednotek.



## Základní informace z účetních závěrek

### Rozvaha

(údaje v tis. Kč)

	2017	2018	2019	2020
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>40 060</b>	<b>54 901</b>	<b>87 989</b>	<b>173 204</b>
B. Stálá aktiva	13 959	14 123	19 931	26 542
B.II.5. <i>Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek</i>	4 637	3 209	10 633	5 667
C. Oběžná aktiva	25 917	39 565	66 858	117 785
C.II. Pohledávky	17 341	33 140	54 557	68 766
C.II.1. Dlouhodobé pohledávky	2 940	14 464	48 017	57 268
C.II.2. Krátkodobé pohledávky	14 401	18 676	6 540	11 498
C.II.2.1. <i>Pohledávky z obchodních vztahů</i>	4 708	897	739	1 140
C.II.2.4. <i>Pohledávky - ostatní</i>	9 693	17 779	5 801	10 358
C.II.2.4.1. <i>Pohledávky za společníky</i>	0	10 120	0	0
C.IV. Peněžní prostředky	8 576	6 425	12 301	49 019
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>40 060</b>	<b>54 901</b>	<b>87 989</b>	<b>173 204</b>
A. Vlastní kapitál	1 403	16 801	17 249	96 791
A.IV. Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	-5 822	-9 978	-7 380	-6 932
B. + C. Cizí zdroje	37 999	37 342	70 142	75 779
C.I. Dlouhodobé závazky	495	243	1 922	3 311
C.II. Krátkodobé závazky	37 504	36 318	68 220	72 468
C.II.4. <i>Závazky z obchodních vztahů</i>	11 983	10 329	18 007	13 800
C.II.8. <i>Závazky ostatní</i>	23 123	22 574	46 835	55 052

Realizace investičně nákladných revitalizačních akcí se v aktivech společnosti promítá meziročním růstem stálých aktiv a dále růstem dlouhodobých pohledávek vůči ČD. Dlouhodobé pohledávky vůči ČD budou i nadále započítávány, v souladu s platnou smlouvou, vůči nájmu fakturovanému ze strany ČD. Lze tedy konstatovat, že BNSD má při dnešních cenách nájmného od ČD, nájem předplacen na cca 3 roky dopředu.

V roce 2020 byl navýšen základní kapitál společnosti. Takto získané finanční prostředky byly použity jako zdroj financování Revitalizace. Jako další zdroj financování revitalizačních akcí posloužil na počátku roku úvěr poskytnutý akcionářem společnosti ve výši 10 mil. Kč. Tento úvěr je vykázán v ostatních závazcích.

Položku dlouhodobých závazků představují pozastávky vůči dodavatelům, kteří realizují investiční akce.



**Výkaz zisků a ztrát**  
(údaje v tis.Kč)

	2017	2018	2019	2020
<b>Tržby z prodeje výrobků a služeb</b>	<b>39 111</b>	<b>45 646</b>	<b>76 205</b>	<b>66 209</b>
Výkonová spotřeba	30 976	29 928	68 323	55 890
Osobní náklady	1 842	5 189	5 456	7 306
Úpravy hodnot v provozní oblasti	1 397	5 515	843	1 932
Ostatní provozní výnosy	1 453	2 424	597	58
Ostatní provozní náklady	10 361	2 257	909	560
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>-4 012</b>	<b>5 181</b>	<b>1 271</b>	<b>579</b>
Nákladové úroky a podobné náklady	323	537	756	4 481
<b>Výsledek hospodaření po zdanění</b>	<b>-4 156</b>	<b>2 598</b>	<b>448</b>	<b>-4 458</b>

Meziroční výkyvy v celkových tržbách jsou způsobeny zejména investiční náročností a konkrétním harmonogramem stavební realizace jednotlivých revitalizačních akcí. Díky vládním opatřením došlo v roce 2020 k poklesu tržeb z parkovného a z provozu veřejného WC, tržby z nájemného jsou stabilní. Revitalizace levého křídla hlavní výpravní budovy a s tím související uzavření prostor má pak přímý vliv na vyúčtování energií a služeb podnájemníkům. Do výše úrokových nákladů se promítá financování revitalizace.



### III.

#### Očekávaný vývoj společnosti v roce 2021 a letech následujících

V roce 2021 má společnost BNSD zejména následující cíle:

- kolaudaci 3. etapy revitalizace výpravní budovy žst. Brno hl. nádraží v rozsahu, který bude odpovídat ekonomickým možnostem související s pandemickou situací
- obchodní obsazení a zahájení provozu nájemních jednotek v levém křídle
- udržení úrovně nájmu a nové koncepční řešení parkingového systému
- vynaložení cca 90 mil. Kč na 3. etapu Revitalizace, jejíž odhadované celkové investiční náklady jsou cca 120 mil. Kč; etapa bude ukončena v roce 2022
- přípravu 4. etapy Revitalizace výpravní budovy žst. Brno hl. nádraží
- aktivní přístup při územním plánování a rozvoji svěřeného území od ČD zejména při projednávání nového územního plánu města Brna
- pokračování jednání o získání zbytného majetku ČD na základě Smlouvy o revitalizaci



### IV.

#### Skutečnosti, které nastaly až po rozvahovém dni

Po rozvahovém dni nastaly skutečnosti, které jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy a které by mohly mít vliv na výkonnost, činnost a stávající hospodářské postavení společnosti.

- **Změna stanov společnosti**

S ohledem na novelu zákona o obchodních korporacích, účinnou od 01.01.2021, došlo ze zákona k zániku funkce statutárního ředitele. V této souvislosti přijala společnost BNSD rozhodnutím valné hromady ze dne 04.12.2020 nové stanovy společnosti, účinné od 01.01.2021. Společnosti BNSD s účinností nových stanov přijala monistickou strukturu společnosti, kdy nově statutárním orgánem společnosti je správní rada a společnost tak ve všech věcech zastupuje předseda správní rady samostatně nebo dva členové správní společnosti.

- **Změna vlastníka části akcií**

Usnesením správní rady ze dne 12.03.2021 došlo k vyloučení akcionáře MH-Corporation s.r.o. z akcionářské struktury z důvodu prodlení se splacením emisního kursu ve výši 27.720.000,- Kč. Nesplacené akcie v počtu 2772 kusů přešly v souladu s ust. § 346 odst. 2 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, v platném znění, rozhodnutím správní rady o vyloučení akcionáře na společnost BNSD.

- **Odkup zbytného majetku**

Společnost BNSD požádala České dráhy, a.s. o odkup urbanistické části UČ 05 „Křídlovická“, aby mohla společnost zahájit příslušné kroky vedoucí ke zřízení předkupního práva a následnému odkupu této lokality do svého vlastnictví.

- **Dopady pandemie COVID-19 na BNSD**

Covidová pandemie bohužel pokračuje i v roce 2021. Nouzový stav platí od začátku roku a trval až do poloviny měsíce dubna. Vládní opatření výrazně zasahují do rychlosti jednání státních orgánů a samotná pandemie zasahuje a ovlivňuje i činnosti našich subdodavatelů.

Dopady pandemie jsou znatelné zejména na obchodních aktivitách při hledání nových nájemců v souvislosti s obsazováním obchodních jednotek levého křídla výpravní budovy. Potencionální nájemci přehodnocují své strategie rozšiřování nebo vyčkávají následkům nouzového stavu. Vedení společnosti zvážilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že i přes vážné negativní dopady v souvislosti s COVID-19 je u společnosti BNSD předpoklad nepřetržitého trvání podniku.

## V.

### Ostatní zákonem požadované údaje

- **Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje**

Společnost neměla v roce 2020 žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

- **Informace o organizační složce podniku v zahraničí**

Společnost nemá žádnou organizační složku v zahraničí.

- **Informace požadované zvláštními právními předpisy**

Společnost nepoužívá investiční instrumenty (investiční cenné papíry, podílové listy, finanční termínové smlouvy, swapy, opce).


- **Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích**

Vedení společnosti dbá na průběžné zajišťování ochrany životního prostředí. Společnost Brno new station development a.s. v současné době neprodukuje žádný nebezpečný odpad.

Běžný komunální odpad je likvidován dle vyhlášky města Brna.

V oblasti pracovně právních vztahů plní společnost všechny zákonné požadavky.

V Brně dne 18.05.2021

  
.....  
Brno new station development, a.s.  
Ing. Ivo Vrzal, předseda správní rady