



VÝROČNÍ ZPRÁVA 2021

obchodní společnosti
Brno new station development a.s.

Obsah

- I. Vize společnosti
- II. Základní údaje o společnosti
- III. Zpráva o podnikatelské činnosti v roce 2021 a stavu majetku
- IV. Očekávaný vývoj společnosti v roce 2022 a letech následujících
- V. Skutečnosti, které nastaly až po rozvahovém dni
- VI. Ostatní zákonem požadované údaje

Přílohy:

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

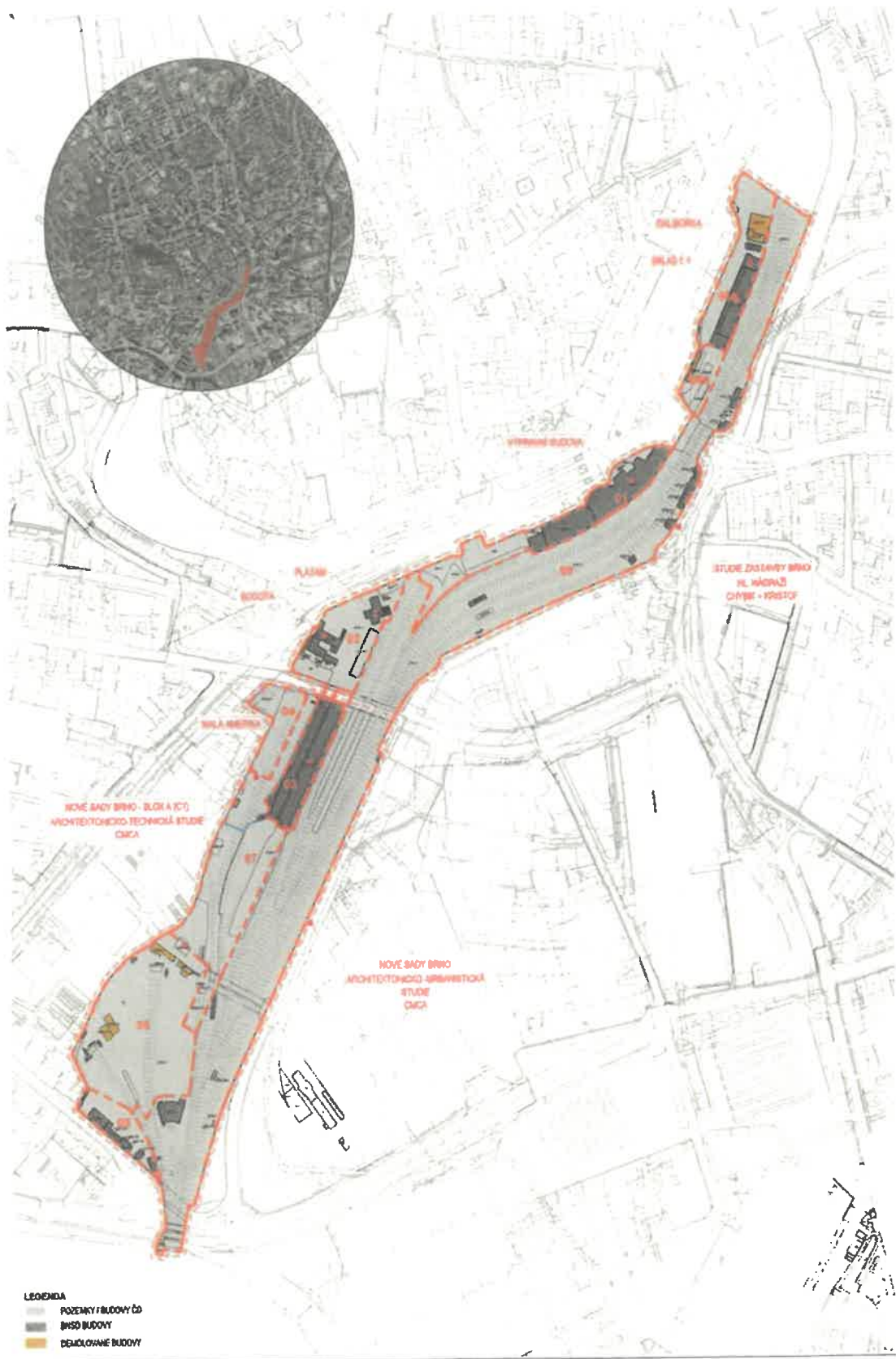
I. Vize společnosti

Vizi společnosti Brno new station development a.s. (dále jen „BNSD“) je přizpůsobit a přetvořit areál železniční stanice hl. nádraží Brno v souladu s potřebami současných a budoucích uživatelů a s dodržáním trendů odpovídajících 21. století a také s přihlédnutím k zásadám urbanistického rozvoje města stanoveným statutárním městem Brno. Naše společnost se snaží vnímat nejnovější architektonické a urbanistické trendy a potřeby z oblasti životního prostředí a stejně jako názory občanů města Brna tak, aby lokalita brněnského nádraží, dislokována v samém centru města, splňovala požadavky na moderní a efektivní součást města a nabízela občanům vysokou kvalitu života, kde lze nalézt prostor pro bydlení, práci i odpočinek.

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 zlepšovat. V tomto duchu apelujeme i na naše obchodní partnery.

Jedním z primárních cílů společnosti je revitalizace výpravní budovy železniční stanice hl. nádraží Brno. Revitalizace výpravní budovy byla zahájena v roce 2017 a v roce 2021 postoupila do své druhé poloviny. Pevně věříme, že v roce 2022 se revitalizace přiblíží výrazně svému naplnění. Jsme přesvědčeni, že zrevidovaná výpravní budova poskytne do doby přesunu nádraží moderní uživatelské prostředí.

Urbanistický a stavební rozvoj spravovaného území, kterým se naplňuje Smlouva o projektu revitalizace, je pro naši společnost neméně důležitý jako zmíněná revitalizace výpravní budovy. S ohledem na dopad do rozvoje statutárního města Brna a dlouhodobosti investic, které naše společnost bude vynakládat, chápeme rozvoj celého území jako významnější oblast našich cílů.



II.
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

Orgány společnosti

Členové řídicích orgánů společnosti		Funkce
Správní rada	Ing. Ivo Vrzal	Předseda správní rady
<i>(statutární orgán)</i>	JUDr. Milan Vašíček, MBA	Člen správní rady
	JUDr. Viktor Bedrna	Člen správní rady

Společnost zastupuje ve všech věcech předseda správní rady samostatně nebo dva členové správní rady společně.

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

Akcionáři k 31.12.2021

Osoby s podílem na základním kapitálu účetní jednotky	Podíl v %
Dominikánská, s.r.o.	57 %
Blue Frog, a.s.	10 %
O.O.Z. Zlín s.r.o.	2,54%
BNSD – vlastní akcie (nesplacený ZK)	30,46 %

Rozhodnutím správní rady došlo dne 12.3.2021 k vyloučení MH-Corporation s.r.o. ze společnosti pro nesplnění vkladové povinnosti. Od 13.3.2021 tak přešly nesplacené akcie na BNSD.

Hlavní předmět podnikání:

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

Základní kapitál společnosti:

Základní kapitál společnosti k 31.12.2021 činí 91.000.000,- Kč, splaceno 63.280.000,- Kč.

III.

Zpráva o podnikatelské činnosti v roce 2021 a stavu majetku

Společnost BNSD se i v roce 2021 s nejvyšším nasazením soustředila na naplňování svého hlavního poslání, a to na rozvoj developerské činnosti v lokalitě hl. nádraží Brno a plnění smluvních vztahů s Českými drahami a.s. V průběhu roku 2021 postupně docházelo k posílení a personální stabilizaci společnosti.

V roce 2021 pokračovala tzv. 3. etapa revitalizace levého křídla výpravní budovy, v rámci které bylo proinvestováno necelých 100 mil. Kč, což je z pohledu historie projektu nejvýznamnější roční částka. Dále byla zahájena příprava na 4. etapu revitalizace, která zahrnuje pravé křídlo výpravní budovy a fasádu k 1.nástupišti.

Finanční prostředky vynaložené na revitalizaci

tis. Kč

rok	do r. 2016	2017	2018	2019	2020	2021	Celkem
částka	33 770	3 848	14 963	48 334	28 462	99 676	229 053

* Předpoklad pro rok 2022 je cca 70 mil. Kč

Na ukončení revitalizace části levého křídla výpravní budovy v termínu 1.12.2021 úspěšně navázala obchodní činnost v oblasti pronájmu, což se projevilo postupným otevřením maloobchodních prodejen a gastro zařízení značek BILLA, MashBro, PIZZA la mia, Costa Coffee, Guty, Fiori, Hello Bistro a Minit, což přineslo očekávané významné navýšení tržeb z nájmu.

V druhé půli roku, v rámci zkvalitňování služeb, proběhla příprava na outsourcing správy nemovitostí firmou Cushman&Wakefield, která převzala komplexní a odbornou správu výpravní budovy od 1.12.2021 a od 1.3.2022 následně správu celého areálu.

V oblasti odkupu zbytného majetku došlo k významnému posunu v rozvoji brownfieldových oblastí v centru města Brna. V rámci zahájeného procesu prodeje a odkupu nemovitostí obdržela společnost BNSD pozitivní stanoviska jak od Českých drah, tak Správy železnic. V rámci schvalování nového územního plánu města Brna podala společnost BNSD v červnu 2021 a v prosinci 2021, ve vzájemné součinnosti s Českými drahami, připomínky a námítky k novému návrhu územního plánu. S ohledem na dosavadní postupy v rámci celého procesu prodeje a odkupu nemovitostí tak není pochyb o naplňování závazků společností BNSD a ČD vyplývajících ze Smlouvy o projektu revitalizace, č. 60443/2008-O31, ze dne 22.12.2008 ve znění dodatku č. 1 ze dne 14.6.2018.

K části lokality ul. Nové sady-Hybešova získala společnost BNSD dne 4.8.2021 přípustné stanovisko Magistrátu města Brna, Odbor památkové péče a souhlasné vyjádření Kanceláře architekta Města Brna ze dne 29.11.2021, k Architektonicko-technické studii „Nové Sady Brno – blok A (C1), zpracované společností CMC Architects, a.s. V únoru 2021 bylo požádáno o odkup dalších částí lokalit areálu žel. st. Brno, a to urbanistické části při ul. Křídlovická a sub-urbanistické části při ul. Benešova.

Vliv pandemie Covid-19

Pokračující vlny pandemie COVID-19 jsou znatelné zejména na obchodních aktivitách při hledání nových nájemců v souvislosti s obsazováním obchodních jednotek a pak také v interních či externích kapacitách s reálným negativním dopadem do nákladů společnosti.

Základní informace z účetních závěrek

Rozvaha

(údaje v tis. Kč)

	2017	2018	2019	2020	2021
AKTIVA CELKEM	40 060	54 901	87 989	173 204	211 039
B. Stálá aktiva	13 959	14 123	19 931	26 542	45 399
B.II.5. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	4 637	3 209	10 633	5 667	25 202
C. Oběžná aktiva	25 917	39 565	66 858	117 785	137 633
C.II. Pohledávky	17 341	33 140	54 557	68 766	127 285
C.II.1. Dlouhodobé pohledávky	2 940	14 464	48 017	57 268	120 778
C.II.2. Krátkodobé pohledávky	14 401	18 676	6 540	11 498	6 507
C.II.2.1. Pohledávky z obchodních vztahů	4 708	897	739	1 140	1 833
C.II.2.4. Pohledávky - ostatní	9 693	17 779	5 801	10 358	4 674
C.II.2.4.1. Pohledávky za společníky	0	10 120	0	0	0
C.IV. Peněžní prostředky	8 576	6 425	12 301	49 019	10 348

	2017	2018	2019	2020	2021
PASIVA CELKEM	40 060	54 901	87 989	173 204	211 039
A. Vlastní kapitál	1 403	16 801	17 249	96 791	85 938
A.IV. Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	-5 822	-9 978	-7 380	-6 932	-11 391
B. + C. Cizí zdroje	37 999	37 342	70 142	75 779	125 079
C.I. Dlouhodobé závazky	495	243	1 922	3 311	5 906
C.II. Krátkodobé závazky	37 504	36 318	68 220	72 468	119 173
C.II.4. Závazky z obchodních vztahů	11 983	10 329	18 007	13 800	13 148
C.II.8. Závazky ostatní	23 123	22 574	46 835	55 052	98 569

Realizace investičně nákladných revitalizačních akcí se v aktivech společnosti promítá meziročním růstem stálých aktiv a dále růstem dlouhodobých pohledávek vůči ČD. Stálá aktiva v tomto případě představují investiční podíl BNSD na projektu Revitalizace, který bude po zařazení do majetku odepisován. 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 nájemného od ČD, nájem předplacen na cca 6 let dopředu.

V roce 2021 byly na financování Revitalizace čerpány nebankovní úvěry v celkové výši 50,3 mil. Kč. Tyto úvěry jsou vykázány v ostatních závazcích. Položku dlouhodobých závazků představují pozastávky vůči dodavatelům, kteří realizují investiční akce a její nárůst opět souvisí s růstem investičních výdajů na revitalizaci výpravní budovy.

Výkaz zisků a ztrát (údaje v tis.Kč)

	2017	2018	2019	2020	2021
Tržby z prodeje výrobků a služeb	39 111	45 646	76 205	66 209	114 263
Výkonová spotřeba	30 976	29 928	68 323	55 890	106 769
Osobní náklady	1 842	5 189	5 456	7 306	8 884
Úpravy hodnot v provozní oblasti	1 397	5 515	843	1 932	1 708
Ostatní provozní výnosy	1 453	2 424	597	58	1 238
Ostatní provozní náklady	10 361	2 257	909	560	3 707
Provozní výsledek hospodaření	-4 012	5 181	1 271	579	-4 501
Nákladové úroky a podobné náklady	323	537	756	4 481	6 052
Výsledek hospodaření po zdanění	-4 156	2 598	448	-4 458	-10 852

Meziroční výkyvy v celkových tržbách jsou způsobeny zejména investiční náročností a konkrétním harmonogramem stavební realizace jednotlivých revitalizačních akcí. Oproti roku 2020 došlo k mírnému nárůstu tržeb za parkovné i tržeb z nájmu. V rámci ostatních provozních nákladů a výnosů došlo k dořešení či odpisu starých pohledávek a závazků.

Revitalizaci je nezbytné chápat jako dlouhodobou investici do core businessu BNSD, která sebou nese kromě přímých nákladů i náklady nepřímé, mezi které můžeme zařadit zejména osobní náklady, úrokové náklady na zajištění financování revitalizace a odpisy z revitalizovaného majetku.

Do hospodářského výsledku se také negativně promítla jedna ze smluvních povinností vůči ČD, a to zajistit ostrahu pronajatého majetku. Poslední z významných negativních vlivů pak je uzavření závazkového vztahu, který se váže ještě k roku 2017.

IV.

Očekávaný vývoj společnosti v roce 2022 a letech následujících

V roce 2022 má společnost BNSD zejména následující cíle:

- dokončení revitalizace hlavní výpravní budovy; v následujících letech budou probíhat už jen dílčí opravy a údržba
- 90% obchodní obsazení revitalizovaných prostor
- aktivní přístup při územním plánování a rozvoji svěřeného území od ČD zejména při projednávání nového územního plánu města Brna
- pokračování v procesu prodeje a odkupu zbytného majetku do vlastnictví společnosti BNSD v souladu s postupy dle Smlouvy o projektu revitalizace, č. 60443/2008-O31, ze dne 22.12.2008 ve znění dodatku č. 1 ze dne 14.6.2018
- nové koncepční řešení parkovacího systému
- postupné zvyšování kvality služeb a správy areálu prostřednictvím společnosti Cushman&Wakefield; nastavení systémů kvality a jejich kontroly

V.
Skutečnosti, které nastaly až po rozvahovém dni

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

VI.
Ostatní zákonem požadované údaje

• **Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje**

Společnost neměla v roce 2021 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).

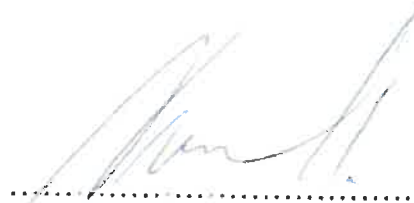
• **Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích**

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 04. 04. 2022



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

