



VÝROČNÍ ZPRÁVA 2022

obchodní společnosti
Brno new station development a.s.

Obsah

- I. Vize společnosti
- II. Základní údaje o společnosti
- III. Zpráva o podnikatelské činnosti v roce 2022 a stavu majetku
- IV. Očekávaný vývoj společnosti v roce 2023 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

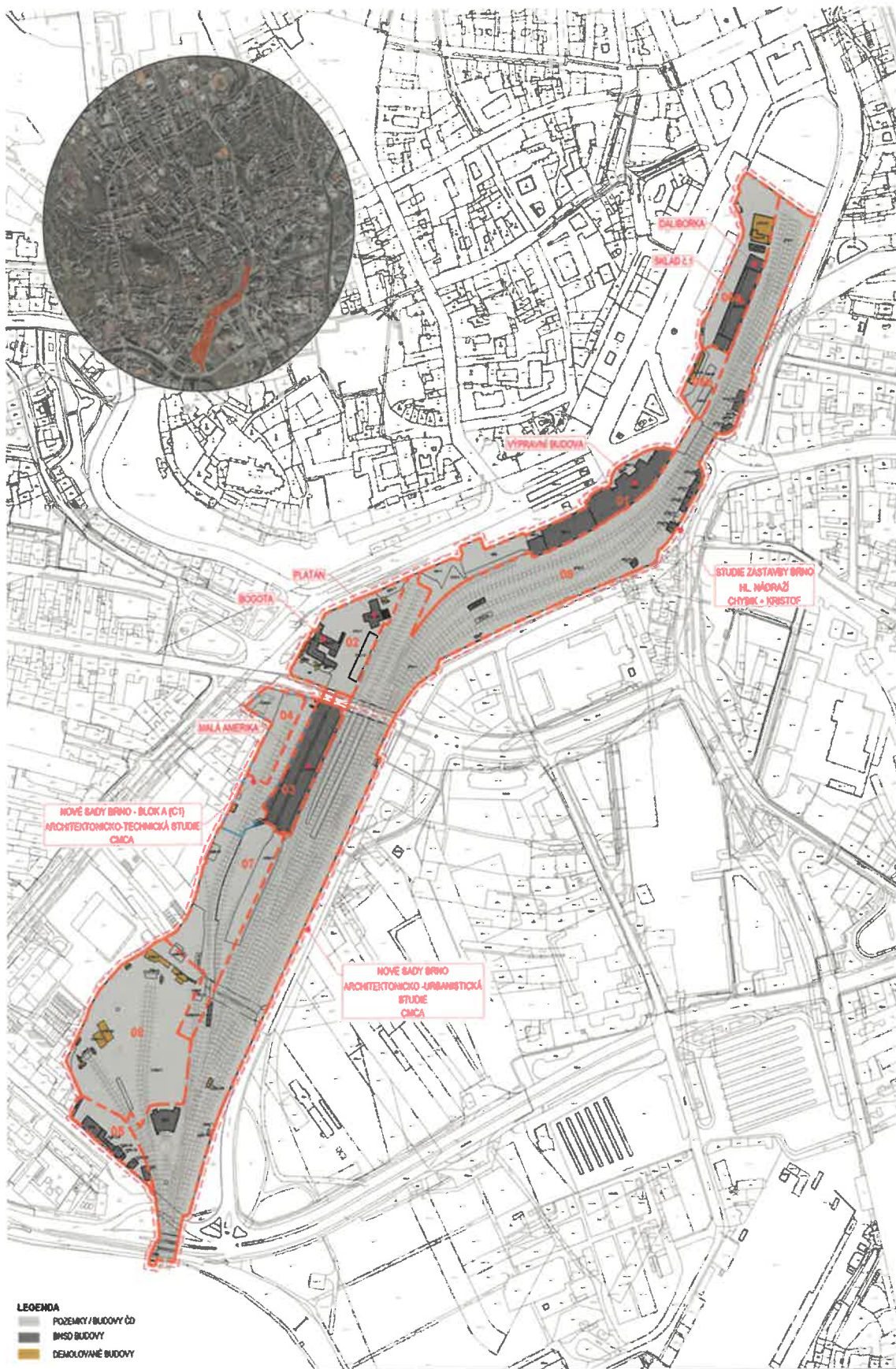
I. Vize společnosti

Vizí 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 dodržením 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, dislokovaná 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 2022 postoupila do své poslední čtvrtiny. V roce 2023 se revitalizace přiblíží dokončení. 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, které byly platné i po celý rok 2022.

Akcionáři k 31.12.2022

Osoby s podílem na základním kapitálu účetní jednotky	Podíl v %
IV Company, a.s.	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 31.12.2022 činí 91.000.000,- Kč, splaceno 63.280.000,- Kč.

III.

Zpráva o podnikatelské činnosti v roce 2022 a stavu majetku

Společnost BNSD se i v roce 2022 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 2022 postupně docházelo k personální stabilizaci společnosti a posílení, zejména s ohledem na budoucí aktivity v oblasti zbytného majetku.

V roce 2022 finalizovala 3. etapa revitalizace výpravní budovy, v rámci které bylo proinvestováno dalších cca. 30 mil. Kč a byla zahájena 4. etapa revitalizace pravého křídla výpravní budovy a fasády k 1.nástupišti, kde bylo v roce 2022 proinvestováno cca. 23 mil. Kč.

Finanční prostředky vynaložené na revitalizaci

tis. Kč

rok	do r. 2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	celkem
částka	33 770	3 848	14 963	48 334	28 462	99 676	53 050	282 103

* Předpoklad pro rok 2023 je cca 25 mil. Kč

V roce 2022 bylo obchodně navázáno na úspěšnou revitalizaci levého křídla výpravní budovy, kdy k již otevřeným maloobchodním prodejnám a gastro zařízením značek BILLA, MashBro, PIZZA la mia, Costa Coffee, Guty, Fiori, Hello Bistro a další přibyl do prostoru zrevitalizované Secese další významný podnájemce – Drogerie Rossmann. Společnost tak stabilizovala a dále navýšila tržby z podnájmu a v tomto trendu bude pokračováno i v roce 2023, kdy budou po revitalizaci zprovozněny další obchodní jednotky v pravém křídle výpravní budovy. Rok 2022 byl také prvním rokem, kdy komplexní a odbornou správu celého areálu zajišťovala firma Cushman&Wakefield.

Společnost BNSD nadále činí aktivní kroky k naplnění závazků a účelu Smlouvy o projektu revitalizace, č. 60443/2008-O31, ze dne 22.12.2008 ve znění dodatku č. 1 ze dne 14.6.2018, uzavřené se spol. České dráhy, a.s.. Potvrzením této skutečnosti jsou mj. souhlasná stanoviska spol. ČD, a.s. k prodeji dožádaných lokalit, a to lokality Nové sady, Křídlovická a pozemku vedle budovy Pošty. Společnost BNSD v roce 2022 požádala o odprodej dalších sub-urbanistických částí areálu žst. Brno, hl. nádraží, a to o dvě lokality v oblasti Platan v severní části areálu. Nadále spol. BNSD očekává obdržení souhlasného stanoviska k prodeji lokality Benešova.

V roce 2022 došlo v oblasti zbytného majetku k významnému posunu, a to ke schválení a odsouhlasení smlouvy o zřízení věcného předkupního práva představenstvem ČD, a.s. Podpis a zápis věcného předkupního práva ve prospěch spol. BNSD do katastru nemovitostí k lokalitám Křídlovická a Nové sady bude proveden v první polovině r. 2023.

Společnost BNSD v průběhu r. 2022 jednala o finálních podmínkách smlouvy o společné výstavbě s investorem sousedního stavebního projektu v lokalitě ul. Nové sady-Hybešova. Rovněž byly závěrem roku zahájeny kroky vedoucí k rozvoji lokality Křídlovická, spočívající v přípravných projektových pracích.

Základní informace z účetních závěrek

Rozvaha

(údaje v tis. Kč)

	ř.	2017	2018	2019	2020	2021	2022
AKTIVA CELKEM	1	40 060	54 901	87 989	173 204	211 039	257 622
B. Stálá aktiva	2	13 959	14 123	19 931	26 542	45 399	54 154
B.II.5. <i>Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek</i>	24	4 637	3 209	10 633	5 667	25 202	35 598
C. Oběžná aktiva	37	25 917	39 565	66 858	117 785	137 633	175 517
C.II. Pohledávky	46	17 341	33 140	54 557	68 766	127 285	169 804
C.II.1. Dlouhodobé pohledávky	47	2 940	14 464	48 017	57 268	120 778	146 167
C.II.2. Krátkodobé pohledávky	57	14 401	18 676	6 540	11 498	6 507	23 637
C.II.2.1. <i>Pohledávky z obchodních vztahů</i>	58	4 708	897	739	1 140	1 833	5 063
C.II.2.4. <i>Pohledávky - ostatní</i>	61	9 693	17 779	5 801	10 358	4 674	18 574
C.II.2.4.1. <i>Pohledávky za společníky</i>	62	0	10 120	0	0	0	0
C.IV. Peněžní prostředky	71	8 576	6 425	12 301	49 019	10 348	5 713
PASIVA CELKEM	78	40 060	54 901	87 989	173 204	211 039	257 622
A. Vlastní kapitál	79	1 403	16 801	17 249	96 791	85 938	87 107
A.IV. Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	95	-5 822	-9 978	-7 380	-6 932	-11 391	-22 344
B. + C. Cizí zdroje	101	37 999	37 342	70 142	75 779	125 079	169 669
C.I. Dlouhodobé závazky	108	495	243	1 922	3 311	5 906	6 066
C.II. Krátkodobé závazky	123	37 504	36 318	68 220	72 468	119 173	163 603
C.II.4. <i>Závazky z obchodních vztahů</i>	129	11 983	10 329	18 007	13 800	13 148	11 934
C.II.8. <i>Závazky ostatní</i>	133	23 123	22 574	46 835	55 052	98 569	140 494

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 7 let dopředu.

V roce 2022 byly na financování revitalizace čerpány nebankovní úvěry v celkové výši 42 mil. Kč. Tyto úvěry jsou vykázány v ostatních závazcích. Položku dlouhodobých závazků představují pozastávky vůči dodavatelům, kteří realizují investiční akce. V roce 2022 došlo ke snížení z důvodu jejich uvolnění oproti přijaté bankovní záruce.

Výkaz zisků a ztrát

(údaje v tis.Kč)

	ř.	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	39 111	45 646	76 205	66 209	114 263	107 806
Výkonová spotřeba	3	30 976	29 928	68 323	55 890	106 769	85 118
Osobní náklady	9	1 842	5 189	5 456	7 306	8 884	7 344
Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	1 397	5 515	843	1 932	1 708	2 051
Ostatní provozní výnosy	20	1 453	2 424	597	58	1 238	158
Ostatní provozní náklady	24	10 361	2 257	909	560	3 707	752
Provozní výsledek hospodaření	30	-4 012	5 181	1 271	579	-4 501	13 016
Nákladové úroky a podobné náklady	43	323	537	756	4 481	6 052	11 676
Výsledek hospodaření po zdanění	53	-4 156	2 598	448	-4 458	-10 852	1 270

Celkově však hospodářský výsledek skončil v mírně kladných číslech, a to zejména díky nárůstu tržeb za parkovné a tržeb za podnájem. Tržby roku 2022 jsou sice negativně ovlivněny poklesem revitalizace, ale s tím souvisí i pozitivní pokles výkonové spotřeby. To vše má velmi pozitivní dopad na cash flow společnosti a takto by tomu mělo být i v dalších letech.

Výsledek hospodaření v oblasti nákladů negativně ovlivňují zejména úroky z poskytnutých nebankovních úvěrů, které se meziročně téměř zdvojnásobily. Jsou však nutnou součástí revitalizace, kterou je nezbytné chápat jako dlouhodobou investici do core businessu BNSD.

IV.

Očekávaný vývoj společnosti v roce 2023 a letech následujících

V roce 2023 má společnost BNSD zejména následující cíle:

- dokončení revitalizace hlavní výpravní budovy; v následujících letech budou probíhat už jen dílčí opravy a údržba;
- 100% obchodní obsazení revitalizovaných prostor;
- aktivní přístup při územním plánování a rozvoji svěřeného území od ČD;
- 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;
- Zahájení rozvojových projektů v rámci odkupu zbytného majetku;
- postupné zvyšování kvality služeb a správy areálu, nastavení systémů kvality a kontroly, zejména v oblasti outsourcingu od společnosti Cushman&Wakefield.

- Zahájení rozvojových projektů v rámci odkupu zbytného majetku;
- postupné zvyšování kvality služeb a správy areálu, nastavení systémů kvality a kontroly, zejména v oblasti outsourcingu od společnosti Cushman&Wakefield.

V.

Skutečnosti, které nastaly až po rozvahovém dni

Dne 27.3.2023 došlo k provedení vkladu věcného předkupního práva ve prospěch společnosti BNSD do katastru nemovitostí k nemovitostem v lokalitě Nové sady, a to zápisem Smlouvy o zřízení věcného předkupního práva č. 55715/2022 ze dne 27.01.2023 s právními účinky k 27.02.2023.

Dne 19.5.2023 došlo k podání návrhu na vklad věcného předkupního práva ve prospěch společnosti BNSD do katastru nemovitostí k nemovitostem v lokalitě Křídlovická na základě uzavřené Smlouvy o zřízení věcného předkupního práva č. 57280/2022 ze dne 27.01.2023.

VI.

Ostatní zákonem požadované údaje

- **Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje**

Společnost neměla v roce 2022 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 25. 05. 2023




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