



VÝROČNÍ ZPRÁVA 2023

obchodní společnosti
Brno new station development a.s.

Obsah

- I. Vize společnosti
- II. Základní údaje o společnosti
- III. Zpráva o podnikatelské činnosti v roce 2023 a stavu majetku
- IV. Očekávaný vývoj společnosti v roce 2024 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

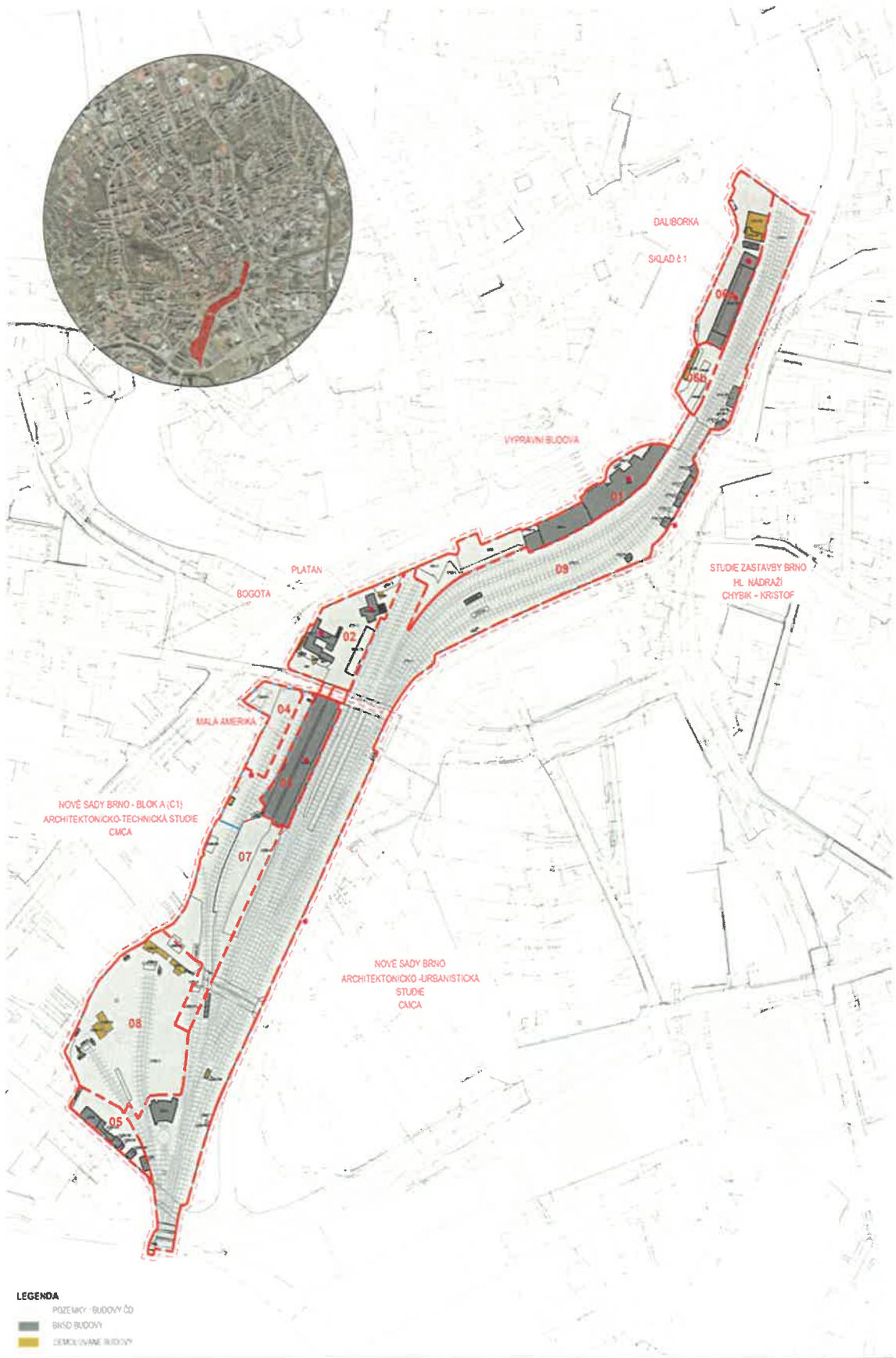
I. Vize společnosti

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 BNSD je revitalizace výpravní budovy železniční stanice hl. nádraží Brno. Revitalizace výpravní budovy byla zahájena v roce 2017 a v roce 2023 je již téměř před dokončením, které se očekává v roce 2024 či v době následující dokončením revitalizace 1.nástupiště. 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.

Dne 20.12.2023 rozhodla řádná valná hromada společnosti Brno new station development a.s., o snížení základního kapitálu Společnosti o částku 27 720 000,- Kč, což je hodnota nesplacených akcií společnosti MH-Corporation s.r.o., které byly od 13.3.2021 v držení společnosti BNSD a.s. na 63.280.000,- Kč.

Dle ustanovení § 518 odst. 2 zákona o obchodních korporacích (dále jen „ZOK“) správní rada společnosti musela zveřejnit usnesení o snížení základního kapitálu v obchodním věstníku. K tomuto zveřejnění došlo dne 27.12.2023 a následně dne 26.1.2024. Od druhého zveřejnění poté běžela lhůta 90 dnů, ve které případní věřitelé společnosti mohli uplatnit právo požadovat zaplacení či zajištění pohledávek dle ustanovení § 518 odst. 3 ZOK.

S ohledem na výše uvedené byl ke dni 31.12.2023 do obchodního rejstříku zapsán základní kapitál ve výši 91 000 000,- Kč a snížení základního kapitálu na částku 63 280 000,- Kč bylo k tomuto datu uvedeno v sekci ostatní skutečnosti.

Základní kapitál společnosti:

Základní kapitál společnosti k 31.12.2023 po jeho snížení dne 20.12.2023 činí 63.280.000,- Kč.

Akcionáři k 31.12.2023:

Osoby s podílem na základním kapitálu účetní jednotky	Podíl v %
IV Company, a.s.	81,97 %
Blue Frog, a.s.	14,38 %
O.O.Z. Zlín s.r.o.	3,65 %

Hlavní předmět podnikání:

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

III.

Zpráva o podnikatelské činnosti v roce 2023 a stavu majetku

Společnost BNSD se v roce 2023 soustředila na dokončení revitalizace hl. nádraží Brno, plnění smluvních dohod s Českými drahami a.s. a na přípravu projektů rozvoje developerské činnosti v širší lokalitě hl. nádraží Brno. V průběhu roku 2023 byla dokončována personální stabilizace společnosti, a to s ohledem jak na dokončení revitalizace, naplňování dohod s Českými drahami a.s, tak zejména s ohledem na budoucí aktivity v oblasti zbytného majetku a na přípravy projektů rozvoje areálu žst. Brno, hl. nádraží, která bude v následujících letech jednou z nejdůležitějších aktivit společnosti BNSD.

V roce 2023 byla dokončena 3. etapa revitalizace výpravní budovy a finalizovala 4. etapa revitalizace pravého křídla výpravní budovy.

Finanční prostředky vynaložené na revitalizaci

rok	do 2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	celkem
částka	37 618	14 963	48 334	28 462	99 676	53 050	15 283	297 386

*Údaje v tis. Kč

Předpoklad pro rok 2024 = 11.000 tis. Kč

K datu 15.11.2023 obdržela společnost BNSD kolaudační souhlas k 3. etapě revitalizace, na jehož základě zařadila do svého majetku technické zhodnocení budovy hl. nádraží Brno ve výši téměř 31 mil. Kč.

	Majetek			Oprávk		
	Počáteční stav	Změna	Konečný stav	Počáteční stav	Změna	Konečný stav
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	4 477	0	4 477	2 363	677	3 040
Stavby	444	-100	344	304	-17	288
Samostatné hmotné movité věci a soubory	3 334	106	3 440	1 645	489	2 134
Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	21 503	30 834	52 336	6 889	1 265	8 154
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0	0	0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	35 598	-28 508	7 089	0	0	0

V roce 2023 byla obchodní činnost spol. BNSD úspěšně podpořena revitalizací pravého křídla výpravní budovy. Došlo k rekonstrukci komerčních jednotek a jak ke stabilizaci stávajících klientů, tak k otevření nových obchodních jednotek, kterým došlo k rozšíření služeb poskytovaných cestujícím vlakové dopravy. Zachoval se provoz obchodních jednotek Dr. Max a Apokryf, dále byly doplněny další zajímavé gastro koncepty – OXO Tea & Fruitissimo, Train Coffee, nová prodejna Relay či prodejna chlebičků v levém křídle budovy.

Tímto pokračuje v stabilizaci a navýšení tržeb z podnájmů a úspěšně tímto naplňuje svůj cíl, směřující k 100% obchodní obsazenosti revitalizovaných prostor a celé výpravní budovy.

Rok 2023 byl již druhým rokem, kdy komplexní a odbornou správu celého areálu v průběhu celého roku zajišťovala firma Cushman&Wakefield. V rámci svého dvouletého působení při správě areálu hlavního nádraží v Brně se firma zaměřuje na klíčové aspekty, které přispívají k úspěšnému provozu zejména výpravní budovy. Klíčovou rolí je zvyšování výnosů, snižování nákladů a nastavení procesů a principů spolupráce se všemi subjekty v objektu/areálu. Díky tomu je zajištěn plynulý provoz budovy. Došlo ke zefektivnění navigace pro cestující s ohledem na historický ráz budovy a k výraznému zlepšení bezpečnosti uvnitř budovy – v tomto ohledu hodláme vynakládat úsilí i v následujících letech s cílem více zapojit i veřejné složky města, či státu. V roce 2024 jsou naplánována výběrová řízení některých služeb, abychom i nadále zajišťovali bezpečné a čisté prostředí pro cestující vlakové dopravy.

Společnost BNSD nadále pokračuje v aktivních krocích 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 dožadovaných lokalit, a to k lokalitám Benešova, Pošta a Platan, které spol. BNSD obdržela v průběhu roku 2023.

V roce 2023 došlo v oblasti zbytného majetku k dalšímu významnému posunu.

V souladu s uzavřenými smlouvami se spol. České dráhy, a.s. došlo k naplnění dalších závazků ze Smlouvy o projektu revitalizace, a to k zápisu věcných předkupních práv k dotčeným lokalitám zájmového území a dále k zahájení dílčích developerských aktivit pro budoucí rozvoj zájmového území.

Do katastru nemovitostí byly zapsány věcné předkupní právo ve prospěch společnosti BNSD k 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, a dále věcné předkupní právo k lokalitě Křídlovická, a to zápisem Smlouvy o zřízení věcného předkupního práva č. 57280/2022 ze dne 27.01.2023 s právními účinky k 19.5.2023.

V roce 2024 společnost BNSD očekává zápis věcných předkupních práv k dalším lokalitám, a to k lokalitě Benešova, Platan a Pošta, u nichž byly v předešlých letech zahájeny činnosti vedoucí k odkupu těchto lokalit do vlastnictví spol. BNSD.

Dále se i v průběhu roku 2023 společnost BNSD snažila aktivně prosazovat developerské zájmy v zájmovém území areálu žst, Brno, hl. nádraží a aktivně jednala se zástupci magistrátu města Brna ohledně změn platného Územního plánu města Brna. Současně se spol. BNSD v průběhu roku soustředila na připravované změny návrhu Územního plánu a činila veškeré kroky k ošetření svých budoucích rozvojových aktivit.

Základní informace z účetních závěrek

Rozvaha

(údaje v tis. Kč)

	ř.	2018	2019	2020	2021	2022	2023
AKTIVA CELKEM	1	54 901	87 989	173 204	211 039	257 622	239 139
B. Stálá aktiva	2	14 123	19 931	26 542	45 399	54 068	54 070
B.II.5.2. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	24	3 209	10 633	5 667	25 202	35 598	7 089
C. Oběžná aktiva	37	39 565	66 858	117 785	137 633	175 517	184 776
C.II. Pohledávky	46	33 140	54 557	68 766	127 285	169 804	171 403
C.II.1. Dlouhodobé pohledávky	47	14 464	48 017	57 268	120 778	146 167	132 269
C.II.2. Krátkodobé pohledávky	57	18 676	6 540	11 498	6 507	23 637	39 134
C.II.2.1. Pohledávky z obchodních vztahů	58	897	739	1 140	1 833	5 063	9 611
C.II.2.4. Pohledávky - ostatní	61	17 779	5 801	10 358	4 674	18 574	29 523
C.II.2.4.1. Pohledávky za společníky	62	10 120	0	0	0	0	0
C.IV. Peněžní prostředky	71	6 425	12 301	49 019	10 348	5 713	13 375
PASIVA CELKEM	78	54 901	87 989	173 204	211 039	257 622	239 139
A. Vlastní kapitál	79	16 801	17 249	96 791	85 938	87 107	64 071
A.IV. Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	95	-9 978	-7 380	-6 932	-11 391	-22 344	-22 166
B. + C. Cizí zdroje	101	37 342	70 142	75 779	125 079	169 669	173 782
C.I. Dlouhodobé závazky	108	243	1 922	3 311	5 906	6 066	6 874
C.II. Krátkodobé závazky	123	36 318	68 220	72 468	119 173	163 603	166 908
C.II.4. Závazky z obchodních vztahů	129	10 329	18 007	13 800	13 148	11 934	9 047
C.II.8. Závazky ostatní	133	22 574	46 835	55 052	98 569	140 494	140 940

V roce 2023 se celková aktiva (potažmo i pasiva), společnosti snížila vlivem rozhodnutí o snížení základního kapitálu společnosti. Položka stálých aktiv již vlivem dobíhající revitalizace a zvýšeného odepisování po obdržení kolaudačního souhlasu k 3. etapě revitalizace neprojevuje tak výrazným růstem jako v předcházejících letech. Stálá aktiva tak představují netto (neodepsaný) investiční podíl BNSD na projektu Revitalizace výpravní budovy hl. nádraží Brno. Obdobný, a s tím související trend je patrný také v nižším růstu pohledávek vůči ČD (investice do revitalizačních akcí již nejsou tak investičně nákladné, jak tomu bylo v minulosti). Dlouhodobé pohledávky vůči ČD budou i nadále započítávány

v souladu s platnou smlouvou vůči nájmu fakturovanému ze strany ČD. Lze tedy konstatovat, že spol. BNSD má při dnešních cenách nájemného fakturovaném spol. České Dráhy, a.s. nájem předplacen na cca 6 let dopředu.

V roce 2023 již na financování revitalizace nebyly čerpány žádné bankovní ani nebankovní úvěry, nicméně i tak celkový zůstatek úvěrů, které byly použity na financování revitalizace výpravní budovy hl. nádraží Brno, činí k 31.12.2023 cca. 135 mil. Kč (vykázáno v ostatních závazcích). Položku dlouhodobých závazků představují pozastávky vůči dodavatelům, kteří realizují investiční akce a jsou postupně uvolňovány v termínech dle jednotlivých smluv, či oproti přijaté bankovní záruce.

Výkaz zisků a ztrát (údaje v tis.Kč)

	ř.	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	45 646	76 205	66 209	114 263	107 806	92 483
Výkonová spotřeba	3	29 928	68 323	55 890	106 769	85 118	61 613
Osobní náklady	9	5 189	5 456	7 306	8 884	7 344	8 394
Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	5 515	843	1 932	1 708	2 051	2 598
Ostatní provozní výnosy	20	2 424	597	58	1 238	158	226
Ostatní provozní náklady	24	2 257	909	560	3 707	752	498
Provozní výsledek hospodaření	30	5 181	1 271	579	-4 501	13 016	19 723
Nákladové úroky a podobné náklady	43	537	756	4 481	6 052	11 676	14 185
Výsledek hospodaření po zdanění	53	2 598	448	-4 458	-10 852	1 270	5 776

Celkové tržby roku 2023 jsou opět negativně ovlivněny již zmíněným trendem finalizace revitalizace výpravní budovy hl. nádraží Brno poklesem prostředků vynaložených na revitalizaci, což ale nemá vliv na hospodářský výsledek, s tím souvisí i pozitivní pokles výkonové spotřeby. Toto má však podstatný a velmi pozitivní dopad na cash flow společnosti a takto by tomu mělo být i v dalších letech. Hospodářský výsledek roku 2023 skončil v kladných číslech, růstový trend je jednoznačně patrný zejména v oblasti provozního výsledku hospodaření, a to díky nárůstu tržeb za podnájem parkovacích ploch.

Výsledek hospodaření v oblasti nákladů negativně ovlivňují zejména úroky z poskytnutých nebankovních úvěrů, jsou však nutnou součástí revitalizace, kterou je nezbytné chápat jako dlouhodobou investici a plnění smluvních dohod s Českými drahami a.s. V dalších letech již bude docházet k postupnému snižování této nákladové položky.

IV.

Očekávaný vývoj společnosti v roce 2024 a letech následujících

V roce 2024 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;
- Pokračování v zahájených rozvojových projektech v rámci odkupu zbytného majetku;
- Postupné zvyšování kvality služeb a správy areálu, zlepšování systémů kvality a kontroly, zejména v oblasti outsourcingu od společnosti Cushman&Wakefield.

V.

Skutečnosti, které nastaly až po rozvahovém dni

Dne 20.5.2024 došlo k zápisu snížení základního kapitálu z 91.000.000,- Kč na částku 63.280.000,- Kč dle rozhodnutí valné hromady společnosti BNSD ze dne 20.12.2023, tj. po uplynutí lhůty 90 dnů, ve které případní věřitelé společnosti mohli uplatnit právo požadovat zaplacení či zajištění pohledávek dle ustanovení § 518 odst. 3 ZOK.

V roce 2024 společnost BNSD očekává zápis věcných předkupních práv k dalším lokalitám, a to Benešova, Platan, Pošta.

VI.

Ostatní zákonem požadované údaje

- **Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje**

Společnost neměla v roce 2023 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 zajištění 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 27.05.2024



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