

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

**o ověření roční účetní závěrky
k datu 31. 12. 2024**

ve společnosti

Brno new station development a.s.

se sídlem Benešova 703/21, Brno-město, PSČ 602 00

IČ: 277 23 607

Příjemce zprávy: akcionáři a statutární orgán společnosti

Ověřované období: 1.1.- 31.12. 2024

Ověření provedl: Ing. Lenka Kožnářková,
Evidenční číslo KAČR 1887
Sídlem, Kanice 55, PSČ 664 01
DIČ CZ7057103812
IČ 48521949

Identifikace ověřované účetní závěrky: řádná roční účetní závěrka k 31. 12. 2024

Obchodní jméno: Brno new station development a.s.

Sídlo: Benešova 703/21, Brno-město, 602 00 Brno

IČ: 27723607

Právní forma: akciová společnost

Spisová značka: B 4860 vedená u Krajského soudu v Brně

Základní kapitál: 63 280 000,- Kč

Předmět podnikání:

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

Statutární orgán –správní rada:

Ing. IVO VRZAL, předseda správní rady

JUDr. MILAN VAŠÍČEK

JUDr. VIKTOR BEDRNA

Právní rámec činnosti auditora:

- zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, vyhláška č. 500/2002 Sb. a České účetní standardy pro podnikatele,
- zákon o auditorech a Komoře auditorů ČR, Mezinárodní auditorské standardy a související aplikační doložky Komory auditorů ČR,
- zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

Přílohy:

Výrok auditora

Rozvaha

Výkaz zisku a ztráty

Příloha k účetní závěrce

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

akcionářům a statutárnímu orgánu společnosti

Výrok auditora

Provedla jsem audit přiložené účetní závěrky společnosti Brno new station development a.s., sídlem Benešova 703/21, Brno-město, 602 00 Brno, IČ 27723607 (dále také jen „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2024, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2024, a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodu 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle mého názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Brno new station development a.s. k 31.12.2024 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2024 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsem provedla v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Moje odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsem na Společnosti nezávislá a splnila jsem i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domnívám se, že důkazní informace, které jsem shromáždila, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření mého výroku.

Jiné skutečnosti

Účetní závěrka společnosti k 31. 12. 2023 byla auditována jiným auditorem, který k této účetní závěrce dne 31.5.2024 vyjádřil výrok bez výhrad.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou informace uvedené ve výroční zprávě. Za ostatní informace odpovídá správní rada Společnosti.

Můj výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí mých povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či mými znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejvíce jako významně (materiálně) nesprávné.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážu posoudit, uvádím, že ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou.

Dále jsem povinna uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsem dospěla při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsem v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistila.

Odpovědnost správní rady a za účetní závěrku a osob pověřených řízením

Správní rada Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je správní rada Společnosti povinna posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy správní rada plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví jsou zodpovědné osoby pověřené řízením.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Mým cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující můj výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je mojí povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je mojí povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abych na jejich základě mohla vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalím významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abych mohla navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abych mohla vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti správní rada Společnosti uvedla v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky správní radou to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdou k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je mojí povinností upozornit v mojí zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Moje závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsem získala do data

mojí zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Mojí povinností je informovat správní radu a osoby pověřené řízením mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsem v jeho průběhu učinila, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Kanicích dne 20. května 2025



Ing. Lenka Kožnářková
Evidenční číslo KAČR 1887
Kanice 55, PSČ 664 01
DIČ CZ7057103812
IČ 48 52 19 49



VÝROČNÍ ZPRÁVA 2024

obchodní společnosti
Brno new station development a.s.

Obsah

- I. Vize společnosti
- II. Základní údaje o společnosti
- III. Zpráva o podnikatelské činnosti v roce 2024 a stavu majetku
- IV. Očekávaný vývoj společnosti v roce 2025 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 pokračovat v přetváření areálu železniční stanice hl. nádraží Brno v souladu s potřebami současných a budoucích uživatelů a s dodržáním trendů odpovídajících 21. století s přihlédnutím k zásadám urbanistického rozvoje města stanoveným statutárním městem Brno a Národním památkovým ústavem.

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.

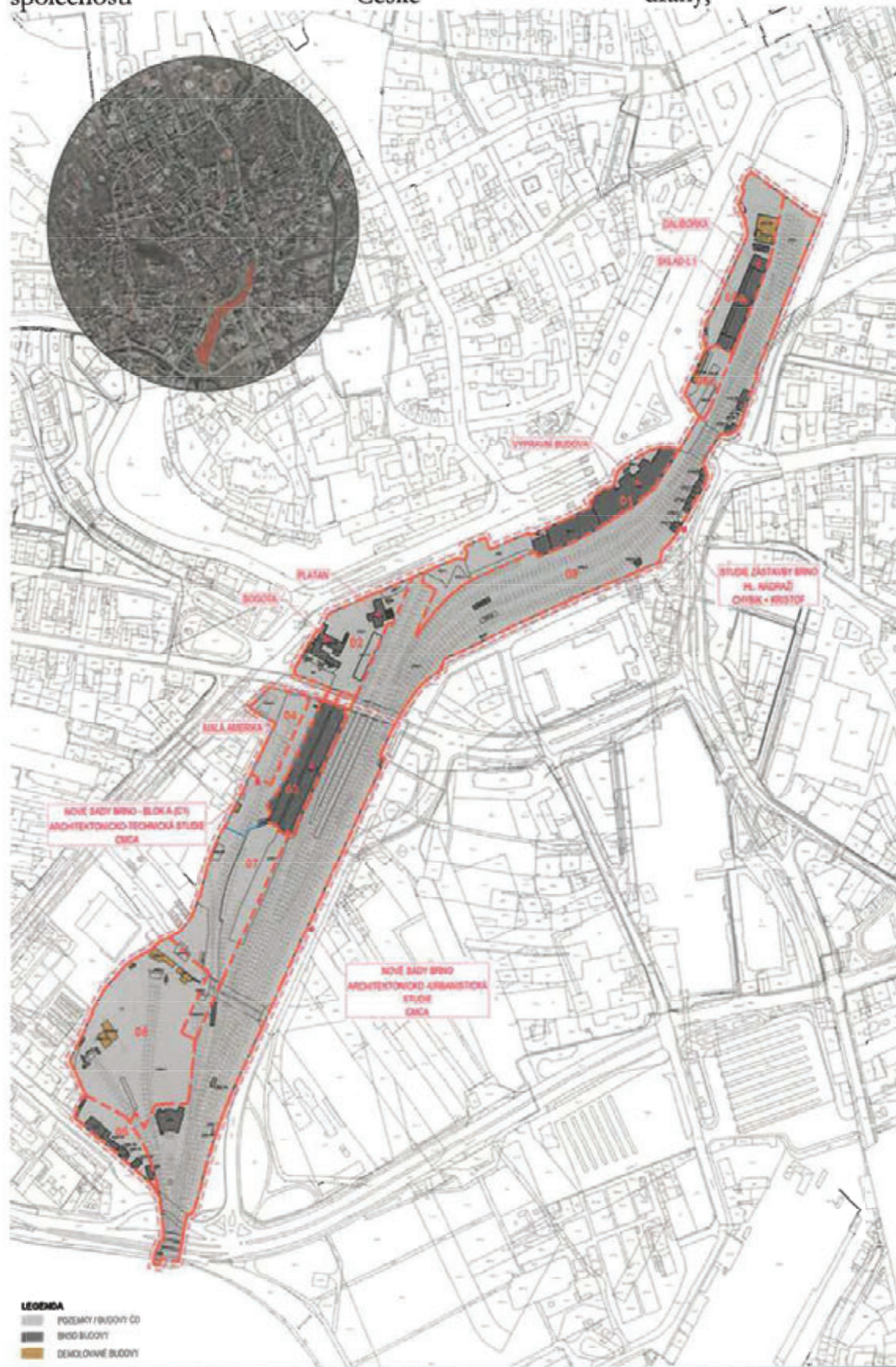
Jedním z primárních cílů společnosti BNSD pro rok 2024 bylo soustředění na klíčové aspekty urbanistického a developerského rozvoje území areálu žst. Brno, hlavní nádraží. Prioritou byla především strategická příprava na budoucí odkup zbytného majetku od

společnosti

České

dráhy,

a.s.



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 řídících orgánů společnosti		Funkce
Správní rada	Ing. Ivo Vrzal	Předseda správní rady
(statutární orgán)	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 1.1.2024 v obchodním rejstříku zapsán základní kapitál ve výši 91 000 000,- Kč a snížení základního kapitálu na částku 63 280 000,- Kč bylo zapsáno 20.5.2024.

Základní kapitál společnosti:

Základní kapitál společnosti k 31.12.2024 činí 63.280.000,- Kč.

Akcionáři:

Přehled akcionářské struktury v roce 2024

v tis.Kč

	od 01.01.2024		31.12.2024	
	hodnota akcií celkem	podíl v %	hodnota akcií celkem	podíl v %
IV Company, a.s.	51 870	81,97%	51 870	81,97%
Blue Frog, a.s.	9 100	14,38%	9 100	14,38%
O.O.Z. Zlín, a.s.	2 310	3,65%	2 310	3,65%
celkem	63 280	100,00%	63 280	100,00%

Hlavní předmět podnikání:

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

III.

Zpráva o podnikatelské činnosti v roce 2024 a stavu majetku

V průběhu roku 2024 byl ve věci revitalizace a následného podnájmu prostor kladen důraz na stabilizaci nájemních vztahů v Hlavní výpravní budově a naplňování dohod s Českými drahami a.s. Společnost BNSD závěrem roku 2024 s účinností od 1.1.2025 předala do správy Správě železnic, s.o. 1. nástupiště žst. Brno, čímž došlo k uspořádání právních poměrů v lokalitě.

Vedle urbanistického a developerského rozvoje pozemků se spol. BNSD věnovala i řešení havarijního stavu stávajících budov v nájmu od spol. ČD, a.s. s důrazem na provedení oprav a údržby k zachování bezpečnosti a komerční využitelnosti objektů.

V roce 2024 finalizovala 4. etapu revitalizace pravého křídla výpravní budovy. V průběhu roku 2025 bude celý projekt revitalizace výpravní budovy završen revitalizací 1.nástupiště a výměnou vodovodu v odjezdovém podchodu.

Finanční prostředky vynaložené na revitalizaci

rok	do 2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	celkem
částka	37 618	14 953	48 334	28 462	99 676	53 050	15 283	7 153	304 539

*Údaje v tis. Kč

Předpoklad pro rok 2025 = 14.000 tis. Kč

V roce 2024 společnost BNSD zařadila do svého majetku technické zhodnocení budovy hl. nádraží Brno ve výši dalších cca. 2 mil. Kč a do nedokončeného dlouhodobého nehmotného majetku zařadila aktiva ve výši 6,3 mil. Kč související s aktivitami v oblasti zbytného majetku a na přípravy projektů rozvoje areálu žst. Brno, hl. nádraží.

Údaje v tis. Kč	Majetek			Oprávký		
	Počáteční stav	Změna	Konečný stav	Počáteční stav	Změna	Konečný stav
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	4 477	-41	4 436	3 040	615	3 655
Stavby	344	0	344	288	22	309
Samostatné hmotné movité věci a soubory	3 440	1 293	4 733	2 134	-160	1 974
Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	52 336	2 123	54 459	8 154	3 212	11 366
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	6 315	6 315	0	0	0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	7 089	840	7 929	0	0	0

V roce 2024 se obchodní činnost spol. BNSD dále úspěšně stabilizovala a směřuje k cíli 100% obchodní obsazenosti revitalizovaných prostor a celé výpravní budovy a tím k rozšíření služeb poskytovaných cestujícím vlakové dopravy a jejich spokojenosti s nimi.

I v roce 2024 zajišťovala komplexní a odbornou správu celého areálu společnost Cushman&Wakefield. V rámci svého působení při správě areálu hlavního nádraží v Brně se firma zaměřuje na klíčové aspekty, které přispívají k úspěšnému provozu zejména výpravní budovy a spokojenosti jednotlivých vlakových dopravců s důrazem na 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.

V roce 2024 došlo v oblasti zbytného majetku k dalším významným posunům. Nadále byly naplňovány závazky dle uzavřené Smlouvy o projektu revitalizace se spol. České dráhy, a.s. Došlo ke vkladu věcných předkupních práv do katastru nemovitostí k dalším lokalitám zájmového území, konkrétně k lokalitě Bencšova, Platan a pozemku vedle bývalé pošty. Prioritou byla především strategická příprava na budoucí odkup zbytného majetku od společnosti České dráhy, a.s., a také ujasnění vlastnických a právních vztahů v rámci dotčených lokalit. V rámci součinnosti s veřejnou správou probíhala rovněž intenzivní jednání v oblasti památkové péče – zejména v jižní části areálu, kde je navrhováno zpamátnění vybraných objektů. Společnost aktivně koordinovala postup s ostatními developery sousedních projektů s cílem zajistit, aby plánované stavby v sousedství neohrožily funkční využitelnost navazujících pozemků.

Rovněž se spol. BNSD v průběhu roku 2024 soustředila na připravované změny návrhu Územního plánu a činila veškeré kroky k ošetření svých budoucích rozvojových aktivit a aktivně jednala se zástupci magistrátu města Brna ohledně změn platného Územního plánu města Brna. Také v roce 2024 bylo cílem společnosti BNSD aktivně prosazovat developerské zájmy v zájmovém území areálu žst, Brno, hl. nádraží.

V roce 2025 bude společnost BNSD nadále pokračovat v naplňování závazků ze Smlouvy o projektu revitalizace se společností České dráhy, a.s. I nadále se bude společnost BNSD soustředit na klíčové aspekty urbanistického a developerského rozvoje území areálu žst. Brno, hlavní nádraží. Cílem společnosti BNSD zůstává dlouhodobý, udržitelný a koordinovaný rozvoj území v souladu s veřejnými i soukromými zájmy.

Základní informace z účetních závěrek

Rozvaha

(údaje v tis. Kč)

	ř.	2019	2020	2021	2022	2023	2024
AKTIVA CELKEM	1	87 989	173 204	211 039	257 622	239 139	253 075
B. Stálá aktiva	2	19 931	26 542	45 399	54 154	54 070	60 911
B.I.5.2. Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	13	0	0	0	0	0	6 315
B.II.5. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	24	10 633	5 667	25 202	35 598	7 089	7 929
C. Oběžná aktiva	37	66 858	117 785	137 633	175 517	184 778	190 979
C.II. Pohledávky	46	54 557	68 766	127 285	169 804	171 403	158 529
C.II.1. Dlouhodobé pohledávky	47	48 017	57 268	120 778	146 167	132 269	110 131
C.II.2. Krátkodobé pohledávky	57	6 540	11 498	6 507	23 637	39 134	48 398
C.II.2.1. Pohledávky z obchodních vztahů	58	739	1 140	1 833	5 063	9 611	15 927
C.II.2.4. Pohledávky - ostatní	61	5 801	10 358	4 674	18 574	29 523	32 471
C.II.2.4.1. Pohledávky za společnosti	62	0	0	0	0	0	0
C.IV. Peněžní prostředky	71	12 301	49 019	10 348	5 713	13 375	32 450
PASIVA CELKEM	78	87 989	173 204	211 039	257 622	239 139	253 075
A. Vlastní kapitál	79	17 249	96 791	85 938	87 107	64 071	70 887
A.IV. Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	95	-7 380	-6 932	-11 391	-22 344	-22 166	-16 391
A.IV.2. Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	96	0	0	0	0	3 415	3 415
B. + C. Cizí zdroje	101	70 142	75 779	125 079	169 669	173 782	180 543
C.I. Dlouhodobé závazky	108	1 922	3 311	5 906	6 066	6 874	5 810
C.II. Krátkodobé závazky	123	68 220	72 468	119 173	163 603	166 908	174 733
C.II.4. Závazky z obchodních vztahů	129	18 007	13 800	13 148	11 934	9 047	5 992
C.II.6. Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	131	0	0	0	0	0	133 316
C.II.8. Závazky ostatní	133	46 835	55 052	98 569	140 494	140 940	14 690

V roce 2024 se celková aktiva (potažmo i pasiva), společnosti zvýšila zejména vlivem již zmíněných investic do nedokončeného dlouhodobého nehmotného majetku, související s aktivitami v oblasti zbytného majetku a na přípravy projektů rozvoje areálu žst. Brno, hl. nádraží a růstu objemu vlastních zdrojů.

Položka stálých aktiv obsahuje zejména položku dlouhodobého hmotného majetku, která představuje netto (neodepsaný) investiční podíl BNSD na projektu Revitalizace výpravní budovy hl. nádraží Brno. Klesající trend měla v roce 2024 výše pohledávek vůči ČD, z důvodu, že investice do dobíhajících revitalizačních akcí již nejsou tak výrazné, jak tomu bylo v minulosti a započítávání těchto pohledávek vůči fakturovanému nájmu ze strany ČD v souladu s platnou smlouvou tyto investice (generaci pohledávek nových) převyšuje a tím se pohledávky vůči ČD postupně umořují a souvztačně tím postupně roste zmíněný objem vlastních zdrojů. I nadále platí, že spol. BNSD má při, nájem fakturovaný spol. České Dráhy předplacen na několik let dopředu.

V roce 2024 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 31.12.2024 cca. 133 mil. Kč (do roku 2023

vykázáno v ostatních závazcích od roku 2024 v závazcích – ovládaná nebo ovládající osoba).

Společnost BNSD v roce 2024 zaúčtovala na účet „Jiný výsledek hospodaření minulých let“ ztrátu 3,4 mil Kč z titulu doplatku nájemného minulých let Českým drahám z kolaudovaných prostor.

Výkaz zisků a ztrát

(údaje v tis.Kč)

	ř.	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	76 205	66 209	114 263	107 806	92 483	93 003
Výkonová spotřeba	3	68 323	55 890	106 769	85 118	61 613	61 286
Osobní náklady	9	5 456	7 306	8 884	7 344	8 394	8 803
Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	843	1 932	1 708	2 051	2 598	2 859
Ostatní provozní výnosy	20	597	58	1 238	158	226	2 724
Ostatní provozní náklady	24	909	560	3 707	752	498	2 688
Provozní výsledek hospodaření	30	1 271	579	-4 501	13 016	19 723	20 134
Nákladové úroky a podobné náklady	43	756	4 481	6 052	11 676	14 185	14 022
Výsledek hospodaření po zdanění	53	448	-4 458	-10 852	1 270	5 776	6 817

Celkové tržby roku 2024 jsou z dlouhodobého hlediska negativně ovlivněny trendem finalizace revitalizace výpravní budovy hl. nádraží Brno, tj. poklesem prostředků vynaložených na revitalizaci, což ale nemá vliv na hospodářský výsledek. Meziroční srovnání finalizaci revitalizace v letech 2023 a 2024 potvrzuje – stagnace tržeb a s tím související stagnace výkonové spotřeby. Významnou část výkonové spotřeby i tržeb tvoří vyúčtovatelné provozní náklady na provoz výpravní budovy hl. nádraží Brno.

Hospodářský výsledek roku 2024 je meziročně mírně vyšší díky stabilizaci podnájemních vztahů na vyšší úrovni obsazenosti podnájemných prostor a mírně vyšších tržeb z parkovacích ploch, při mírném růstu nákladů.

Výsledek hospodaření v oblasti nákladů i nadále 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.

IV.

Očekávaný vývoj společnosti v roce 2025 a letech následujících

V roce 2025 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 outsoursingu od společnosti Cushman&Wakefield.

V.

Skutečnosti, které nastaly až po rozvahovém dni

Od 9.1.2025 došlo k následující změně akcionářské struktury:

v tis.Kč	od 01.01.2025		od 09.01.2025	
	hodnota akcií celkem	podíl v %	hodnota akcií celkem	podíl v %
IV Company, a.s.	51 870	81,97%	51 870	81,97%
Blue Frog, a.s.	9 100	14,38%	9 100	14,38%
O.O.Z. Zlín, a.s.	2 310	3,65%	0	0,00%
Dominikánská, s.r.o.	0	0,00%	2 310	3,65%
celkem	63 280	100,00%	63 280	100,00%

Dne 11.3.2025 rozhodla valná hromada BNSD, že vrátí akcionářům dobrovolný příspěvek mimo základní kapitál v celkové výši 16.800 tis. Kč.

Dále nenastaly žádné skutečnosti, které by měly dopad na účetní závěrku.

VI.

Ostatní zákonem požadované údaje

- **Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje**

Společnost neměla v roce 2024 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 19.05.2025



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

Příloha v účetní závěrce

korporace Brno new station development a.s.

ke dni 31. 12. 2024

1. Popis účetní jednotky

Název:	Brno new station development a.s.
Sídlo:	Benešova 703/21, PSČ 602 00, Brno
Právní forma:	akciová společnost
IČ:	27723607
Web:	www.bnsd.cz
Předmět podnikání:	pronájem a správa nemovitostí
Den vzniku účetní jednotky:	16.3.2007
Zdaňovací období:	od 1.1.2024 do 31.12.2024
Rozvahový den:	31.12.2024
Okamžik sestavení účetní závěrky:	19.5.2025

1.1. Změny v obchodním rejstříku v účetním období

S ohledem na novelu ZOK, účinnou od 01.01.2021, došlo ze zákona k zániku funkce statutárního ředitele a k jeho výmazu. Společnost zastupuje ve všech věcech předseda správní rady samostatně nebo dva členové správní rady společně.

1.2. Členové statutárních a dozorčích orgánů k rozvahovému dni:

Funkce	Jméno a příjmení
Předseda správní rady	Ing. Ivo Vrzal
Člen správní rady	JUDr. Milan Vašíček
Člen správní rady	JUDr. Viktor Bedrna

2. Použité obecné účetní zásady, účetní metody a odchylky od těchto metod**2.1. Použité obecné účetní zásady a metody**

Předkládaná účetní závěrka společnosti byla zpracována na základě zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, na základě vyhlášky č. 500/2002 Sb. a dle opatření Ministerstva financí ČR, kterými se stanoví obsah účetní závěrky pro podnikatele.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpokladu, že bude nepřetržitě pokračovat ve své činnosti.

2.2. Informace o odchylkách od metod podle § 7 odst. 5 zákona o účetnictví s uvedením jejich vlivu na majetek a závazky, na finanční situaci a výsledek hospodaření účetní jednotky

Bez náplně.

2.3. Způsob oceňování majetku a závazků

Dlouhodobý majetek a zásoby jsou oceňovány pořizovací cenou. Vedlejší pořizovací náklady jsou úroky, které nejsou součástí ocenění.

2.4. Způsob stanovení úprav hodnot hmotného a nehmotného majetku (odpisy a opravné položky)

Účetní jednotka stanovuje měsíční účetní odpisy dlouhodobého majetku, uplatňuje rovnoměrné daňové odpisy. Odpisy technického zhodnocení nemovité kulturní památky (hlavní výpravní budova Brno hl. nádraží) jsou v souladu se zákonem stanoveny na 15 let.

Předpokládaná životnost majetku vychází ze zákona o dani z příjmu.

Na účtu Ostatní dlouhodobý hmotný majetek je vykazováno technické zhodnocení budov.

V účetním období byly tvořeny opravné položky k pohledávkám po splatnosti ve výši 50% u pohledávek po splatnosti 180 dnů a ve výši 100 % u pohledávek po splatnosti nad 360 dnů

2.5. Způsob přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu

Pro účely přepočtu účetních případů v cizích měnách je používán denní kurz vyhlášený ČNB. K rozvahovému dni byly hodnoty majetku a závazků v cizích měnách přepočteny kurzem ČNB platným k rozvahovému dni.

2.6. Stanovení reálné hodnoty majetku a závazků

Bez náplně.

2.7. Použitý oceňovací model a technika při ocenění reálnou hodnotou

Bez náplně.

2.8. Cizí zdroje

Společnost nevytváří rezervy

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách. V položce jiné závazky se vykazují také hodnoty zjištěné v důsledku ocenění finančních derivátů reálnou hodnotou.

Dlouhodobé i krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se vykazují ve jmenovité hodnotě. Za krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se považuje i část dlouhodobých závazků k úvěrovým institucím, která je splatná do jednoho roku od rozvahového dne.

2.9. Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku městského/krajského soudu. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změny základního kapitálu. Vklady přesahující základní kapitál se vykazují jako ážio. Ostatní kapitálové fondy nejsou tvořeny.

2.10. 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.

2.11. Účtování výnosů a nákladů

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

O zisku vyplývajícím z dlouhodobých smluv se účtuje až v okamžiku dokončení a vyfakturování zakázky

2.12. Čistý obrat za účetní období

Čistým obratem se pro účely účetnictví rozumí výše výnosů z prodeje výrobků a zboží a z poskytování služeb za účetní období. Pro účely určení čistého obratu se výnosy z prodeje výrobků a zboží a z poskytování služeb rozumí výnosy, na kterých je založen obchodní model účetní jednotky. Při určování těchto výnosů se přihlíží zejména k odvětví a trhu, na kterém účetní jednotka působí, a k podstatě činnosti účetní jednotky pro její zákazníky.

2.13. Daň z příjmů

Náklad na splatnou daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta, náklady na realizaci projektů výzkumu a vývoje) a slevy na dani z příjmů.

Odložená daňová povinnost odráží daňový dopad přechodných rozdílů mezi zůstatkovými hodnotami aktiv a pasiv z hlediska účetnictví a stanovení základu daně z příjmu s přihlédnutím k období realizace. Sazba daně pro výpočet odložené daně nezohledňuje dorovnávací daň. O odložené daňové pohledávce se účtuje za předpokladu, že bude realizována, jinak je evidována na podrozvahovém účtu (při

posuzování, zda bude odložená daňová pohledávka realizována, je zohledňována případná povinnost platit dorovnávací daň). Pokud přechodný rozdíl vzniká z přecenění vykazovaného vůči vlastnímu kapitálu účetní jednotky, je odložená daň zúčtována vůči příslušné složce vlastního kapitálu.

V případě, že účetní závěrka předchází konečnému výpočtu daně z příjmů, vytváří účetní jednotka rezervu na daň z příjmů.

2.14. Dotace / Investiční pobídky

Nejsou

3. Informace k položkám závazkových vztahů

3.1. Závazkové vztahy (pohledávky a dluhy), které k rozvahovému dni mají dobu splatnosti delší než 5 let

Závazky s dobou splatnosti delší než 5 let společnost BNSD nemá. Položka dlouhodobých pohledávek z obchodních vztahů představuje část přefakturace výdajů vzniklých v rámci projektu revitalizace hlavního vlakového nádraží v Brně v souladu s nájemní smlouvou mezi společností a Českými drahami a.s., která je postupně započítávána jako věcná část nájemného hrazeného dle této smlouvy Českým drahám a.s., a to vždy po dobu 60 měsíců.

3.2. Závazkové vztahy (pohledávky a dluhy), které jsou kryty věcnými zárukami

Korporace Brno new station development a.s. eviduje poskytnuté bankovní záruky v celkové výši 8.000 tis. Kč, přijaté bankovní záruky v celkové výši 14.884 tis. Kč.

3.3. Zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry poskytnuté členům řídicích, kontrolních a případně správních orgánů

Bez náplně.

3.4. Závazkové vztahy (pohledávky a dluhy), podmíněné závazkové vztahy a poskytnuté věcné záruky, které nejsou vykázány v rozvaze

K úvěru poskytnutému od společnosti IV Company, a.s. bylo zřízeno zástavní právo do výše 30,30 mil. Kč k bankovnímu účtu vedenému u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Společnost Brno new station development a.s. postoupila vybrané pohledávky vyplývající z podnájemních smluv jako zajištění úvěru poskytnutého od společnosti IV Company, a.s.

3.5. Penzijní závazky a závazky vůči účetním jednotkám v konsolidačním celku a přidruženým účetním jednotkám

Bez náplně.

3.6. Pohledávky a závazky po lhůtě splatnosti

Pohledávky z obchodních vztahů: 2.821,9 tis. Kč; z toho 403,4 tis. Kč po splatnosti nad 360 dnů.
Závazky z obchodních vztahů: 86,7 tis. Kč; z toho 48,6 tis. Kč nad 90 dnů.

Dohadné účty aktivní zahrnují především příjmy z revitalizace (nákladově náležející do roku 2024), a dohady na doposud nerealizované výnosy náležející do roku 2024

4. Výše a povaha jednotlivých položek výnosů a nákladů, které jsou mimořádné svým objemem nebo původem

Bez náplně.

5. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu účetního období a výše osobních nákladů (v tis. Kč)

	Sledované účetní období
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců 2023	7,28
Osobní náklady 2023	8.394 tis.
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců 2024	7,55
Osobní náklady 2024	8.804 tis.

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

	2024		2023	
	Celkový počet zaměstnanců	Členové řídících, kontrolních a správních orgánů	Celkový počet zaměstnanců	Členové řídících, kontrolních a správních orgánů
Průměrný počet zaměstnanců	7,55	2	7,28	2
Mzdy	5 845 251	672 000	5 263 488	672 000
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	1 894 585	227 136	1 779 066	227 136
Ostatní	240 000		303 959	
Osobní náklady celkem				

6. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

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, toto platilo do 20.12.2023. 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., 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. Dne 20.5.2024 došlo k zápisu sníženého základního kapitálu 63 280 000,-Kč do obchodního rejstříku.

7. Významné události mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky

Na základě rozhodnutí Valné hromady 11.3.2025 došlo k vrácení dobrovolného příplatku mimo Základní kapitál v souhrnné výši 16.800 tis. Kč zpět akcionářům.

8. Jednotlivé položky dlouhodobých aktiv

Údaje v tis. Kč	Majetek			Oprávký		
	Počáteční stav	Změna	Konečný stav	Počáteční stav	Změna	Konečný stav
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	4 477	-41	4 436	3 040	615	3 655
Stavby	344	0	344	288	22	309
Samostatné hmotné movité věci a soubory	3 440	1 293	4 733	2 134	-160	1 974
Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	52 336	2 123	54 459	8 154	3 212	11 366
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	6 315	6 315	0	0	0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	7 089	840	7 929	0	0	0

Účetní jednotka dále:

- neeviduje významné položky z rozvahy či výkazu zisku a ztráty podstatné pro analýzu a hodnocení finanční a majetkové situace, které by nevyplývaly přímo z těchto výkazů,
- nemá doměrky daně z příjmů za minulá účetní období,
- nečerpala žádný bankovní úvěr,
- nepřijala žádnou dotaci na investiční a provozní účely,
- nemá závazky ze sociálního zabezpečení, zdravotního pojištění, ani daňové nedoplatky.
- Společnost vyčíslila odloženou daňovou povinnost následovně viz tabulka níže (v tis. Kč), z důvodu obezřetnosti však není o odložené daňové pohledávce účtováno.

Položky odložené daně	2024		2023	
	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	1 683	0	1 124	0
Ostatní přechodné rozdíly:	0	0	0	0
OP k pohledávkám	0	87	0	280
OP k zásobám	0	0	0	0
OP k dlouhodobému majetku	0	0	0	0
Rezervy	0	0	0	0
Dohadné položky	0	0	0	0
Daňová ztráta z minulých let	0	0	0	0
Nerealizované kurzové rozdíly*)				
Celkem	1 683	87	1 124	280

1. Čistý obrat za účetní období

V souladu s novou definicí čistého obratu vykázala společnost ve výkazu zisku a ztráty na řádku „Čistý obrat za účetní období“ k 31.12. 2024 obrat ve výši 93.003 tis. Kč. Vzhledem k tomu, že úsilí vynaložené na stanovení obratu za rok 2023 podle nové metodiky není úměrné informačnímu efektu

pro uživatele účetní závěrky nedošlo k přepočtu čistého obratu za srovnávací období, tj. k 31. 12. 2023. Společnost čistý obrat za srovnávací období ve výkazu zisku a ztráty tedy neuvedla. Čistý obrat pro účely kategorizace účetní jednotky za srovnávací období, tj. k 31. 12. 2023 činil 93.034 tis. Kč.

2. INFORMACE O TRANSAKČÍCH SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

V roce 2024 a 2023 neobdrželi členové řídicích, kontrolních a správních orgánů žádné zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry, přiznané záruky, a jiné výhody a nevlastní žádné akcie/podíly společnosti.

3. OPRAVNÉ POLOŽKY

Opravné položky vyjadřují přechodné snížení hodnoty aktiv (uvedených v bodech 4, 5 a 6).

Změny na účtech opravných položek (v tis. Kč):

Opravné položky k:	Zůstatek k 1. 1. 2023	Netto změna v roce 2023	Zůstatek k 31. 12. 2023	Netto změna v roce 2024	Zůstatek k 31. 12. 2024
dlouhodobému majetku	0	0	0	0	0
zásobám	0	0	0	0	0
pohledávkám – zákonné	1 442	-15	1 427	-751	676
pohledávkám – ostatní	1 332	161	1 493	-1 077	416

Zákonné opravné položky se tvoří v souladu se zákonem o rezervách a jsou daňově uznatelné.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2024 byla sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání společnosti. Přiložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

Sestaveno dne: 19. 05. 2025

Sestavil:  Ing. Jiří Homola, ekonom

Schválil:  Ing. Ivo Vrzal, předseda správní rady

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

Brno new station development a.s.

Předseda správní rady společnosti **Brno new station development a.s.**, IČ: 277 23 607, se sídlem: Benešova 703/21, Brno – město, 602 00 Brno, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně v oddílu B, vložce 4860 (dále jen „*Brno new station development a.s.*“ nebo „*BNSD*“), jako statutární orgán osoby ovládané ve smyslu ust. § 74 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „*ZOK*“), vypracoval podle ust. § 82 ZOK následující zprávu o vztazích mezi ovládající osobou a společností **Brno new station development a.s.** jako osobou ovládanou a o vztazích mezi společností **Brno new station development a.s.** a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen „*propojené osoby*“) **za účetní období roku 2024** (dále také jen „*sledované účetní období*“).

I.

Ovládaná osoba

Společnost: **Brno new station development a.s.**

IČ: 277 23 607

se sídlem: Benešova 703/21, Brno – město, 602 00 Brno

zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Brně v oddílu B, vložce 4860

(dále také jen „*ovládaná osoba*“)

II.

Ovládající osoba

V období od 01.01.2024 do 31.12.2024

Společnost: **IV Company, a.s.**

IČ: 267 37 639

se sídlem: Na Pískách 1149/46, Dejvice, 160 00 Praha 6

zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze v oddílu B, vložce 7992

(dále také jen „*ovládající osoba 1*“)

V období od 01.01.2024 do 31.12.2024

Společnost: **Blue Frog, a.s.**

IČ: 246 67 404

se sídlem: Primátorská 779/30, 180 00 Praha 8 - Libeň

zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze v oddílu B, vložce 16158

(dále také jen „*ovládající osoba 2*“)

III.

Podíl ovládající osoby

Přehled akcionářské struktury v roce 2024

v tis.Kč

	od 01.01.2024		31.12.2024	
	hodnota akcií celkem	podíl v %	hodnota akcií celkem	podíl v %
IV Company, a.s.	51 870	81,97%	51 870	81,97%
Blue Frog, a.s.	9 100	14,38%	9 100	14,38%
O.O.Z. Zlín, a.s.	2 310	3,65%	2 310	3,65%
celkem	63 280	100,00%	63 280	100,00%

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 1.1.2024 v obchodním rejstříku zapsán základní kapitál ve výši 91 000 000,- Kč a snížení základního kapitálu na částku 63 280 000,- Kč bylo zapsáno 20.5.2024.

IV.

Úloha ovládané osoby

Ovládaná osoba je pro ovládající osobu 1 a 2 především investicí kontrolovanou prostřednictvím jmenování osob do řídicích a kontrolních orgánů společnosti.

V.

Způsob a prostředky ovládání

Ovládající osoba 1 a 2 projevuje svůj rozhodující vliv zejména jmenováním a odvoláním členů orgánů společnosti. V obchodních záležitostech ovládající osoba 1 a 2 ponechávala ovládané osobě širokou míru autonomie. Ovládající osoba podporuje ovládanou osobu zejména předáváním zkušeností, kontaktů a poskytováním finančního kapitálu ke svému rozvoji.

VI.

Poskytnutá plnění a protiplnění a jiné vztahy mezi ovládajícími a ovládanou osobou

1. Úvěr ve výši 10.000 tis. Kč na základě smlouvy o úvěru mezi BNSD a Blue Frog, a.s. ze dne 1.7.2021 s automatickou prolongací o 1 rok. V roce 2024 byly uhrazeny úroky ve výši 1.003 tis. Kč. Zůstatek úvěru k 31.12.2024 byl 10.000 tis. Kč.

2. Úvěr ve výši 30.300 tis. Kč na základě smlouvy o úvěru ze dne 31.08.2021 mezi BNSD a IV company, a.s. s automatickou prolongací o 1 rok. V roce 2024 byly uhrazeny úroky ve výši 2.507 tis. Kč a na jistině bylo splaceno 2.016 tis. Kč. Zůstatek úvěru k 31.12.2024 byl 23.916 tis. Kč
3. Úvěr ve výši 37.400 tis. Kč na základě smlouvy o úvěru ze dne 01.07.2021 mezi BNSD a IV company, a.s. s automatickou prolongací o 1 rok. V roce 2024 byly uhrazeny úroky ve výši 3.750 tis. Kč. Zůstatek úvěru k 31.12.2024 byl 37.400 tis. Kč
4. Úvěr ve výši 40.000 tis. Kč na základě smlouvy o úvěru ze dne 18.08.2021 mezi BNSD a IV company, a.s. s automatickou prolongací o 1 rok. V roce 2024 byly uhrazeny úroky ve výši 4.011 tis. Kč. Zůstatek úvěru k 31.12.2024 byl 40.000 tis. Kč
5. Úvěr ve výši 30.000 tis. Kč na základě smlouvy o úvěru ze dne 05.08.2022 mezi BNSD a IV company, a.s. s automatickou prolongací o 1 rok. V roce 2024 byly uhrazeny úroky ve výši 2.647 tis. Kč. Zůstatek úvěru k 31.12.2024 byl 22.000 tis. Kč
6. Společnost Brno new station development a.s. postoupila vybrané pohledávky z podnájemních smluv jako zajištění úvěru ve výši 30.300 tis. Kč poskytnutého od společnosti IV Company, - viz výše zmíněná smlouva o úvěru ze dne 31.08.2021

Dále není předsedovi správní rady znám žádný jiný právní úkon v zájmu nebo na popud ovládajících osob a nebyla přijata ani uskutečněna žádná další opatření v zájmu nebo na popud ovládající osoby uskutečněná ve sledovaném účetním období.

VII.

Další osoby, které ovládá ovládající osoba

Ovládající osoba 1 dále ovládá společnost **TENDON s.r.o.**, IČ: 27137911, vedenou u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 99120, se sídlem Na Pískách 1149/46, 16000 Praha 6, dále společnost **VH JUNG s.r.o.**, IČ: 05558077, vedenou u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 265508, se sídlem Na Pískách 1149/46, 16000 Praha 6, dále společnost **Byt BM, s.r.o.**, IČ: 09831321, vedenou u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 352605, se sídlem Na Pískách 1149/46, 16000 Praha 6, dále společnost **VELANTON s.r.o.**, IČ: 02628716, vedenou u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 244795, se sídlem Primátorská 779/30, Libeň, 180 00 Praha 8 a společnost **Dominikánská, s.r.o.**, IČ: 26917947, se sídlem Primátorská 779/30, Libeň, 180 00 Praha 8, zaps. v OR vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 251693.

VIII.

Poskytnutá plnění a protiplnění a jiné vztahy mezi ovládanou osobou a dalšími ovládanými osobami stejnou ovládající osobou ve sledovaném účetním období

Nejsou.

IX.

Osoby, které ovládá ovládaná osoba

Není žádná taková osoba.

X.

Újma ovládané osoby

Společnosti Brno new station development a.s. ze vztahů s ovládajícími osobami neplynou žádná rizika ve smyslu ust. § 82 odst. 4 zákona o obchodních korporacích.

Společnosti Brno new station development a.s., jako osobě ovládané nevznikla ve sledovaném účetním období žádná újma ani ze smluvních vztahů, ani z jiných právních úkonů učiněných v zájmu ovládající osoby nebo propojených osob, jakož ani z ostatních opatření přijatých či uskutečněných v zájmu nebo na popud ovládající osoby či propojených osob.

XI.

Možný konflikt zájmů

Předsedou správní rady společnosti Brno new station development a.s. a současně společnosti IV Company a.s., IČO 26737639, je Ing. Ivo Vrzal.

Společnost BNSD k 31.12.2024 eviduje úvěry poskytnuté společností IV Company v zůstatcích k 31.12.2024 viz. Oddíl VI. této zprávy.

V Brně dne 30.03.2025

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

ROZVAHA
v plném rozsahu

ke dni 31.12.2024
(v celých tisících Kč)

Účetní jednotka doručí
účetní závěrku současně
s doručením daňového přiznání
za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu
úřadu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Brno new station development a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Benešova 703/21
Brno-město
602 00

Rok	Měsíc	IČ
2024		27723607

Označení a.	AKTIVA b.	čís. řád. c.	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM Součet A. až D.	1	271 472	18 397	253 075	239 139
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2				
B.	Stálá aktiva Součet B.I. až B.III.	3	78 216	17 305	60 911	54 070
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek Součet I.1. až I.5.	4	10 751	3 655	7 096	1 437
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje	5				
B.I.2.	Ocenitelná práva	6				
B.I.2.1.	Software	7				
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	8				
B.I.3.	Goodwill	9				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	10	4 436	3 655	781	1 437
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dl. nehmotný majetek a nedokončený dl. nehmotný majetek	11	6 315		6 315	
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	12				
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	13	6 315		6 315	
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek Součet II.1. až II.5.	14	67 465	13 650	53 815	52 633
B.II.1.	Pozemky a stavby	15	344	310	34	56
B.II.1.1.	Pozemky	16				
B.II.1.2.	Stavby	17	344	310	34	56
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	4 733	1 974	2 759	1 306
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	19				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	20	54 459	11 366	43 093	44 182
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	21				
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	22				
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23	54 459	11 366	43 093	44 182
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek a nedokončený dl. hmotný majetek	24	7 929		7 929	7 089
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25				
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	7 929		7 929	7 089
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek Součet III.1. až III.7.	27				
B.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	28				
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	29				
B.III.3.	Podíly – podstatný vliv	30				

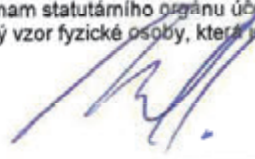
Označení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry – podstatný vliv	31				
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenré papíry a podíly	32				
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry – ostatní	33				
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	34				
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	35				
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	36				
C.	Oběžná aktiva Součet C.I. až C.IV.	37	192 071	1 092	190 979	184 778
C.I.	Zásoby Součet I.1. až I.5.	38				
C.I.1.	Materiál	39				
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	40				
C.I.3.	Výrobky a zboží	41				
C.I.3.1.	Výrobky	42				
C.I.3.2.	Zboží	43				
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	44				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	45				
C.II.	Pohledávky Součet II.1. až II.3.	46	159 621	1 092	158 529	171 403
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	47	110 131		110 131	132 269
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	48	110 131		110 131	132 269
C.II.1.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	49				
C.II.1.3.	Pohledávky – podstatný vliv	50				
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	51				
C.II.1.5.	Pohledávky – ostatní	52				
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	53				
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	54				
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	55				
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	56				
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	49 490	1 092	48 398	39 134
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	16 793	866	15 927	9 611
C.II.2.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	59				
C.II.2.3.	Pohledávky – podstatný vliv	60				
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	61	32 697	226	32 471	29 523
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky	62				
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	63				
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	64	640		640	658
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	1 406		1 406	990
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	66	30 425		30 425	27 684
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	67	226	226		191
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv	144				

Označení a	AKTIVA b	Čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.II.3.1.	Náklady příštích období	145				
C.II.3.2.	Komplexní náklady příštích období	146				
C.II.3.3.	Příjmy příštích období	147				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek Součet III.1. až III.2.	68				
C.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	69				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	70				
C.IV.	Peněžní prostředky Součet IV.1. až IV.2.	71	32 450		32 450	13 375
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	178		178	90
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	32 272		32 272	13 285
D.	Časové rozlišení aktiv Součet D.1. až D.3.	74	1 185		1 185	291
D.1.	Náklady příštích období	75	24		24	259
D.2.	Komplexní náklady příštích období	76				
D.3.	Příjmy příštích období	77	1 161		1 161	32

Označení	PASIVA	čís. řád.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM Součet A. až D.	78	253 075	239 139
A.	Vlastní kapitál Součet A.I. až A.VI.	79	70 887	64 071
A.I.	Základní kapitál Součet I.1. až I.3.	80	63 280	63 280
A.I.1.	Základní kapitál	81	63 280	91 000
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	82		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	83		-27 720
A.II.	Ážio a kapitálové fondy Součet II.1. až II.2.	84	16 981	16 981
A.II.1.	Ážio	85		
A.II.2.	Kapitálové fondy	86	16 981	16 981
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	87	16 981	16 981
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	88		
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	89		
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	90		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	91		
A.III.	Fondy ze zisku Součet III.1. až III.2.	92	200	200
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	93	200	200
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	94		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) Součet IV.1. až IV.2.	95	-16 391	-22 166
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	96	-12 976	-18 751
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	98	-3 415	-3 415
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	99	6 817	5 776
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	100		
B. + C.	Cizí zdroje Součet B. + C.	101	180 543	173 782
B.	Rezervy Součet B.1. až B.4.	102		
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	103		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	104		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	105		
B.4.	Ostatní rezervy	106		

Označení	PASIVA	čís. řád.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
C.	Závazky Součet C.I. až C.III.	107	180 543	173 782
C.I.	Dlouhodobé závazky Součet I.1. až I.9.	108	5 142	6 874
C.I.1.	Vydané dluhopisy	109		
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	110		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	111		
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	112		
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	113		
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	114	4 837	6 874
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	115		
C.I.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	116		
C.I.7.	Závazky – podstatný vliv	117		
C.I.8.	Odložený daňový závazek	118		
C.I.9.	Závazky – ostatní	119	305	
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	120		
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	121		
C.I.9.3.	Jiné závazky	122	305	
C.II.	Krátkodobé závazky Součet II.1. až II.8.	123	175 401	166 908
C.II.1.	Vydané dluhopisy	124		
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	125		
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	126		
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	127		
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	128	21 403	16 921
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	129	5 992	9 047
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	130		
C.II.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	131	133 316	
C.II.7.	Závazky – podstatný vliv	132		
C.II.8.	Závazky ostatní	133	14 690	140 940
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	134		
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	135		10 000
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	136	462	501
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	137	256	268
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	138	49	57
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	139	6 359	51
C.II.8.7.	Jiné závazky	140	7 564	130 063

Označení a	PASIVA b	čís. řád. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
C.III.	Časové rozlišení pasiv Součet III.1. až III.2.	148		
C.III.1.	Výdaje příštích období	149		
C.III.2.	Výnosy příštích období	150		
D.	Časové rozlišení pasiv Součet D.1. až D.2.	141	1 645	1 286
D.1.	Výdaje příštích období	142	971	860
D.2.	Výnosy příštích období	143	674	426

Sestaveno dne: 19.05.2025 		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou 
Právní forma účetní jednotky a.s.	Předmět podnikání Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí	Pozn.:

Výkaz zisku a ztráty ve druhovém členění podle Přílohy č. 2 vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Účetní jednotka doručí účetní závěrku současně s doručením daňového přiznání za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu úřadu

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v plném rozsahu
ke dni 31.12.2024
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2024		27723607

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Brno new station development a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Benešova 703/21
Brno-město
602 00

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	93 003	92 483
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A.	Výkonová spotřeba Součet A.1. až A.3.	3	61 286	61 613
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5	5 597	6 538
A. 3.	Služby	6	55 689	55 075
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C.	Aktivace (-)	8	-43	-117
D.	Osobní náklady Součet D.1. až D.2.	9	8 803	8 394
D. 1.	Mzdové náklady	10	6 544	6 275
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	2 259	2 119
D. 2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	2 121	2 017
D. 2.2.	Ostatní náklady	13	138	102
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti Součet E.1. až E.3.	14	2 859	2 598
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	4 687	2 452
E. 1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16	4 687	2 452
E. 1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – dočasné	17		
E. 2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	-1 828	146
III.	Ostatní provozní výnosy Součet III.1. až III.3.	20	2 724	226
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	331	
III. 2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23	2 393	226
F.	Ostatní provozní náklady Součet F.1. až F.5.	24	2 688	498
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
F. 2.	Prodaný materiál	26		
F. 3.	Daně a poplatky	27	27	7
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	2 661	491
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	30	20 134	19 723

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly Součet IV.1. až IV.2.	31		
IV. 1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	32		
IV. 2.	Ostatní výnosy z podílů	33		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku Součet V.1. až V.2.	35		
V. 1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku – ovládaná nebo ovládající osoba	36		
V. 2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy Součet VI.1. až VI.2.	39	791	325
VI. 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40		
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	791	325
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady Součet J.1. až J.2.	43	14 022	14 185
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	44	13 919	14 082
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	103	103
VII.	Ostatní finanční výnosy	46		
K.	Ostatní finanční náklady	47	86	87
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	-13 317	-13 947
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) * (ř. 30) + * (ř. 48)	49	6 817	5 776
L.	Daň z příjmů Součet L.1. až L.2.	50		
L. 1.	Daň z příjmů splatná	51		
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) ** (ř. 49) - L.	53	6 817	5 776
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) ** (ř. 53) - M.	55	6 817	5 776
*	Čistý obrát za účetní období	56	93 003	

Sestaveno dne: 19.05.2025		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky a.s.	Předmět podnikání Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí	Pozn.:	