

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

**pro akcionáře
společnosti Brno new station development a.s.
Sídlo: Benešova 703/21, 602 00 Brno
IČO 277 23 607**

**o auditu účetní závěrky
k 31. prosinci 2022**



AUDIT spol. s r.o.

**BETA Audit, spol. s r.o., Palackého třída 159, 612 00 BRNO
www.betabrno.cz, info@betabrno.cz**

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **Brno new station development a.s.** (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2022, výkazu zisku a ztráty, za rok končící 31. 12. 2022 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Brno new station development a.s. k 31. 12. 2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2022 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli 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. Naše 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 jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, 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 a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.



AUDIT spol. s r.o.

BETA Audit, spol. s r.o., Palackého třída 159, 612 00 BRNO
www.betabrno.cz, info@betabrno.cz

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

Odpovědnost správní rady Společnosti za účetní závěrku

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 Společnosti plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš 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 naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší 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, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme 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, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.

- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a 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 dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší 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.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Jméno a sídlo auditora:

BETA Audit spol. s r.o.
se sídlem Brno, Palackého třída 159
evidenční číslo auditorské společnosti 222

Auditor:
Ing. Jiří Gawel
statutární auditor odpovědný za audit,
na jehož základě byla zpracována tato
zpráva nezávislého auditora
evidenční číslo statutárního auditora 1457



Datum vypracování zprávy: 26.5.2023

Přílohy: auditovaná rozvaha
auditovaný výkaz zisku a ztráty
auditovaná příloha k účetní závěrce
výroční zpráva
zpráva o vztazích



BETA Audit, spol. s r.o., Palackého třída 159, 612 00 BRNO
www.betabrno.cz, info@betabrno.cz



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

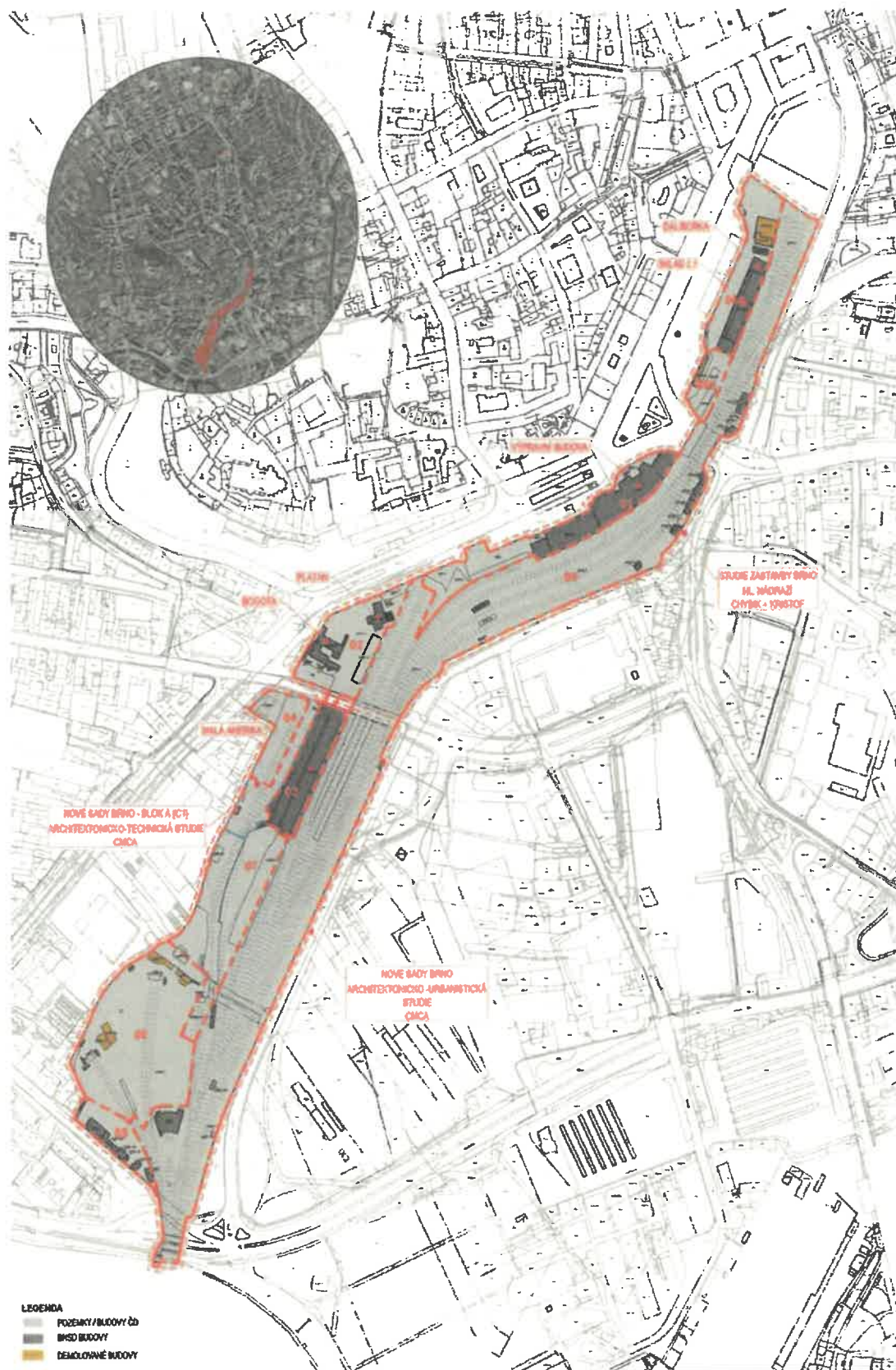
I. Vize společnosti

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 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, 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 zrevitalizovaná 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 zrevidované Secese další významný podnájemce – Drogerie Rossmann. Společnost tak stabilizovala a dále navýšila tržby z podnájmů 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
<i>B.II.5. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek</i>	<i>24</i>	<i>4 637</i>	<i>3 209</i>	<i>10 633</i>	<i>5 667</i>	<i>25 202</i>	<i>35 598</i>
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
<i>C.II.1. Dlouhodobé pohledávky</i>	<i>47</i>	<i>2 940</i>	<i>14 464</i>	<i>48 017</i>	<i>57 268</i>	<i>120 778</i>	<i>146 167</i>
<i>C.II.2. Krátkodobé pohledávky</i>	<i>57</i>	<i>14 401</i>	<i>18 676</i>	<i>6 540</i>	<i>11 498</i>	<i>6 507</i>	<i>23 637</i>
<i>C.II.2.1. Pohledávky z obchodních vztahů</i>	<i>58</i>	<i>4 708</i>	<i>897</i>	<i>739</i>	<i>1 140</i>	<i>1 833</i>	<i>5 063</i>
<i>C.II.2.4. Pohledávky - ostatní</i>	<i>61</i>	<i>9 693</i>	<i>17 779</i>	<i>5 801</i>	<i>10 358</i>	<i>4 674</i>	<i>18 574</i>
<i>C.II.2.4.1. Pohledávky za společníky</i>	<i>62</i>	<i>0</i>	<i>10 120</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
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
<i>A.IV. Výsledek hospodaření minulých let (+/-)</i>	<i>95</i>	<i>-5 822</i>	<i>-9 978</i>	<i>-7 380</i>	<i>-6 932</i>	<i>-11 391</i>	<i>-22 344</i>
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
<i>C.II.4. Závazky z obchodních vztahů</i>	<i>129</i>	<i>11 983</i>	<i>10 329</i>	<i>18 007</i>	<i>13 800</i>	<i>13 148</i>	<i>11 934</i>
<i>C.II.8. Závazky ostatní</i>	<i>133</i>	<i>23 123</i>	<i>22 574</i>	<i>46 835</i>	<i>55 052</i>	<i>98 569</i>	<i>140 494</i>

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 outsoursingu 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 outsoursingu 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.**
Benešova 703/21, 602 00 Brno
IČ: 277 23 607
DIČ: CZ27723607

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

ZPRÁVA O VZTAZÍCH
obchodní společnosti
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 2022 (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 obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně v oddílu B,
vložce 4860

(dále také jen „*ovládaná osoba*“)

II.
Ovládající osoba

V období od 01.01.2022 do 23.8.2022

Společnost: **Dominikánská, s.r.o.**

IČ: 269 17 947

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

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu C,
vložce 251693

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

V období od 01.01.2022 do 31.12.2022

Společnost: **O.O.Z.Zlín, a.s.**

IČ: 262 22 949

se sídlem: Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu B,
vložce 20193

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

V období od 01.01.2022 do 31.12.2022

Společnost: **Blue Frog, a.s.**

IČ: 246 67 404

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

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu B, vložce 16158

(dále také jen „ovládající osoba 3“)

V období od 24.8.2022 do 31.12.2022

Společnost: **IV Company, a.s.**

IČ: 267 37 639

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

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu B, vložce 7992

(dále také jen „ovládající osoba 4“)

III.

Podíl ovládající osoby

Přehled akcionářské struktury v roce 2022

v tis. Kč

	od 01.01.2022		od 24.08.2022	
	hodnota akcií celkem	podíl v %	hodnota akcií celkem	podíl v %
Dominikánská, s.r.o.	51 870	57,00%	0	0,00%
IV Company, a.s.	0	0,00%	51 870	57,00%
O.O.Z. Zlín, a.s.	2 310	2,54%	2 310	2,54%
Blue Frog, a.s.	9 100	10,00%	9 100	10,00%
Brno new station development a.s.	27 720	30,46%	27 720	30,46%
celkem	91 000	100,00%	91 000	100,00%

Rozhodnutím správní rady ze dne 12.3.2021 o vyloučení akcionáře MH - Corporation s.r.o. pro neuhrazení emisního kursu přešly nesplacené akcie o jmenovité hodnotě v částce 27,720.000,- Kč a v procentech 30,46% v souladu s ust. § 345 odst. 2 ZOK na společnost. Akcie nebyly do dne 31.12.2022 vydány ani jim nebylo přiřazeno označení.

Uzavřením Smlouvy o převodu akcií dne 24.8.2022 převedla ovládající osoba 1 na ovládající osobu 4 akcie se souhrnnou jmenovitou hodnotou 51,870.000,- Kč, kterým odpovídá podíl na celkovém základním kapitálu Společnosti ve výši 57 %.

IV.

Úloha ovládané osoby

Ovládaná osoba je pro ovládající osobu 1 (v období od 01.01.2022 do 23.8.2022), 3 a 4 především investicí kontrolovanou prostřednictvím jmenování osob do řídících a kontrolních orgánů společnosti.

V.

Způsob a prostředky ovládání

Ovládající osoba 1 (v období od 01.01.2022 do 23.8.2022), 3 a 4 projevuje svůj rozhodující vliv zejména jmenováním a odvoláním členů orgánů společnosti. V obchodních záležitostech ovládající osoba 1 (v období od 01.01.2022 do 23.8.2022), 3 a 4 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 2022 byly uhrazeny úroky ve výši 1.000 tis. Kč. Zůstatek úvěru k 31.12.2022 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 2022 byly uhrazeny úroky ve výši 2.894 tis. Kč a na jistině bylo splaceno 2.016 tis. Kč. Zůstatek úvěru k 31.12.2022 byl 27.948 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 2022 byly uhrazeny úroky ve výši 3.740 tis. Kč. Zůstatek úvěru k 31.12.2022 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 2022 byly uhrazeny úroky ve výši 3.415 tis. Kč. Zůstatek úvěru k 31.12.2022 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 2022 byly uhrazeny úroky ve výši 515 tis. Kč. Zůstatek úvěru k 31.12.2022 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

Předsedovi správní rady ovládané společnosti BNSD není známo, že ovládající osoba 1 (v období od 01.01.2022 do 23.8.2022) a 3 dále ovládá jiné společnosti.

Ovládající osoba 4 ovládá ovládající osobu 1 a dále 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.

VIII.

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

Společnost nemá náplň.

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 31.12.2022 eviduje úvěry poskytnuté společností IV Company v zůstatcích k 31.12.2022 viz. Oddíl VI. této zprávy.

V Brně dne 30.03.2023



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

ROZVAHA v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Brno new station development a.s.

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

ke dni 31.12.2022
(v celých tisících Kč)

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

Benešova 703/21
Brno-město
602 00

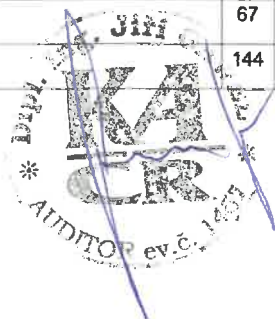
1 x příslušnému finančnímu
úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2022		27723607

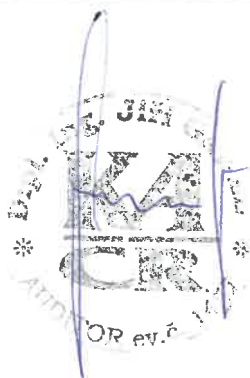
Označení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM Součet A. až D.	1	271 598	13 976	257 622	211 039
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2	27 720		27 720	27 720
B.	Stálá aktiva Součet B.I. až B.III.	3	65 356	11 202	54 154	45 399
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek Součet I.1. až I.5.	4	4 477	2 363	2 114	2 791
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	4 477	2 363	2 114	2 750
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dl. nehmotný majetek a nedokončený dl. nehmotný majetek	11				41
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	12				
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	13				41
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek Součet II.1. až II.5.	14	60 879	8 839	52 040	42 608
B.II.1.	Pozemky a stavby	15	444	304	140	165
B.II.1.1.	Pozemky	16				
B.II.1.2.	Stavby	17	444	304	140	165
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	3 334	1 645	1 689	1 473
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	19				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	20	21 503	6 890	14 613	15 768
B.II.4.1.	Pěstelské celky trvalých porostů	21				
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	22				
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23	21 503	6 890	14 613	15 768
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek a nedokončený dl. hmotný majetek	24	35 598		35 598	25 202
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25				
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	35 598		35 598	25 202
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 cenné 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	178 291	2 774	175 517	137 633
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	172 578	2 774	169 804	127 285
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	47	146 167		146 167	120 778
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	48	146 167		146 167	120 778
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	26 411	2 774	23 637	6 507
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	6 300	1 237	5 063	1 833
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	20 111	1 537	18 574	4 674
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	448		448	792
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	1 561		1 561	321
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	66	16 437		16 437	3 254
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	67	1 665	1 537	128	307
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv	144				



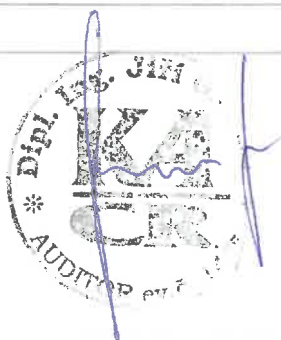
Označení a	AKTIVA b	čís. řad. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.II.3.1.	Náklady příštích období	145				
C.II.3.2.	Komplexní náklady příštích období	146				
C.II.3.3.	Příjmy příštích období	147				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek Součet III.1. až III.2.	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	5 713		5 713	10 348
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	110		110	124
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	5 603		5 603	10 224
D.	Časové rozlišení aktiv Součet D.1. až D.3.	74	231		231	287
D.1.	Náklady příštích období	75	76		76	68
D.2.	Komplexní náklady příštích období	76				
D.3.	Příjmy příštích období	77	155		155	219



Označení a	PASIVA b	čís. řád. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM Součet A. až D.	78	257 622	211 039
A.	Vlastní kapitál Součet A.I. až A.VI.	79	87 107	85 938
A.I.	Základní kapitál Součet I.1. až I.3.	80	91 000	91 000
A.I.1.	Základní kapitál	81	91 000	91 000
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	82		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	83		
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	-22 344	-11 391
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	96	-20 021	-9 169
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	98	-2 323	-2 222
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	99	1 270	-10 852
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	100		
B. + C.	Cizí zdroje Součet B. + C.	101	169 669	125 079
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		

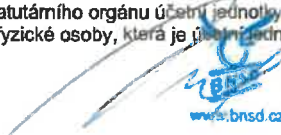


Označení	PASIVA	čís. řád.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
C.	Závazky Součet C.I. až C.III.	107	169 669	125 079
C.I.	Dlouhodobé závazky Součet I.1. až I.9.	108	6 066	5 906
C.I.1.	Vydané dluhopisy	109		
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	110		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	111		
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	112		
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	113		
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	114	6 066	5 906
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		
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	120		
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	121		
C.I.9.3.	Jiné závazky	122		
C.II.	Krátkodobé závazky Součet II.1. až II.8.	123	163 603	119 173
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	11 175	7 456
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	129	11 934	13 148
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	130		
C.II.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	131		
C.II.7.	Závazky – podstatný vliv	132		
C.II.8.	Závazky ostatní	133	140 494	98 569
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	134		
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	135	10 000	10 000
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	136	451	416
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	137	248	332
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	138	46	79
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	139	185	142
C.II.8.7.	Jiné závazky	140	129 564	87 600



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	846	22
D.1.	Výdaje příštích období	142	624	17
D.2.	Výnosy příštích období	143	222	5



Sestaveno dne: 25.05.2023		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou  BNSD new station development a.s. Běžecká 783/21, 60200 Brno IČ: 277 23 607 DIČ: CZ27723607
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 **31.12.2022**
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2022		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	107 806	114 263
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A.	Výkonová spotřeba Součet A.1. až A.3.	3	85 118	106 769
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5	5 213	4 275
A. 3.	Služby	6	79 905	102 494
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C.	Aktivace (-)	8	-317	-1 066
D.	Osobní náklady Součet D.1. až D.2.	9	7 344	8 884
D. 1.	Mzdové náklady	10	5 489	6 647
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	1 855	2 237
D. 2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	1 778	2 174
D. 2.2.	Ostatní náklady	13	77	63
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti Součet E.1. až E.3.	14	2 051	1 708
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	2 315	2 678
E. 1.1.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16	2 315	2 678
E. 1.2.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – dočasné	17		
E. 2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	-264	-970
III.	Ostatní provozní výnosy Součet III.1. až III.3.	20	158	1 238
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	60	
III. 2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23	98	1 238
F.	Ostatní provozní náklady Součet F.1. až F.5.	24	752	3 707
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
F. 2.	Prodaný materiál	26		
F. 3.	Daně a poplatky	27	139	25
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	613	3 682
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	30	13 016	-4 501



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	40
VI. 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba		40	
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy		41	40
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti		42	
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	Součet J.1. až J.2.	43	11 676
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba		44	11 573
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady		45	103
VII.	Ostatní finanční výnosy		46	
K.	Ostatní finanční náklady		47	70
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.		48	-11 746
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) * (ř. 30) + * (ř. 48)		49	1 270
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	1 270
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		54	
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) ** (ř. 53) - M.		55	1 270
*	Čistý obrát za účetní období I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.		56	107 964



Brno new station development a.s.
IČ: 277 23 607 /
sídlo: Pekařská 11, 602 00 Brno

Sestaveno dne: 25.05.2023		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou: CZ27723607
Právní forma účetní jednotky a.s.	Předmět podnikání Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí	Pozn.:

Příloha v účetní závěrce

korporace Brno new station development a.s.

ke dni 31. 12. 2022

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
Předmět podnikání:	pronájem a správa nemovitostí
Den vzniku účetní jednotky:	16.3.2007
Zdaňovací období:	od 1.1.2022 do 31.12.2022
Rozvahový den:	31.12.2022
Okamžik sestavení účetní závěrky:	25.5.2023

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.

2.4. Způsob stanovení úprav hodnot 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.

V účetním období byly tvořeny opravné položky k pohledávkám po splatnosti.

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.

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 jsou ve výši 1 925 tis. Kč. Jedná se o pozastávky související se stavebními pracemi v rámci projektu revitalizace hlavního vlakového nádraží v Brně. 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 10.427 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: 5.517 tis. Kč; z toho 1.229 tis. Kč po splatnosti nad 360 dnů.

Závazky z obchodních vztahů: 601 tis. Kč; z toho 566 tis. Kč nad 90 dnů.

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	8
Osobní náklady	7.344 tis.

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 i celý rok 2022.

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

Soudní spory o určení neplatnosti usnesení valné hromady konané dne 19.8.2020 a valné hromady konané dne 4.12.2020, které byly zahájeny na návrh akcionáře O.O.Z. Zlín, a.s., IČ: 26222949 u Krajského soudu v Brně, nebyly dosud ukončeny. Společnost BNSD je v obou řízeních nadále zastoupena Advokátní kanceláří INDRA, ŠEBESTA, KINCL. Právní zástupce má za to, že v žádném z obou případů nedošlo k porušení zákonných ustanovení ze strany společnosti BNSD.

8. Jednotlivé položky dlouhodobých aktiv

	Majetek			Oprávký		
	Počáteční stav	Změna	Konečný stav	Počáteční stav	Změna	Konečný stav
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	4 436	41	4 477	1 686	677	2 363
Stavby	444	0	444	279	25	304
Samostatné hmotné movité věci a soubory	4 790	-1 456	3 334	3 317	-1 672	1 645
Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	21 503	0	21 503	5 734	1 155	6 889
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	41	-41	0	0	0	0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	25 202	10 396	35 598	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 nevyplyvaly přímo z těchto výkazů,
- nemá doměrky daně z příjmů za minulá účetní období,
- nemá odložený daňový závazek či pohledávku,
- nečerpala žádný bankovní úvěr,
- nepřijala žádnou dotaci na investiční a provozní účely,
- nemá závazky ze sociálního zabezpečení, zdravotního pojištění, ani daňové nedoplatky.

Sestaveno dne: 25. 05. 2023

Sestavil: Ing. Ivo Vrzal, předseda správní rady



www.bnsd.cz

**Brno new station
development a.s.**
Benešova 703/21, 602 00 Brno
IČ: 277 23 607
DIČ: CZ27723607

