



VÝROČNÁ SPRÁVA

BILLA REALITY SLOVENSKO, spol. s r.o.

2016

PROFIL SPOLOČNOSTI

Názov spoločnosti:	BILLA REALITY SLOVENSKO, spol. s r.o. (ďalej „BILLA REALITY“)
Zapísaná:	Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, vložka číslo 16490/B
Sídlo spoločnosti:	Bajkalská 19/A, 821 02 Bratislava
Právna forma:	spoločnosť s ručením obmedzeným
IČO:	35 737 948
DIČ:	2020251970
Vznik spoločnosti:	Obchodná spoločnosť bola založená zakladateľskou listinou vo forme zápisnice N 286/97, Nz 273/97 spísanej dňa 29. septembra 1997, notárom JUDr. Romanom Blahom v súlade s ust. §24,57 ods. 3, 105-153 Zák. č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka. Starý spis: S.r.o. 23525
Predmet činnosti:	- realitná agentúra - sprostredkovanie kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností, prenájom hnuteľných vecí - kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi v rozsahu voľnej živnosti (maloobchod), - kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti v rozsahu voľnej živnosti (veľkoobchod), - leasing spojený s financovaním - obstarávanie služieb spojených so správou bytového a nebytového fondu,

- prenájom nehnuteľností s poskytovaním aj iných než základných služieb spojených s prenájomom – obstarávateľské služby spojené s prenájomom,
- prenájom hnutel'ného majetku – spotrebný a priemyselný tovar, motorové vozidlá , kancelárska technika.

ZÁKLADNÉ IMANIE A SPOLOČNÍCI

Základné imanie spoločnosti predstavuje 27 557 360 EUR.

Jediným spoločníkom spoločnosti BILLA REALITY SLOVENSKO, spol.s r.o. je:

REWE International AG

IZ NO- Süd Strasse 3, Objekt 16

Wiener Neudorf 2355

Rakúska republika

ORGÁNY SPOLOČNOSTI

	Stav k 31.12.2016	Stav k 31.12.2015
Konatelia:	Albena Grozeva Georgieva	Albena Grozeva Georgieva (od 21.04.2015)
	Ing. Tomáš Staňo	Ing. Tomáš Staňo
	Dariusz Tomasz Bator	Dariusz Tomasz Bator
Prokúra:	Ing. Beata Bačíková	Ing. Beata Bačíková



REALITY Slovensko, člen REWE Group



DEJINY ZNAČKY BILLA

Billa (skratka z nem. „Billiger Laden“ – Lacný obchod) je obchodná značka siete supermarketov prevádzkovaných spoločnosťou BILLA spol. s r.o., ktorú vlastní firma REWE Group. Značka Billa sa vyskytuje v Rakúsku, Taliansku, Česku, na Slovensku, v Chorvátsku, Rumunsku, na Ukrajine, v Bulharsku a v Rusku.

Zakladateľom firmy sa stal 7. Decembra 1953 Rakúšan Karl Wlaschek z Viedne, ktorý otvoril prvý diskont. Vďaka širokému výberu tovaru a nízkym cenám sa rýchlo jeho firma začala zväčšovať a rozširovať do ďalších miest v Rakúsku. Na začiatku 60. rokov bolo už v prevádzke 45 pobočiek a v roku 1961 sa zaviedlo jednotné pomenovanie Billa pre celú obchodnú sieť. V tom istom roku bol zavedený bezobslužný predaj. Firma sa v priebehu 60. a 70. rokov rozrastala a rozširovala sortiment ponúkaného tovaru. Firma využila pád Železnej opony a začala expandovať na novo otvorené trhy.

V roku 1996 firmu kúpila nemecká skupina REWE Group, ktorá je najväčším obchodným reťazcom potravín v Európe. REWE Group je jedným z lídrov v nemeckom a európskom obchode a cestovnom ruchu. Od svojho založenia v roku 1927 sa premenila z družstevnej nákupnej asociácie na medzinárodné združenie.

Skupina REWE Group prevádzkuje približne 15 000 obchodov v 20 európskych krajinách a zamestnáva asi 330 000 ľudí. Rok 2015 bol pre REWE Group veľmi úspešný. Spoločnosť dosiahla najlepší hospodársky výsledok vo svojej histórii, keď príjmy vzrástli o 3,7 percenta na 52,4 miliardy Eur po očistení o kurzové vplyvy.

Jedným z dôvodov tohto rastu bolo správanie sa spotrebiteľov v Nemecku, najmä v poslednom štvrtroku roka 2015. Okrem toho sa spoločnosti vyplatili obrovské investície do modernizácie svojich maloobchodných operácií. Stratégia využívania inovatívnych obchodných modelov podnietila ziskový rast v posledných rokoch.

BILLA V EURÓPE

Billa prevádzkuje obchody v 9 krajinách. Pôsobila aj na poľskom trhu, no v roku 2010 všetky prevádzky v Poľsku prebrala francúzska sieť E.Leclerc.

REWE International AG je súčasťou nemeckej skupiny REWE Group, ktorá patrí k najvýznamnejším európskym maloobchodným skupinám a predajcom rodinných dovolení.

REWE International AG, so sídlom v rakúskom meste Wiener Neudorf, prevádzkuje značky BILLA, Merkúr, Penny, BIPA, ADEG, ako aj viacero vlastných produktových značiek. S firmami ITS BILLA Reisen, JAHN REISEN, MERKUR Ihr Urlaub a Penny PACK'N'GO operuje aj na trhu rodinných dovolení.

BILLA Slovensko pôsobí ako súčasť REWE International AG od roku 1993. Je lídrom v segmente supermarketov na Slovensku. V súčasnosti prevádzkuje 137 obchodov a zamestnáva takmer 4 000 pracovníkov. V supermarketoch priemernej rozlohy 900 m² BILLA ponúka široký sortiment značiek, vrátane vlastných aj diskontných. Dominantnými medzi vlastnými značkami sú organické produkty Naše bio, domáca Slovenská farma a cenovo výhodný Clever. Rovnako dôležitý je v ponuke podiel čerstvých produktov v oblasti lahôdok, pečiva, ovocia, zeleniny a mliečnych výrobkov.

BUDÚCNOSŤ – CIELE – STRATÉGIA

REWE Group ako jeden z vedúcich nemeckých a európskych obchodných a turistických koncernov svojou trvalou činnosťou aktívne spoluvytvára budúcnosť podniku, jeho pracovníkov a zákazníkov.

REWE GROUP buduje svoju silnú pozíciu na domácom trhu ako základ pre ďalšiu medzinárodnú expanziu. Cieľom je dosiahnuť výnosný rast na základe solídneho financovania. Výnosy dneška sú investíciami zajtrajška.

Strategické smerovanie REWE Group zjednocuje firemné zásady s hospodárskymi požiadavkami v medzinárodnom konkurenčnom prostredí a s jasnou orientáciou na rast.

Ako súčasť skupiny REWE International Group úzko spolupracujeme s našimi sesterskými BILLAmi v ostatných európskych krajinách. Jedným z cieľov vedenia skupiny REWE je zjednotiť úrovne riadenia a zodpovednosti vo všetkých krajinách svojho pôsobenia.

VZNIK SPOLOČNOSTI

BILLA REALITY vznikla dňa 14. januára 1998. Je súčasťou medzinárodného koncernu REWE International Group.

Na základe vývoja obchodných aktivít na Slovensku vyvstala potreba založiť spoločnosť, ktorá by mala na starosť realizovať nákupy, predaj nehnuteľností, investičnú činnosť v oblasti výstavby obchodov. Hlavnou činnosťou je zabezpečovať uvedené transakcie pre sesterskú spoločnosť. Vznikom tejto firmy sa odbremenila sesterská spoločnosť BILLA s.r.o. a BILLA REALITY, môže svoju jedinú a hlavnú činnosť vykonávať kvalitne a efektívne. Spoločnosť si vytvorila tím odborníkov, ktorí dozerajú na kvalitu realitných a investičných činností.

VÝVOJ HOSPODÁRENIA SPOLOČNOSTI V ROKU 2016

Vývoj obratu

v tis. EUR	2015	2016	zmena v %
Tržby z predaja služieb	10 359	10 141	-2,10 %

Hlavným zdrojom príjmu spoločnosti BILLA REALITY SLOVENSKO spol. s r.o. je prenájom pozemkov a budov slúžiacich prevažne na maloobchodnú činnosť. Výška nájomného sa kalkuluje a odsúhlasuje s obchodnými partnermi každoročne, pričom do kalkulácie sa berú do úvahy parametre ako je lokalita objektu, kúpna sila obyvateľstva v danej lokalite a tiež obstarávacía hodnota nehnuteľnosti. Vplyvom zmien trhových podmienok a revízií prenajatých plôch a po ich zohľadnení v kalkulácii, v roku 2016 klesli tržby spoločnosti BILLA REALITY SLOVENSKO spol. s r.o. o 218,- tis. EUR, čo predstavuje 2,10% percentný pokles oproti predchádzajúcemu roku.

Investície

v tis. EUR	2015	2016	zmena v %
Obstarávaný DHM	1 139	5 550	387,27 %

V roku 2016 spoločnosť BILLA REALITY SLOVENSKO spol. s r.o. investovala do výstavby objektov v mestách Bratislava – Námestie Hraničiarov, Bernolákovo, Most pri Bratislave a Levice. Investície sa uskutočnili na pozemkoch, ktoré boli obstarané v predchádzajúcich rokoch. Nárast 4 411,- tis. EUR predstavuje takmer 4-násobok predchádzajúceho roka. Dôvodom je fakt, že v roku 2015 spoločnosť úspešne realizovala iba projekt v Košiciach.

POSLANIE, CIELE a STRATÉGIA SPOLOČNOSTI

Hlavným cieľom spoločnosti je flexibilne reagovať na potreby sesterskej spoločnosti.

Prenájom podnikateľských priestorov za účelom podnikania je zaujímavý z hľadiska vstupných nákladov, pretože sesterská spoločnosť si prenajme také množstvo priestorov a v takej štruktúre, ktorá vyhovuje jeho momentálnej požiadavke. V prípade zmien, napr. spoločnosť sa rozrastá a potrebuje nové priestory, vie BILLA REALITY veľmi jednoducho reagovať na zvýšenie priestorových, kvalitatívnych požiadaviek, prípadne požiadavky rozšíriť o ďalšie. Je to neporovnateľne výhodnejšie, ako keby tieto starosti mala na pleciach sesterská spoločnosť.

Ďalšou prioritou BILLA REALITY je minimalizovať nákladovosť, s tým že to je hlboko prepojené s platobnou schopnosťou zákazníka, čo spätne vytvára podmienky pre BILLA REALITY na ďalšie skvalitňovanie a efektívnosť tohto procesu.



BILLA Bernolákovo

Spoločnosť má vo svojom portfóliu ponuku služieb v oblasti sprostredkovania predaja a nákupu nehnuteľností, pričom sa zameriava najmä na veľké obchodné budovy a skladové priestory.

V portfóliu eviduje nehnuteľnosti administratívneho, skladového a obchodného charakteru. Veľkú úlohu zohráva pri investičných zámeroch spoločnosti oddelenie expanzie, ktorého hlavnou náplňou je vyhľadávať vhodné pozemky a atraktívne priestory pre naše nové filiálky.

Pri strategickom plánovaní sa nesmie zabúdať na mestá a regióny, kde ešte nemáme otvorené supermarkety.

Spoločnosť postavila na pozemku v oblasti Prešov centrálny sklad a tým zabezpečila lepší a rýchlejší prístup spoločnosti BILLA s.r.o. k zásobovaniu predajní. K distribučnému skladu v Senci tak pribudol ďalší centrálny sklad.

Rozpracovalo sa niekoľko väčších projektov v rámci celého Slovenska, ktorých riešenie si však vyžaduje dlhší časový horizont, pretože ide o finančne vysoko náročné projekty.

BILLA REALITY vlastní k 31.12.2016 a následne prenajíma:

64 pozemkov

Bratislavský kraj	17
Trnavský kraj	4
Nitriansky kraj	6
Trenčiansky kraj	7
Žilinský kraj	3
Banskobystrický kraj	8
Prešovský kraj	11
Košický kraj	8

71 budov

Bratislavský kraj	19
Trnavský kraj	5
Nitriansky kraj	7
Trenčiansky kraj	7
Žilinský kraj	5
Banskobystrický kraj	9
Prešovský kraj	11
Košický kraj	8

Výsledná cena nájomného je prepočítaná na základe lokality objektu a tiež posúdená oddelením Reality management a Expanzia. Zohľadňuje sa pri tom kombinácia faktorov kúpna sila obyvateľstva a hustota obyvateľstva v danej lokalite.

Ďalšou činnosťou je zabezpečiť a prenajať základné vybavenie obchodných priestorov – regály, chladiarenské komplexy, pokladničné boxy, mäsové dráhy.

V roku 2016 sa spoločnosť BILLA REALITY investične podieľala na nasledujúcich projektoch:

Projekt **Most pri Bratislave** – umiestnenie filiálky je medzi obcami Malinovo a Most pri Bratislave na jednom z hlavných ťahov smerujúcich do Bratislavy – Podunajské Biskupice. Podľa oficiálnych štatistík z roku 2010 denná frekvencia automobilovej dopravy je takmer 9 600 automobilov. Medzi ďalšie klady lokality patrí aj developerská činnosť v danej lokalite, ktorá sa prejavila vo výstavbe sídliska s cca. 280 bytovými jednotkami a vo výstavbe projektu Tri vody (dnes už sa realizuje) s plánom vytvorenia dodatočných 90 bytových jednotiek spolu s občianskou vybavenosťou.



Vizualácia - Most pri Bratislave



Most pri Bratislave

Projekt **Bernolákovo** – filiálka je umiestnená v lokalite na jednom z hlavných dopravných uzlov smerujúcich z okolitých dedín okresného mesta Senec do Bratislavy (v smere Senec – Bratislava Podunajské Biskupice). Lokalita je ďalej zaujímavá aj svojim umiestnením v rámci obce Bernolákovo, kde sa v tesnej blízkosti nenachádza relevantná konkurencia (1x potraviny o rozlohe cca 25 m²) a v blízkosti frekventovaných dvoch autobusových zastávok a cyklochodníku medzi obcami Bernolákovo – Ivanka pri Dunaji. V neposlednom rade je nutné spomenúť aj rozsiahlu výstavbu (avšak prevažne pozostávajúcej z individuálneho bývania) v danej lokalite, ktorá pozostáva z rozširovania obce smerom na Novú Dedinku a Ivanka pri Dunaji, kde vzniká priame spojenie medzi obcami.



Vizualizácia – Bernolákovo



Bernolákovo

Projekt **Levice - Pri Bratke** – filiálka je umiestnená na jednom z hlavných ťahov v meste Levice a v strede sídliska, ktoré má v súhrne viac ako 16 000 obyvateľov do 1km. Medzi ďalšie výhody patrí, že v tesnej blízkosti danej lokality (do 1km) sa nenachádza relevantná konkurencia.



Levice pri Bratke

Projekt **Bratislava – Námestie Hraničiarov** - predajňa BILLA sa nachádza v samom srdci najväčšieho slovenského sídliska v Bratislave -Petržalke, kde v okruhu 1,8km žije 54.241 obyvateľov. Predajňa je na viditeľnom mieste s výbornou dostupnosťou z hlavnej cesty a disponuje s dostatočným počtom parkovacích miest. V okruhu 1km je jedna väčšia konkurencia, a to: Kaufland vo vzdialenosti 925m. Tento projekt má vysoký predpoklad úspechu, nakoľko naše existujúce filiálky v Petržalke majú vysoký obrat a taktiež Petržalka má najvyššiu hustotu obyvateľov na m2.



Bratislava – Námestie Hraničiarov

Súčasnú spomaľovanie tempa expanzie proti predchádzajúcim rokom je priamym dôsledkom rastu nasýtenosti trhu a silnejúcej konkurencie.

ZLÚČENIE SPOLOČNOSTÍ – FÚZIA

K 1. júnu 2014 bola uzavretá Zmluva o zlúčení medzi spoločnosťami BILLA REALITY SLOVENSKO, spol. s r.o. a Immoslov beta s.r.o. Zanikajúca spoločnosť

Immoslov beta s.r.o. a nástupnícká spoločnosť BILLA REALITY SLOVENSKO, spol. s r.o. patria do tej istej podnikateľskej skupiny REWE. Zlúčenie spoločnosti sa uskutočnilo bez likvidácie zanikajúcej spoločnosti s prechodom obchodného imania zanikajúcej spoločnosti na nástupnícku spoločnosť.

Nástupnícka spoločnosť preberá na seba všetky práva, povinnosti, pohľadávky, záväzky, ako aj majetok od zanikajúcej spoločnosti.

BILLA REALITY SLOVENSKO, spol. s r.o. zaradila do majetku nasledovne budovy a pozemky:

Bratislava Karlova Ves

Sereď

Myjava

Zlaté Moravce

Čadca

Revúca

Kysucké Nové Mesto

INFORMÁCIE O VÝZNAMNÝCH RIZIKÁCH A NEISTOTÁCH

Vzhľadom na to, že viaceré oblasti slovenského daňového práva (napr. legislatíva ohľadom transferového oceňovania) doteraz neboli dostatočne overené praxou, existuje neistota v tom, ako ich budú daňové orgány aplikovať. Mieru tejto neistoty nie je možné kvantifikovať a zanikne až potom, keď budú k dispozícii právne precedensy príp. oficiálne interpretácie príslušných orgánov. Vedenie Spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol v budúcnosti významný náklad.

PRIEMERNÝ POČET ZAMESTNANCOV

Spoločnosť nemala v roku 2016 žiadnych zamestnancov (taktiež v roku 2015 nemala žiadnych zamestnancov).

AKTIVITY V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA

Firma BILLA REALITY nemá a ani do budúcnosti neplánuje výdaje na činnosti v oblasti výskumu a vývoja.

VÝSTAVBA OBJEKTOV A VPLYV NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Ekologické výrobky a zdravý životný štýl sa stávajú novodobými trendmi v našej spoločnosti a začínajú zasahovať i do potravinového priemyslu. Pri budovaní supermarketov sa šetrnosť k životnému prostrediu a udržateľnosť stáva stále dôležitejšia.

Ekonomická a ekologicky udržateľná výstavba a prevádzka minimalizuje ekologickú stopu a znižuje náklady životného cyklu budov.

Pri stavebných prácach BILLA REALITY kladie dôraz na ekologické postupy a využívanie ekologických materiálov. Stavebný odpad je likvidovaný v zmysle vyhlášok.

Všetky použité stavebné materiály či materiálové systémy a systémy všetkých stavebných prvkov (nátery, omietky, sadrokartóny, výplne otvorov, podlahové skladby, stropné, strešné skladby, opláštenie objektu, zámočnicke, stolárske, klampiarske a plastové výrobky, základové konštrukcie, nosné a nenosné stenové konštrukcie, izolácie zvukové, tepelné a hydroizolácie, atď.), ktoré sú súčasťou výstavby predajní BILLA sú aplikované v takom rozsahu a kvalite, v akej sa vyžadujú všetky technické a technologické pravidlá a predpisy výrobcov či distribútorov použitých materiálov a prvkov. Ďalej sa nutne rešpektujú a dodržiavajú zákony, vyhlášky a nariadenia STN v platných zneniach.

Nevyhnutnou podmienkou použitia všetkých materiálov, výrobkov a stavebných systémov a prvkov sú príslušné doklady o atestoch, certifikátoch, prehláseniach

o zhode, protokoly štátnych skúšobní, popisujúcich ich možné uplatnenia v stavebnej výrobe.

ORGANIZAČNÁ ZLOŽKA V ZAHRANIČÍ

BILLA REALITY nemá žiadnu organizačnú zložku v zahraničí, neplánuje nadobúdanie akcií alebo obchodných podielov v iných spoločnostiach v zahraničí.

INFORMÁCIE O OBSTARÁVANÍ VLASTNÝCH AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV, OBCHODNÝCH PODIELOV A AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV A OBCHODNÝCH PODIELOV OVLÁDAJÚCEJ OSOBY

Spoločnosť v roku 2016 a ani v roku 2015 neobstarávala vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely ovládajúcej osoby.

VÝSLEDOK ZA ROK 2016

Štatutárny orgán rozhodol zaúčtovať zisk vo výške 2 197 206 za rok 2016 nasledovne:

Doplnenie rezervného fondu vo výške 5 % z čistého zisku dosiahnutého v roku 2016 vo výške 109 860 EUR.

Po doplnení rezervného fondu je výška nerozdeleného zisku 2 087 346 EUR. Tento nerozdelený zisk bude zaúčtovaný na účet 428 – Nerozdelený zisk minulých rokov.

UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA, ZA KTORÉ SA VYHOTOVUJE VÝROČNÁ SPRÁVA

Po 31. decembri 2016 do dňa zostavenia účtovnej závierky a vyhotovenia výročnej správy Spoločnosti nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2016.

PLÁNY DO BUDÚCNOSTI

V nadchádzajúcom roku 2017 spoločnosť plánuje nasledovné investície:

Projekt **Spišská Nová Ves** – filiálka bude umiestnená v tesnej blízkosti centra mesta (v okolí do 1km sa nachádza kompletná občianska vybavenosť cez úrady až po služby) a na jednom z hlavných ťahov s frekvenciou viac ako 12 000 automobilov denne (oficiálne štatistiky z roku 2010).



Vizualizácia Spišská Nová Ves

Projekt **Žiar nad Hronom** - miesto sa nachádza na ulici Andreja Kmeťa, ktorá je jedna z prízjazdových ciest do najväčšieho sídliska v meste. V blízkosti sa nachádza autobusová stanica, ako aj materská a základná škola. Mesto disponuje s konkurenčným reťazcom obchodov ako Kaufland, Lidl, Tesco, ale všetky sú situované v dostatočnej vzdialenosti od predajne. Projekt je plánovaný na otvorenom priestranstve v centre sídliska, pričom do budúcnosti sa ráta s retailovým konceptom v tesnej blízkosti.



Ďalšími investíciami v roku 2017 bude aj kúpa pozemkov v mestách:
Devínska Nová Ves, Banská Bystrica Sásova a Trenčín v celkovej hodnote 2 226 tis.
Eur.

Súčasťou tejto výročnej správy je ročná účtovná závierka k 31.12.2016 overená
audítorm a schválená jediným spoločníkom.

Ing. Tomáš Staňo

Dariusz Tomasz Bator