

Výročná správa
o podnikateľskej činnosti spoločnosti
TERNO real estate, s.r.o.
za rok 2017

Identifikácia spoločnosti:

Názov spoločnosti: TERNO real estate s.r.o.

Adresa: Bratská 3, 851 01 Bratislava

IČO: 50020188

Základné imanie: 59.205.000,00 EUR

Právny štatút:

Spoločnosť s ručením obmedzeným bola založená dňa 12.10.2015 a zapísaná do Obchodného registra dňa 31.10.2015.

Štatutárny orgán k 31.12.2017

Mgr. František Paller, konateľ

Ing. Zuzana Cseriová, konateľ

Stanislav Čajka, konateľ

História spoločnosti

Spoločnosť bola založená v roku 2015 zmluvou o vklade časti podniku ako nepenažného vkladu do základného imania spoločnosti – spoločnosť TERNO Slovensko, spotrebné družstvo. Predmetom vkladu bola divízia prevádzky a správy nehnuteľností. Po zrealizovaní vkladu s účinnosťou od 1/2016 začala spoločnosť podnikat v oblasti prenájmu nehnuteľností spolu s poskytovaním služieb spojených s prenájomom.

Následne spoločnosť kúpila na základe zmluvy o Predaji časti podniku zo dňa 22.3.2016 divíziu maloobchodu a distribúcie od spoločnosti Diligentia R.C., s.r.o. s účinnosťou od 1.7.2016 – maloobchodná sieť predajní "Moja Samoška" a centrálné distribučné sklady.

Realizačnou zmluvou o predaji časti podniku zo dňa 28.10. 2016 spoločnosť TERNO Group k.s. predala spoločnosti časť svojho podniku (tri prevádzky Hypernova v Pezinku, Poprade, Prešove) s účinnosťou od 1. 11.2016 čím vznikla súčasná maloobchodná sieť predajní "Moja Samoška" "Terno" a "Hypernova" s počtom viac ako 100 filiálok lokalizovaných prevažne v oblasti Bratislavy a okolia.

Ku koncu roka 2017 spoločnosť prevádzkovala Divíziu Real Estate (Správa a prenájom nehnuteľností) pozostávajúcu z 20 nehnuteľností a Divíziu Retail (Maloobchod) s počtom 109 filiálok.

Priemerný počet zamestnancov počas účtovného obdobia: 1.282

Informácia o ekonomických vzťahoch spoločnosti a spriaznených osobách

Najvyššou kontrolujúcou účtovnou jednotkou je materská spoločnosť SANDBERG INVESTMENT FUND SICAV Plc. so sídlom TG Complex, Suite 2, Level 3, Brewery street, Mrieħel, Birkirkara BKR 3000, Maltská republika, ktorá má 100%-ný podiel na jej základnom imaní. Do jej konsolidovaného celku je spoločnosť TERNO real estate s.r.o. zahrnutá.

Počas roku 2017 vznikla spoločnosť Petržalská tržnica s.r.o. ako dcérska spoločnosť spoločnosti TERNO real estate s.r.o., v ktorej má spoločnosť 99,9% podiel ku koncu roka 2017.

Spoločnosť nemá v zahraničí registrovanú žiadnu organizačnú zložku.

Organizačná štruktúra spoločnosti tvorí prílohu č.1

Návrh na rozdelenie výsledku hospodárenia za rok 2017

Podľa účtovnej závierky overenej audítorom dňa 9.5.2018 zostavenej k 31. 12. 2017 spoločnosť dosiahla hospodársky výsledok vo výške – 10.953.871 EUR. Vedenie spoločnosti navrhne jedinému spoločníkovi spoločnosti stratu za rok 2017 preúčtovať na účet neuhradenej straty minulých rokov.

Zhodnotenie hospodárenia za rok 2017

Spoločnosť vykázala medziročný nárast tržieb z predaja tovaru (maloobchod) 73% a služieb 27% (prenájom nehnuteľností) čo je spôsobené neporovnateľnou bázou, keďže spoločnosť získala prevažnú časť filiállok až v druhej polovici roka 2016. Na porovnateľnej báze rast tržieb predstavoval 6%. Výsledok z hospodárenia z hospodárskej činnosti sa medziročne zhoršil o € 8,3 Milióna čoho hlavnou príčinou boli zvýšene odpisy a opravné položky k dlhodobému hmotnému majetku a goodwillu (medziročný nárast € 5,6 Milióna) ako aj jednorazové náklady na reštrukturalizáciu predajnej siete vo výške € 0,5 Milióna.

Prevádzková strata (EBITDA bez nákladov na reštrukturalizáciu) bola zapríčinená zvýšenými personálnymi nákladmi a nižšou efektívnosťou predaja.

V roku 2017 bolo preinvestovaných € 3,5 Milióna do remodelingu filiállok, IT infraštruktúry a obstarania nových nehnuteľností.

Spoločnosť bola počas roku 2017 pri svojej činnosti vystavená rizikám a neistotám, ktoré boli spojené so silným konkurenčným prostredím v oblasti maloobchodu, legislatívnou reguláciou v podobe Zákona č. 362/2012 Z. z. Zákon o neprimeraných podmienkach v obchodných vzťahoch, ktorých predmetom sú potraviny ako aj meniacim sa podmienkam na trhu práce.

Z interného hľadiska spoločnosť prechádzala reštrukturalizáciou novovzniknutej predajnej siete a jej stabilizáciou v zmysle zjednocovania interných procesov, IT systémov, sortimentnej štruktúry a vylepšenia technického stavu.

Vzhľadom na charakter svojej hlavnej podnikateľskej činnosti spoločnosť v roku 2017 neinvestovala žiadne finančné prostriedky do oblasti vedy a výskumu.

Udalosti osobitého významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia :

Za takéto udalosti považuje spoločnosť uzatvorenie respektíve otvorenie nových maloobchodných predajní (filiállok). Realizácia týchto opatrení je v súlade so schváleným plánom pre rok 2018 pričom opatrenia majú podstatný vplyv na hospodárenie spoločnosti.

Dňa 31.1.2018 bola uzatvorená filiálka 8089 – Hypernova Pezinok
Dňa 31.1.2018 bola uzatvorená filiálka 8090 – Hypernova Poprad
Dňa 25.2.2018 bola uzatvorená filiálka 8019 – Terno Miletičova
Dňa 29.3.2018 bola uzatvorená filiálka 2021 – Moja Samoška Báhoň
Dňa 29.3.2018 bola uzatvorená filiálka 2025 – Moja Samoška Vinosady
Dňa 30.4.2018 bola uzatvorená filiálka 8091 – Hypernova Prešov

Dňa 1.3.2018 bola znovuo tvorená filiálka 8104 – Kraj J. Kostru, Devínska Nová ves
Dňa 6.4.2018 bola znovuo tvorená filiálka 8100 – Kraj Bratská, Petržalka

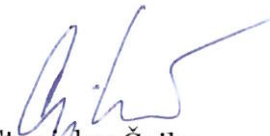
Ciele spoločnosti pre rok 2018 :

- Dokončiť optimalizáciu predajnej siete (uzatvorenie neprofitabilných filiálok)
- Predstaviť nový koncept “Kraj” vo formáte “Supermarket” a “Convenient store” (menší formát)
- Otvoriť nové filiálky “Kraj” – Trnavské mýto, Bratislava Q3/2018 a Zobor, Nitra Q4/2018
- Dosiahnuť Prevádzkovú EBITDA pred centrálnymi nákladmi a nákladmi na marketing na úrovni € 4.500 tis.
- Stabilizácia a doplnenie stavu vlastných/kmeňových zamestnancov
- Dokončenie implementácie integrovaného informačného systému
- Rebranding a remodeling filiálok “Moja Samoška” na značku “Terno” s cieľom zjednotiť predajnú sieť pod dve značky “Terno” a “Kraj” do roku 2020
- Redukcia sortimentu na definovanú úroveň
- Predstavenie nového lojalitného programu
- Prehodnotiť/Zreorganizovať systém centrálnej logistiky a distribúcie
- Adaptácia spoločnosti na novelu Zákona č.362/2012 Z. z. o neprimeraných podmienkach v obchodných vzťahoch, ktorých predmetom sú potraviny s účinnosťou od 1.1.2019

Prílohy :

1. Organizačná štruktúra spoločnosti

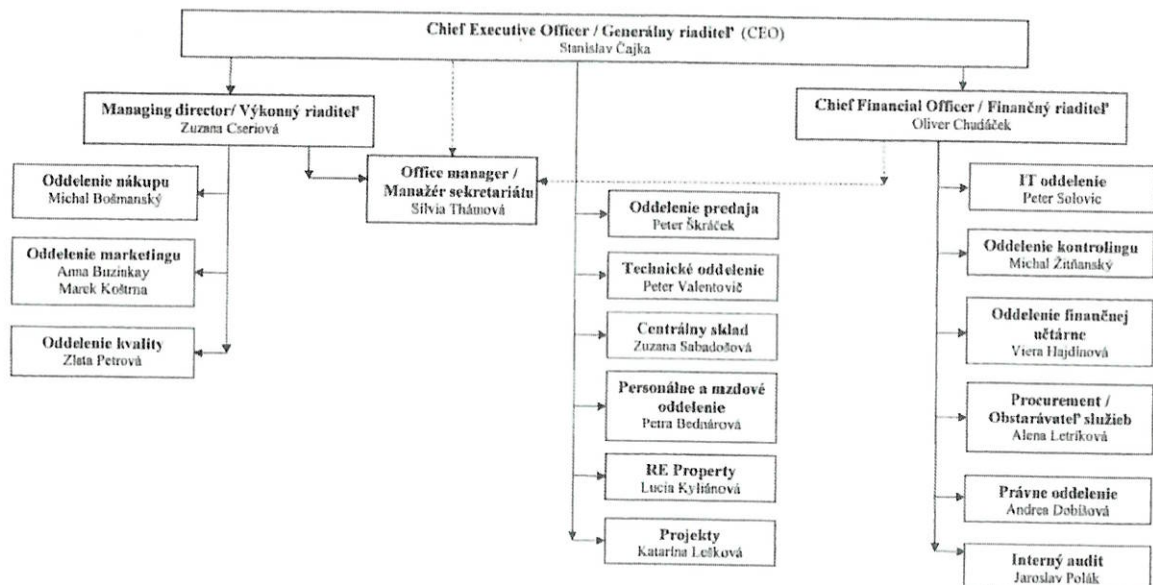
V Bratislave dňa 9.5.2018


Stanislav Čajka
konateľ


Zuzana Cseriová
konateľ

Príloha č.1 - Organizačná štruktúra spoločnosti

Organizačná štruktúra – Manažment spoločnosti TERNO real estate, s.r.o.



V Bratislave, 11.07.2017
Vypracovala: Zuzana Cseriová
Podpisy:

Preverila za oddelenie PaM: Petra Bednářová

Schválil: Stanislav Čajka

Vlastník výtlačku:

Vydanie: I

Názov súboru: TRE-05-02_1

Strana 1 z 1