



VÝROČNÁ SPRÁVA

BILLA REALITY SLOVENSKO, spol. s r.o.

2020

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:	- prenájom garáží a odstavných plôch pre motorové vozidlá, ak sa popri prenájme poskytujú aj iné než základné služby spojené s prenájomom, alebo ak garáže, prípadne odstavné plochy slúžia na umiestnenie najmenej piatich vozidiel - prenájom hnutelných vecí - realitná agentúra - sprostredkovanie kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností, prenájom hnutelných 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 hnuiteľného 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. decembru 2020	Stav k 31. decembru 2019
Konatelia:	Ing. Tomáš Staňo	Ing. Tomáš Staňo
	Dariusz Tomasz Bator	Dariusz Tomasz Bator
	Darius Malakauskas	Darius Malakauskas
	Arnd Riehl	
Prokúra:	Ing. Beata Bačíková	Ing. Beata Bačíková
	Ingrid Kužlíková	Ingrid Kužlíková



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 viac ako 15 800 obchodov a cestovných agentúr v 20 európskych krajinách a zamestnáva asi 363 000 ľudí. Rok 2019 bol pre REWE Group veľmi úspešný. Spoločnosť zaznamenala výrazný nárast tržieb vo

všetkých segmentoch podnikania doma aj v zahraničí. Celkové externé príjmy vzrástli o 2,5 percenta na 62,73 miliárd Eur. Podniky v Nemecku prispeli k rastu skupiny s nárastom príjmov o 1,8 percenta. Príjem v zahraničí vzrástol o 4,3 percenta. Nárast o 8 percent zaznamenali krajiny východnej Európy.

Celkový počet zamestnancov sa zvýšil o 0,9 percenta na 363 tisíc. Počet obchodov a cestovných agentúr vzrástol o 0,9 percenta na 15 828.

Ekonomické dianie v roku 2020 výrazne ovplyvnila pandémia ochorenia COVID-19, tiež známa aj ako pandémia koronavírusu.

Vírus bol prvý raz objavený v decembri roku 2019 v čínskom meste Wu-chan. Je to infekčné ochorenie, vyvolané koronavírusom SARS – CoV-2, ktoré sa zakrátko rozšírilo do celého sveta.

Svetová zdravotnícka organizácia vyhlásila mimoriadnu udalosť verejného zdravia 30. januára 2020 a 11. marca 2020 bola organizáciou vyhlásená pandémia tohto ochorenia. K 16. marcu 2021 bolo potvrdených viac ako 120 miliónov prípadov a viac ako 2,67 milióna úmrtí na COVID-19 vo viac ako 190 krajinách alebo regiónoch sveta. Najviac postihnuté pandémiou sú USA, Brazília, India, Rusko a Spojené kráľovstvo.

Na Slovensku sa prvý prípad objavil 6. marca 2020. K 16. marcu 2021 bolo 339 538 osôb testovaných pozitívne a 8 669 na následky ochorenia zomrelo.

Mnoho spotrebiteľov pocítilo negatívny finančný dopad pandémie na peňaženky na vlastnej koži. Kým nižší disponibilný príjem a celková ekonomická neistota viedlo mnohých k zníženiu ich výdajov za módu, služby, elektroniku a návštevy reštaurácií, výdavky na potraviny sa zvýšili, keď sa spotrebitelia začali zásobovať trvanlivými potravinami a čistiacimi a ochrannými prostriedkami.

Pandémia COVID-19 zmenila životy ľudí v mnohých ohľadoch a to vrátane spôsobu akým nakupujú potraviny. Niektoré zmeny v nákupnom správaní pravdepodobne pretrvávajú aj po uvoľnení reštriktívnych opatrení.

Zatiaľ čo predtým bol na vzostupe trend niekoľkých menších nákupov týždenne, v posledných mesiacoch ľudia preferujú jeden väčší nákup týždenne.

Najnovšia štúdia však odhalila aj jej nečakaný pozitívny vplyv. Spotrebitelia v Európskej únii (EÚ) začali totiž po vypuknutí ochorenia COVID-19 nakupovať viac kvalitnejších potravín a tzv. zdravých výrobkov.

Pandémia priniesla aj zmeny v implementovaní zdravotných a bezpečnostných opatrení, ktoré chránia nielen klientov, ale aj zamestnancov obchodov.

Iba čas napovie, či zmena nákupného správania spotrebiteľov bude mať trvalý charakter. Jedna vec je však istá: dopady krízy budeme vídať ešte veľa mesiacov a rýchla adaptácia na zmenu je kľúčová k úspešnému zvládnutiu vzniknutej situácie.

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 150 obchodov a zamestnáva viac ako 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 AG 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 AG.

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 2020

Vývoj obratu

v tis. EUR	2019	2020	zmena v %
Tržby z predaja služieb	10 107	9 994	-1,2 %

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 2020 klesli tržby spoločnosti BILLA REALITY SLOVENSKO spol. s r.o. o 113,- tis. EUR, čo predstavuje 1,2 % percentný pokles oproti predchádzajúcemu roku.

Investície

v tis. EUR	2019	2020	zmena v %
Obstarávaný DHM	0	430	100 %

* Hodnota obsahuje celkovú sumu zaradeného majetku v príslušnom roku, nie len hodnotu obstaraného majetku.

Dňa 6. februára 2020 bola zatvorená predajňa na Košickej ulici v Rožňave a následne zbúraná. Filiálka fungovala od 9. júna 2005.

Stav predajne 511 Rožňava nebol ekonomicky výhodný. Oddelenie TAB vykonalo audit stavebného stavu s negatívnymi výsledkami skeletu, podložený tiež prehlásením od statika. Na konštrukcii boli zistené kritické poškodenia (vyhodnotené ako zistenia III. triedy), poškodenie základov a nedorobky na železobetónových prvkoch. Nálezy triedy III museli byť opravené/odstránené v kriticky čo najkratšom čase, aby nedošlo k ohrozeniu zdravia ľudí. Stavba 511 Rožňava podľa ekonomických a statických aspektov bola vyhodnotená ako stavba na úplné zbúranie. Objekt bol postavený v 80.

rokoch dvadsiateho storočia a od tej doby neprešiel žiadnou zásadnou prestavbou, alebo rekonštrukciou.

V roku 2020 spoločnosť BILLA REALITY SLOVENSKO spol. s r.o. investovala do nových projektov, ktoré by mali byť zrealizované v roku 2021. Jedná sa hlavne o lokality v Komárne, Dunajskej Strede, Kútnikoch a Tomášove.

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 efektivitu tohto procesu.



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 lepšiu a rýchlejšiu 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. decembru 2020 a následne prenajíma:

64 pozemkov

Bratislavský kraj	17
Trnavský kraj	4
Nitriansky kraj	6
Trenčiansky kraj	5
Žilinský kraj	3
Banskobystrický kraj	10
Prešovský kraj	11
Košický kraj	8

72 budov

Bratislavský kraj	20
Trnavský kraj	5
Nitriansky kraj	7
Trenčiansky kraj	6
Žilinský kraj	5
Banskobystrický kraj	11
Prešovský kraj	11
Košický kraj	7

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

V roku 2019 sa spoločnosť BILLA REALITY začala investične podieľať na projekte Bratislava Ružinovská ulica:

Pozemok je majetkom spoločnosti BILLA REALITY od roku 2012. Na danom pozemku by sa mala postaviť predajňa, ktorá pritiahne aj prémiového zákazníka s pohodlným parkovaním a prístupom. Celková plocha budovy je plánovaná v rozlohe 2 000 m², čo predstavuje predajnú plochu zhruba 1 500 m².

Pozemok sa nachádza pri otočisku električiek na Ružinovskej ulici, prístup naň bude umožnený z dvoch strán, od sídliska Ružinov a zároveň z Vrakunskej ulice.

Aktuálne je projekt v územnom konaní.



Bratislava Ružinovská

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 nástupnícka 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

Spoločnosť vznikla za účelom prenájmu pozemkov a budov spoločnosti BILLA s.r.o. a preto riziká a neistoty, týkajúce sa Spoločnosti priamo súvisia s činnosťou a výsledkami spoločnosti BILLA s.r.o. Vzhľadom na činnosť a výsledky spoločnosti BILLA s.r.o. si vedenie spoločnosti nie je vedomé žiadnych skutočností, v dôsledku ktorých by jej vznikol v budúcnosti významný náklad.

PRIEMERNÝ POČET ZAMESTNANCOV

Spoločnosť nemala v roku 2020 žiadnych zamestnancov (taktiež v roku 2019 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 2020 a ani v roku 2019 neobstarávala vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely ovládajúcej osoby.

VÝSLEDOK ZA ROK 2020

Štatutárny orgán rozhodol zaúčtovať zisk vo výške 3 399 974 za rok 2020 nasledovne:

Doplnenie rezervného fondu vo výške 5 % z čistého zisku dosiahnutého v roku 2020 vo výške 169 999 EUR.

Po doplnení rezervného fondu je výška nerozdeleného zisku 3 229 975 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

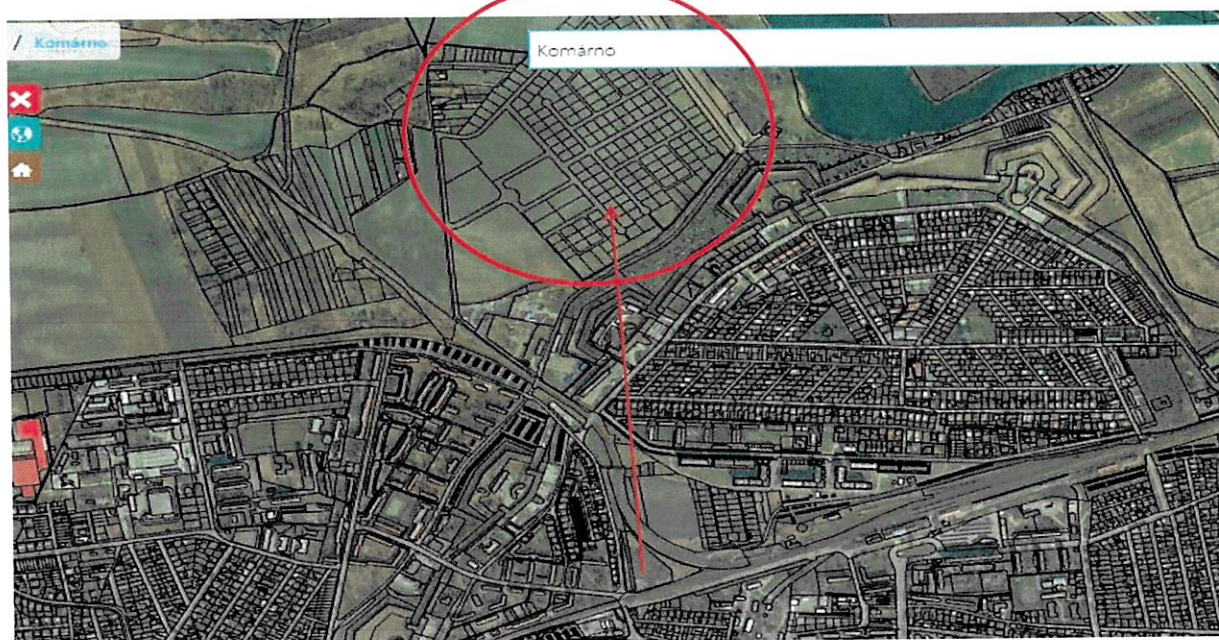
Po 31. decembri 2020 do dňa zostavenia účtovnej závierky a vyhotovenia výročnej správy Spoločnosti nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2020.

PLÁNY DO BUDÚCNOSTI

V nadchádzajúcom roku 2021 spoločnosť plánuje dokončiť projekt Komárno, ktorý bol presunutý z roku 2019.

Projekt **Komárno** - Pozemok je situovaný na vstupe do 3 sídlisk s celkovým počtom obyvateľov viac ako 10.000. Celková výmera pozemku je okolo 9000m², na ktorom sa plánuje vybudovať predajňa supermarketu vrátane dodatočnej nájomnej jednotky.

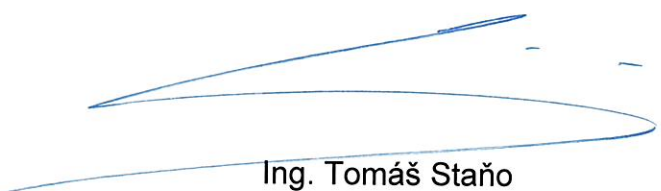
V rámci danej lokality BILLA REALITY vybuduje kruhový objazd, vrátane viacerých prechodov pre chodcov, čím sa zvýši nielen komfort prístupu do predajne, ale aj plynulosť automobilovej dopravy, ako aj bezpečnosť chodcov v tejto frekventovanej lokalite.



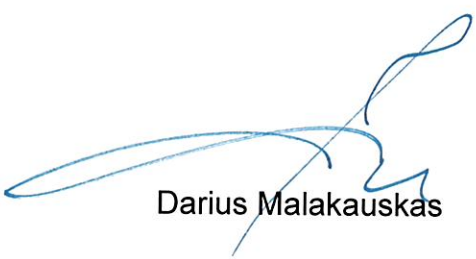
Vizualizácia Komárno

Ďalšími investíciami v roku 2021 bude aj kúpa pozemkov v mestách Dunajská Streda, Kútniky, Tomášov a Senec. V Senci plánuje spoločnosť kúpiť pozemok na nový centrálny sklad.

Súčasťou tejto výročnej správy je ročná účtovná závierka k 31. decembru 2020 overená audítorom a schválená jediným spoločníkom.



Ing. Tomáš Staňo



Darius Malakauskas