

**Konsolidovaná výročná správa
o podnikateľskej činnosti spoločnosti
Terno real estate, s.r.o.
za rok 2021**

Identifikácia spoločnosti:

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

Adresa: Bratská 3, 851 01 Bratislava

IČO: 50020188

Základné imanie: 68.305.000 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 31.12.2021

Mgr. František Paller, konateľ

Stanislav Čajka, konateľ

Ing. Maroš Straka, konateľ

Ľubomír Petrík, konateľ

História spoločnosti

Spoločnosť bola založená v roku 2015 zmluvou o vklade časti podniku ako nepeňažného 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 podnikáť 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.

Počas rokov 2018 a 2019 prešla spoločnosť konsolidáciou siete a postupne boli zatvárané nerentabilné prevádzky. Posledná predajňa pod značkou „Hypernova“ bola zatvorená v roku 2018. V roku 2018 bola zároveň otvorená prvá prevádzka pod novou značkou KRAJ. Ku koncu roka 2021 spoločnosť prevádzkovala Divíziu Real Estate (Správa a prenájom nehnuteľností) pozostávajúcu z 20 nehnuteľností a Divíziu Retail (Maloobchod) s počtom 144 filiálok a centrálny sklad.

Priemerný počet zamestnancov počas účtovného obdobia: 1252

Informácia o ekonomických vzťahoch spoločnosti s spriaznených osobách

Najvyššou kontrolujúcou účtovnou jednotkou je materská spoločnosť SANDBERG INVESTMENT FUND SICAV Plc.

Dcérske účtovné jednotky:

Petržalská tržnica, s.r.o., v ktorej má spoločnosť 99,9% podiel ku koncu roka 2021.

CBA Market, s.r.o., v ktorej má spoločnosť 90% podiel ku koncu roka 2021

TERNO real estate s.r.o., Bratská 3, 851 01 Bratislava | Korešpondenčná adresa: Mokráň záhon 2, 821 04 Bratislava
Spoločnosť nemá v zahraničí registrovanú žiadnu organizačnú zložku.

Organizačná štruktúra spoločnosti tvorí prílohu č.1

Návrh na rozdelenie výsledku hospodárenia za rok 2021

Podľa účtovnej závierky overenej audítorm dňa 11.03.2021 zostavenej k 31. 12. 2021 spoločnosť dosiahla hospodársky výsledok vo výške -6.165 tis. EUR. Vedenie spoločnosti navrhne jedinému spoločníkovi spoločnosti stratu za rok 2021 preúčtovať na účet neuhradenej straty minulých rokov.

Spoločnosť bola počas roku 2021 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.

Vzhľadom na charakter svojej hlavnej podnikateľskej činnosti spoločnosť v roku 2021 neinvestovala žiadne finančné prostriedky do oblasti vedy a výskumu.

V priebehu roka 2021 spoločnosť otvorila 8 nových filiálok a zároveň v rámci reštrukturalizácie siete zatvorila 3 prevádzky.

Zodpovedné správanie k životnému prostrediu spoločnosť dokazuje každým dňom. Triedenie odpadu, energeticky úsporné svietidlá v predajniach, obmena elektricky neefektívnych chladiacich zariadení sú len vybranou vzorkou aktivít, ktoré sú v rámci dennej prevádzky zakomponované do procesov s cieľom minimalizovať záťaž na životné prostredie. V roku 2020 spoločnosť presťahovala suchý sklad do nových priestorov, ktoré v porovnaní so súčasným skladovým priestorom vyžadujú výrazne menej elektrickej energie potrebnej na prevádzku. Chladený sklad bol presťahovaný v roku 2021.

Finančná analýza podniku

Zadlženosť spoločnosti

	2019	2020	2021
Celková zadlženosť	66,5%	63,8%	71,3%
Dlhodobá zadlženosť	25,9%	21,9%	38,6%
Krátkodobá zadlženosť	40,6%	41,8%	32,7%

Likvidita

	2019	2020	2021
Likvidita 1.stupňa	0,05	0,06	0,08
Likvidita 2.stupňa	0,13	0,16	0,15
Likvidita 3.stupňa	0,47	0,56	0,6

**Terno****KRAJ**

TERNO real estate s.r.o., Bratská 3, 851 01 Bratislava | Korešpondenčná adresa: Mokráň záhon 2, 821 04 Bratislava

Udalosti osobitého významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia:

Spoločnosť počas prvého kvartálu roku 2022 otvorila, resp. rebrandovala 12 nových prevádzok.

Taktiež sa spoločnosť musela vysporiadať s mimoriadnou situáciou v súvislosti s rizikom šírenia nákazy koronavírusom COVID – 19. Predovšetkým opatrenia potrebné na zabránenie šírenia nákazy spôsobili významný nárast nákladov spoločnosti a rovnako nepredvídateľné spotrebiteľské správanie (predzásobenie a následne znížená spotreba) sťažujú podnikateľské prostredie v odvetví maloobchodu. Napriek uvedenému spoločnosť nevníma aktuálnu situáciu a z nej vyplývajúce možné komplikácie ako prekážky, ktoré by ohrozovali možnosť nepretržite pokračovať vo svojej činnosti. Taktiež bola situácia ovplyvnená vďaka vojensko-politickému konfliktu na Ukrajine. Táto udalosť významne ovplyvňuje politické, hospodárske aj finančné dianie v našom regióne, pričom jeho vplyvy na spoločnosť nevie vedenie spoločnosti zhodnotiť.

Ciele spoločnosti pre rok 2021 :

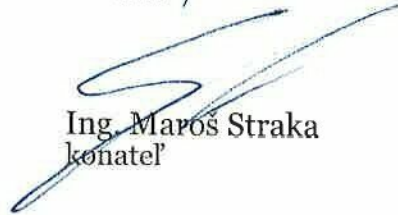
- Dosiahnuť pozitívny prevádzkový zisk za celú spoločnosť
- Pokračovať v expanzii siete
- Rozšíriť divíziu Veľkoobchod

Prílohy :

1. Organizačná štruktúra spoločnosti
2. Dodatok správy nezávislého audítora
3. Konsolidovaná účtovná závierka k 31.12.2021

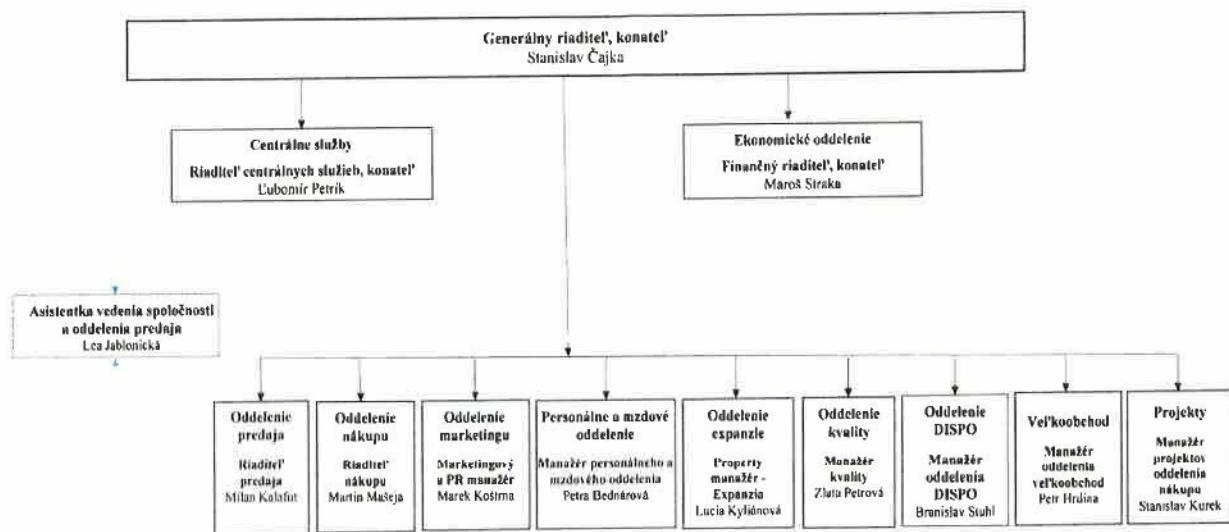
V Bratislave dňa 1.8.2022


Stanislav Čajka
konateľ


Ing. Maroš Straka
konateľ

Príloha č.1 - Organizačná štruktúra spoločnosti

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



V Bratislave: 20.05.2022
Vypracoval/a: Zlata Petrová

Podpisy:

Preveril/a za oddelenie PaM: Petra Bednářová

Schválil: Stanislav Čajka