

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A O STAVU JEJÍHO MAJETKU V ROCE 2010

V roce 2010, i přes pokračující světové finanční a ekonomické problémy, zakončila společnost hospodaření se ziskem ve výši 9,421 mil. Kč. Celkové tržby za prodej zboží, vlastních výrobků a služeb v roce 2010 se v porovnání s rokem 2009 zvýšily o cca 23,5 mil. Kč na 63,847 mil. Kč.

V roce 2010 pokračovala společnost v realizaci přijatých dlouhodobých projektů a cílů se zaměřením na maximální využití stávající kapacity výrobních a skladových prostorů pro účely pronájmu a vlastní výrobní a obchodní činnost.

Stav majetku

Ve vlastnictví movitého a nemovitého majetku nedošlo v roce 2010 k žádným podstatným změnám.

Ve vlastnictví společnosti jsou pozemky o rozloze 43 375 m² v Praze 10 – Hostivaři, V Chotejně 9/1307, včetně administrativních, výrobních a skladových budov:

Budova M1 + přístavba – přízemní budova s vestavěnou galerií – výrobní a skladovací prostory. TESLA KARLÍN, a.s. využívá 270 m² pro výrobní účely (lisovna kovů). Pronajato je 2 580 m² jako skladovací prostory.

Budova M2 – přízemní budova, výrobní prostory (3 250 m²) v pronájmu, technologické zázemí o výměře 142 m² - trafostanice společnosti – provozuje TESLA KARLÍN, a.s..

Budova M3 – částečně jednoposchod'ová budova galvanovny a lakovny. Budova je pronajata dceřiné společnosti TK GALVANOSERVIS, s.r.o.

Budova SEVER – dvoupatrová budova:

- přízemí – výrobní prostory – v pronájmu 834 m²
- 1. patro – sociální zázemí – společně využívané nájemci i zaměstnanci TESLA KARLÍN, a.s.
stravovací část o výměře 130 m² v pronájmu.
- 2. patro – kancelářské prostory – v pronájmu 834 m².

Budova JIH – dvouposchod'ová budova:

- přízemí - kancelářské, výrobní a skladovací prostory o velikosti 1 111,5 m² v pronájmu, 88 m² využívá TESLA KARLÍN, a.s. jako technologické zázemí
- 1. patro – výrobní prostory 1 084 m² využívá TESLA KARLÍN, a.s., 166 m² v pronájmu – skladovací prostory
- 2. patro – kancelářské prostory – v pronájmu 1000m², 113 m² využívá TESLA KARLÍN, a.s. jako kanceláře a technologické zázemí.

Budova A – jednopatrová administrativní budova + školící středisko:

- přízemí - v pronájmu kanceláře o výměře 413 m²
- přízemí – připraveno k pronájmu kanceláře o výměře 58 m²
- přízemí – využívá TESLA KARLÍN, a.s. jako kanceláře 44 m²
- 1. patro – využívá TESLA KARLÍN, a.s. jako kanceláře (438 m²)

Budova H – přízemní budova:

- 888 m2 skladovací prostory – v pronájmu
- 368 m2 – prostory údržby společnosti TESLA KARLÍN, a.s.

Budova K – přízemní administrativní budova:

- 505 m2 v pronájmu – kancelářské prostory
- 24 m2 připraveno k pronájmu
- 84 m2 využívá TESLA KARLÍN, a.s. jako kancelářské prostory a archiv.

Sklad chemikálií – prostor o výměře 255 m2 pronajat dceřiné společnosti TK GALVANOSERVIS, s.r.o.

Kotelna pro ohřev technologické vody – výměra 109 m2, pronajato dceřiné společnosti TK GALVANOSERVIS s.r.o.

Kompresorová stanice – výměra 181 m2, využívána společností TESLA KARLÍN, a.s. pro dodávky stlačeného vzduchu pro potřeby vlastní výroby a potřeby nájemců.

Stavba 31 – výměra 188 m2 – pronajato

Ocelový přístřešek – výměra 272,5 m2 – pronajato.

Využitelný pozemek o výměře 5 065 m2, pronajato 1 092 m2.

Všechny využitelné prostory areálu jsou obsazeny nebo jsou uvedeny v nabídce k pronájmu.

Významné technologické zařízení a stroje využívané společností TESLA KARLÍN, a.s.

1. Osazovací automat pro osazování desek plošných spojů
2. Pájecí vlna
3. Pájecí pec

Tato zařízení bude třeba nahradit v roce 2013 především z důvodu technické zastaralosti.

4. Lisovací automat Bruderer pro lisování malých mechanických komponentů
5. Lis PASSU pro lisování mechanických prvků z pasu

Vzhledem k blízkosti se hranici životnosti těchto strojů připravujeme posouzení specializovanou firmou za účelem zjištění možnosti zajištění další funkčnosti.

Dále společnost TESLA KARLÍN, a.s. využívá běžné obráběcí stroje, jejich využitelnost je dlouhodobá.

Významná technologie, kterou TESLA KARLÍN, a.s. pronajímá

1. Dvě galvanické linky
2. Zařízení neutralizace

Předpokládaná životnost – rok 2012

3. Stříbřicí linka – životnost do roku 2015
4. Dvě práškovací linky
5. Vypalovací pec

Životnost do roku 2020.

Stroje, zařízení a další movitý majetek podniku slouží k zajišťování činností emitenta, kterými jsou výroba a prodej výrobků spojovací techniky, pronájem a správa nemovitostí. Movitý a nemovitý majetek slouží k zajišťování hlavních činností společnosti a nevykazuje žádné neobvyklé nebo jinak významné skutečnosti, které by mohly mít zásadní význam pro posouzení ekonomické situace emitenta a hodnoty jeho akcií.

Významná technologická zařízení ve vlastnictví dceřiné společnosti TK GALVANOSERVIS S.R.O.

Galvanická linka – uvedena do provozu v prosinci roku 2008, doba využitelnosti do roku 2030.

Veškerá technologie prochází pravidelnou údržbou spojenou s potřebnými opravami.

Podnikatelská činnost

Podnikatelská a obchodní činnost se soustřeďovala především do třech oblastí:

1. výroba a montáž vlastních výrobků telekomunikačního charakteru
2. zakázková strojírenská výroba a elektrovýroba
3. komerční využívání volných ploch a prostor.

Představenstvo se v rámci svých pravidelných jednání zabývalo vývojem situace v jednotlivých bodech podnikatelské činnosti.

Ad 1. výroba a montáž vlastních výrobků telekomunikačního charakteru

V oblasti nasazování vlastních výrobků sledovalo a řídilo představenstvo pozitivní vývoj v oblasti modernizace analogových ústředen na Ruském trhu. Ve spolupráci s vládní agenturou CzechTrade bylo pokračováno v roce 2010 v akviziční činnosti, včetně prezentací se všemi významnými telekomunikačními operátory.

V průběhu I.Q. 2010 se podařilo uzavřít kontrakt na dodávku zařízení EAUD, které slouží k měření parametrů účastnických linek na analogových telefonních ústřednách. Zakázka představuje realizaci výstavby zařízení na cca 450 ústřednách v oblasti Moskvy. V průběhu prvního pololetí 2010 byla úspěšně tato zakázka realizována, včetně instalace a zprovoznění u zákazníka.

V případě dodávek elektronických registrů pro modernizaci analogových ústředen uzavřela společnost během roku 2010 několik kontraktů na realizaci, zejména v Moskevské oblasti. Celkový objem realizace byl cca 200 000 Pp.

V prosinci 2010 byla naceněna a rozpracována poptávka na dalších cca 150 000 Pp pro první pololetí 2011.

Představenstvo předpokládá, že vzhledem k situaci na trhu, kdy se projeví dopady finanční krize a obchodní partneři začali přehodnocovat investiční záměry, bude možno v modernizaci formou výměny části analogové ústředny pokračovat. Výhledy, na základě jednání s významnými zákazníky, jsou v nabízeném sortimentu na více let.

Ad.2. zakázková strojírenská a elektro výroba

V oblasti zakázkové činnosti představenstvo konstatuje dlouhodobé standardní využívání technologie lisování pro kooperační výrobu kontaktů, i když i zde pokračovaly určité problémy s objemy dodávek a s výhledem na další období. Důvodem je výrobné portfolio s vazbou především na automobilový průmysl. Pro rok 2011 se podařilo výhledy stabilizovat.

Ad.3. komerční využívání volných ploch a prostor.

V oblasti komerčního využívání ploch a prostor projednávalo představenstvo další možnosti a následně i opatření s uspokojováním potřeb jednotlivých nově získaných nájemců. Při této příležitosti je třeba připomenout, že poměry na trhu se značně změnily a pokračovala situace z konce roku 2008, kdy se začínal projevovat značný přetlak nabídky nad poptávkou. Tato situace se projevila zejména v druhém pololetí 2009 a pokračovala v průběhu roku 2010, kdy došlo k odchodu několika nájemců, zhoršila se markantně platební morálka a docházelo k tlaku na snížení nájemného.

I přes tyto nepříznivé tendence se podařilo obsadit většinu ploch novými nájemci, takže můžeme konstatovat, že ke konci roku byla obsazenost ploch v areálu cca 95% určených k pronájmu.

Ke konci roku se podařilo zlepšit situaci i v platební morálce.

Ostatní

Na svých zasedáních se představenstvo průběžně zabývalo i dalšími drobnějšími provozními problémy, které řešilo ve spolupráci s vedením společnosti.

- formou a účinností pobídek a propagace, které by do průmyslového areálu přilákaly nové nájemce a přinesly nové zakázky a objednávky.
- modernizací technologie chemického pokovování ve společnosti TK GALVANOSERVIS s.r.o. z pohledu finančního a ručitelského zajištění, kdy bylo rozhodnuto o investici do nové technologické linky v roce 2011.
- řešení stavu pohledávek a tvorby opravných položek k majetku
- průběžná kontrola provozních nákladů s důrazem na optimalizaci vzhledem k rozsahu spravovaného majetku společnosti
- snaha o optimalizaci cen odebíraných energií formou sjednávání dlouhodobých odběratelských kontraktů, zejména v oblasti elektrické energie a tepla.

Závěrem představenstvo konstatuje, že se podařilo, i přes pokračující krizové projevy, udržet hospodaření podniku v pozitivním trendu s možností dalšího rozvoje prodeje, zejména na Ruském trhu. Podařilo se udržet využití areálu na uspokojivém stupni, aktivizovat prodej na Ruském trhu s možností dlouhodobější spolupráce s novými obchodními partnery.

Podrobné ekonomické informace týkající se hospodaření společnosti jsou uvedeny v účetních závěrkách v číselné i komentované podobě.

Praha, duben 2011