

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A O STAVU JEJÍHO MAJETKU V ROCE 2011

V roce 2011, i přes pokračující nestabilitu na trzích, zakončila společnost hospodaření se ziskem ve výši 3 385 tis. Kč. Celkové tržby za prodej zboží, vlastních výrobků a služeb v roce 2011 činily 53 890 tis. Kč.

V roce 2011 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 činnosti.

Stav majetku

Ve vlastnictví movitého a nemovitého majetku nedošlo v roce 2011 k žádným podstatným změnám. Obsazenost jednotlivých budov je téměř konstantní a končící nájemce se daří bez delších prodlev nahrazovat novými nájemci.

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 dceřině 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:

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

Budova H – přízemní budova:

1. 888 m² skladovací prostory – v pronájmu
2. 368 m² – prostory údržby společnosti TESLA KARLÍN, a.s.

Budova K – přízemní administrativní budova:

- 404 m² v pronájmu – kancelářské prostory
- 125 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.

Po téměř dvouleté přípravě byla v červnu 2011 zahájena výstavba víceúčelové haly pro předem stanoveného nájemce. Stavba byla úspěšně ukončena v prosinci 2011 s tím, že po kolaudaci, která by měla proběhnout v průběhu I. čtvrtletí 2012, bude předána nájemci.

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.

– Lisovací automat Bruderer pro lisování malých mechanických komponentů

– Lis PASSU pro lisování mechanických prvků z pasu

Vzhledem k blížící 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

- Dvě galvanické linky
- Zařízení neutralizace

Předpokládaná životnost – rok 2020

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.

Pro rok 2011 byl vytvořen plán investic a oprav. V rámci investic a technického zhodnocení byla zajištěna výstavba víceúčelové haly, o které jsme se již zmiňovali, dále rekonstrukce střešních pláštěů, rekonstrukce galvanické linky a celkové technologie vzduchotechniky galvanovny. Z tohoto důvodu byla upravena i životnost tohoto zařízení.

Byl zakoupen nový informační systém. Na celkové výši 21,9 mil. Kč se podílela i rekonstrukce vytápěcího systému pro galvanovnu způsobená nepředvídatelnou havárií.

V rámci oprav byla mimo běžných oprav zajištěna celková oprava ústředního sociálního zázemí, opravy fasád, drobnější opravy střešních pláštěů, komunikací apod. v celkové částce 1,3 mil. Kč.

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 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 ústředí na Ruském trhu. Ve spolupráci s vládní agenturou CzechTrade bylo pokračováno v roce 2011 v akviziční činnosti, včetně prezentací se všemi významnými telekomunikačními operátory.

V průběhu prvního čtvrtletí byly uzavřeny kontrakty na dodávky cca 100 000 Pp elektronických registrů u operátora CenterTelecom v Moskevské oblasti. Dodávky byly realizovány postupně do konce prvního pololetí roku 2011.

Uzavření dalších kontraktů v roce 2011 bylo zpožděno vzhledem k reorganizaci struktury firmy zákazníka a její prodeji Rosstelecomu. Standardní postupy byly obnoveny ke konci roku 2011, kdy byla uzavřena smlouva na dodávku kompletu náhradních dílů na námi dodávané zařízení. Realizace ale bohužel byla až během měsíce ledna a února 2012.

V 3. čtvrtletí byla po dlouhých jednáních uzavřena smlouva na pozáruční servis dodávaných elektronických registrů a zařízení EAUD v Moskevské oblasti. Tato smlouva je bez omezení koncipována na dobu neurčitou do okamžiku, dokud ji jedna ze smluvních stran nevypoví.

Další zakázky byly bohužel zpožděny nebo odloženy, vzhledem k organizačním změnám u našich zákazníků. Vzhledem k těmto změnám bylo objektivně pozastaveno obchodování na cca 6 měsíců. Ke konci roku bylo jednání o zakázkách obnoveno.

Ve 4.Q. 2011 byla zahájeno projednávání dodávek na první pololetí 2012 s výhledem na uzavření smlouvy na dodávku dalších elektronických registrů. Vzhledem k pokračující nestabilní situaci na trhu obchodní partneři začali přehodnocovat investiční záměry, bude tedy možno v modernizaci formou výměny části analogové ústředny pokračovat.

Utlumení investiční činnosti se projevovalo nejen na ruském trhu, ale i na jiných trzích, kde došlo k pozastavení akcí, které vázaly na dodávky rozvaděčové techniky.

Na Českém trhu bylo zahájeno jednání o podmínkách uzavření smlouvy na dodávky rozvaděčové techniky s firmou Telefónica Czech Republic, a.s. v rozsahu dodávek náhradních dílů. Je předpoklad, že smlouva bude uzavřena v průběhu prvního pololetí 2012.

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 2012 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 roku 2010, kdy se projevoval značný přetlak nabídky nad poptávkou. Tato situace měla vliv na prostor v jednání o ceně pronájmu a zejména v tlaku na vybavenost areálu. Došlo k odchodu několika nájemců, zhoršila se 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%. Bohužel ovšem výtěžnost jednoho metru pronajaté plochy se poněkud snížila. Ke konci roku se podařilo zlepšit situaci i v platební morálce.

Ostatní

Na svých zasedáních se představenstvo průběžně zabývalo i dalšími 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 technologické linky neutralizace v roce 2012.
- řešení stavu pohledávek a tvorby opravných položek, likvidace nepotřebných zásob
- 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.

V průběhu roku 2011 došlo, vzhledem ke zlepšeným hospodářským výsledkům, k určité kumulaci finančních prostředků na účtech společnosti. Představenstvo rozhodlo, že přebytečné finanční prostředky v rozsahu 15 000 000,- Kč budou zapůjčeny, za tržní úrok, do firmy ČVZ, a.s., se splatností do 31.7.2012. Zároveň se podařilo dohodnout velmi výhodný investiční úvěr na výstavbu haly.

V průběhu roku 2011 došlo též k dohodě o narovnání ohledně užívání značky TESLA.

Závěrem představenstvo konstatuje, že se podařilo, i přes pokračující problémy na trzích, 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 2012