

## ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A O STAVU JEJÍHO MAJETKU V ROCE 2012

---

Tak jako v roce 2011, kdy hospodaření společnosti vykázalo kladný výsledek, i rok 2012 se podařilo zakončit v kladných číslech. Společnost hospodařila se ziskem ve výši 4 333 tis. Kč při celkových tržbách z prodeje vlastních výrobků, zboží a služeb v hodnotě 55 210 tis. Kč.

V roce 2012 společnost svoji pozornost zaměřila na maximální využití stávajících výrobních a skladových prostor v oblasti pronájmu a dále na vlastní výrobní a obchodní činnost.

### Stav majetku

Ve vlastnictví movitého a nemovitého majetku nedošlo v roce 2012 k žádným podstatným změnám. Obsazenost jednotlivých budov se oproti roku 2011 téměř nezměnila. Uvolněné prostory se daří obsazovat novými nájemci.

Ve vlastnictví společnosti jsou pozemky o rozloze 43 393 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> pro výrobní účely (lisovna kovů). Pronajato je 2 580 m<sup>2</sup> jako skladovací prostory.

Budova M2 – přízemní budova, výrobní prostory (3 250 m<sup>2</sup>) v pronájmu, technologické zázemí o výměře 142 m<sup>2</sup> - 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 m<sup>2</sup>
- 1. patro – sociální zázemí – společně využívané nájemci i zaměstnanci TESLA KARLÍN, a.s. stravovací část o výměře 130 m<sup>2</sup> v pronájmu.
- 2. patro – kancelářské prostory – v pronájmu 593 m<sup>2</sup>.

Budova JIH – dvouposchod'ová budova:

- přízemí - kancelářské, výrobní a skladovací prostory o velikosti 1 111,5 m<sup>2</sup> v pronájmu, 88 m<sup>2</sup> využívá TESLA KARLÍN, a.s. jako technologické zázemí
- 1. patro – výrobní prostory 1 138 m<sup>2</sup> využívá TESLA KARLÍN, a.s., 166 m<sup>2</sup> v pronájmu – skladovací prostory
- 2. patro – kancelářské prostory – v pronájmu 890 m<sup>2</sup>, 113 m<sup>2</sup> využívá TESLA KARLÍN, a.s. jako kanceláře a technologické zázemí.

Budova A – jednopatrová administrativní budova + školící středisko:

- přízemí - v pronájmu kanceláře o výměře 285 m<sup>2</sup>
- přízemí – připraveno k pronájmu kanceláře o výměře 153 m<sup>2</sup>
- přízemí – využívá TESLA KARLÍN, a.s. jako kanceláře 62 m<sup>2</sup>
- 1. patro – využívá TESLA KARLÍN, a.s. jako kanceláře (438 m<sup>2</sup>)

Budova H – přízemní budova:

- 916 m<sup>2</sup> skladovací prostory – v pronájmu
- 355 m<sup>2</sup> – prostory údržby společnosti TESLA KARLÍN, a.s.

Budova K – přízemní administrativní budova:

- 398 m<sup>2</sup> v pronájmu – kancelářské prostory
- 91 m<sup>2</sup> připraveno k pronájmu
- 183 m<sup>2</sup> využívá TESLA KARLÍN, a.s. jako kancelářské prostory a archiv.

Sklad chemikálií – prostor o výměře 255 m<sup>2</sup> pronajat dceřiné společnosti TK GALVANOSERVIS, s.r.o.

Kotelna pro ohřev technologické vody – výměra 109 m<sup>2</sup>, pronajato dceřiné společnosti TK GALVANOSERVIS s.r.o.

Kompresorová stanice – výměra 181 m<sup>2</sup>, využívána společností TESLA KARLÍN, a.s. pro dodávky stlačeného vzduchu pro potřeby vlastní výroby a potřeby nájemců.

Stavba 31 – výměra 188 m<sup>2</sup> – pronajato

Ocelový přístřešek – výměra 272,5 m<sup>2</sup> – pronajato.

Skladová hala N – výměra 804 m<sup>2</sup>. V březnu 2012 byla hala úspěšně zkolaudována, od 1.4.2012 je hala pronajata.

Využitelný pozemek o výměře 3 547 m<sup>2</sup>, pronajato 3 547 m<sup>2</sup>.

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 obnovit především z důvodu technické zastaralosti.

4. Lisovací automat Bruderer pro lisování malých mechanických komponentů

5. Lis PASSU pro lisování mechanických prvků z pasu

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 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 2012 byl odsouhlasen plán investic a oprav, v rámci kterého bylo vybudováno nové sociální zázemí v budově JIH, provedena výměna nádrže na výrobu stlačeného vzduchu, rekonstrukce požárního schodiště a rekonstrukce pasivační linky. Dále byly kromě běžných oprav a údržby opraveny schody do objektu K a upraven vjezd do části areálu z ulice V Chotejně.

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 soustředovala především do třech oblastí:

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

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

#### Ad 1. výroba a montáž vlastních výrobků telekomunikačního charakteru

V oblasti zahraničního obchodu pokračovala jednání s ruskými obchodními partnery o možnostech dodávek a montáže zařízení pro modernizaci analogových ústředen, dodávek parkovacích systémů pro uzavřená parkoviště a pohonů ventilů pro ropné rafinérie.

Počátkem roku 2012 byly realizovány dodávky náhradních dílů, v prvním pololetí roku 2012 se uskutečnily dodávky elektronických registrů pro modernizaci analogových ústředen v rozsahu cca 50 000 přípojek.

V S.Petěrburgu byl v I.čtvrtletí 2012 instalován ukázkový parkovací systém a v průběhu roku pokračovala intenzivní jednání o možnosti dodávek těchto zařízení.

V I.pololetí 2012 byla uzavřena smlouva na dodávky náhradních dílů s firmou Telefónica Czech Republic, a.s. a jejími subdodavateli.

#### Ad.2. zakázková strojírenská a elektro výroba

Pokračovaly dodávky kontaktů pro automobilový průmysl a byla uzavřena nová smlouva s firmou OKULA na tyto dodávky. Pro tuzemský trh společnost zajišťovala osazování desek plošných spojů a na základě dílčích objednávek dodávky hlavního rozvodu. V průběhu I.pololetí roku 2012 byla převzata nástrojárna a zahájena strojírenská zakázková výroba.

#### Ad.3. komerční využívání volných ploch a prostor.

Oblast pronájmu nemovitého a movitého majetku tvoří i nadále významnou položku v podnikatelské činnosti společnosti. V oblasti pronájmu nemovitého majetku došlo v průběhu roku 2012, vzhledem k ekonomické situaci, k určitým problémům v obsazenosti areálu související s odchodem nájemců. I přes nepříznivé podmínky na trhu se daří uvolněné prostory pronajímat.

V březnu 2012 byla zkolaudována nová skladová hala a od dubna 2012 je již pronajata. V závěru roku 2012 byla uzavřena smlouva o nájmu a správě areálu v Praze 9 – Vysočanech.

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 do Ruské federace 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, 19. 4. 2013