

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A O STAVU JEJÍHO MAJETKU V ROCE 2009

V roce 2009, i přes probíhající světové finanční a ekonomické problémy, zakončila společnost hospodaření se ziskem ve výši 2,087 mio. Kč. Celkové tržby za prodej zboží, vlastních výrobků a služeb v roce 2009 se v porovnání s rokem 2008 zvýšily o cca 10% na 40,375 mio. Kč.

V roce 2009 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 2009 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.

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 1 250 m² využívá TESLA KARLÍN, a.s.
- 2. patro – kancelářské prostory – v pronájmu 1000m², 113 m² využívá TESLA KARLÍN, a.s. jako kanceláře a technologické zázemí

Budova A – jednopatrová administrativní budova:

- přízemí - v pronájmu kanceláře o výměře 438 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:

- 529 m² v pronájmu – kancelářské prostory
- 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 m² — pronajato

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

Všechny využitelné prostory, které nejsou obsazeny a využívány společností TESLA KARLÍN, a.s., jsou obsazeny, nebo nabídnuty k pronájmu.

Výše uvedené stavby a prostory jsou průběžně udržovány a opravovány tak, aby bylo možno je používat v souladu se záměry společnosti. V roce 2009 pokračovaly opravy plochých střech, kde z důvodu meteorologických vlivů dochází k častým trhlinám a následným průsakům. V průběhu roku pokračovaly postupné výměny světlíků. Začala rekonstrukce a příprava budovy H k rekolaudaci v roce 2010. Všechny opravy a investice slouží rovněž k postupné modernizaci areálu.

Výměna a opravy dalších segmentů bude pokračovat i v roce 2010.

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

Hrana životnosti těchto strojů je rok 2011.

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. Stříbrící linka – životnost do roku 2015

4. Dvě práškovací linky

5. Vypalovací pec

Životnost do roku 2020.

Významná technologická zařízení ve vlastnictví dceřiné společnosti TK GALVANOSERVIS, s.r.o.

1. Galvanická linka – uvedena do provozu v prosinci 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 elektro výroba
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 akviziční činnosti, včetně prezentací se všemi významnými telekomunikačními operátory.

V průběhu ledna 2009 se podařilo zadat do vývoje na zakázku zařízení EAUD, které slouží k měření parametrů účastnických linek na analogových telefonních ústřednách. V průběhu prvního pololetí 2009 byl úspěšně dokončen vývoj tohoto zařízení a podařilo se ho nasadit do zkušebního provozu. V průběhu druhého pololetí 2009 byl ukončen zkušební provoz, včetně přípravy výrobní dokumentace.

V prosinci 2009 byla rozpracována poptávka a objednávka na rok 2010 na první část ústředen v Moskevské oblasti v rozsahu 440 ks s podmínkou dodání „na klíč“. Výhled na další zakázky je v roce 2010 pozitivní.

V případě dodávek elektronických registrů pro modernizaci analogových ústředen obdržela společnost během roku 2009 několik zakázek na realizaci, zejména v Moskevské oblasti. Na konci roku bylo obdrženo zadání na realizaci modernizace v roce 2010 cca 225 000,- telefonních přípojek.

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 se před koncem roku projednávaly informace signalizující možné omezení v roce 2009. Důvodem je výrobné portfolio s vazbou především na automobilový průmysl.

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 změnila 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, 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 90%.

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.
- řešení stavu pohledávek a tvorby opravných položek
- průběžná kontrola provozních nákladů s důrazem na optimalizaci a s přihlédnutím k značně vysokým fixním nákladům 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. 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 2010