

# VÝROČNÍ ZPRÁVA

## ZA ROK 2019

## **O B S A H :**

<b>ÚDAJE O CENNÝCH PAPIRECH.....</b>	<b>5</b>
<b>ÚDAJE O ZÁKLADNÍM KAPITÁLU .....</b>	<b>7</b>
<b>ÚDAJE O ČINNOSTI SPOLEČNOSTI .....</b>	<b>8</b>
<b>ÚDAJE O MAJETKU A FINANČNÍ SITUACI.....</b>	<b>12</b>
<b>INFORMACE DLE ZÁKONA O PODNIKÁNÍ NA KAPITÁLOVÉM TRHU .....</b>	<b>18</b>
<b>ÚDAJE O STATUTÁRNÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNECH .....</b>	<b>27</b>
<b>OSTATNÍ INFORMACE .....</b>	<b>38</b>
<b>ÚDAJE O OSOBÁCH ODPOVĚDNÝCH ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU A OVĚŘENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....</b>	<b>40</b>
<b>INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. 12. 2019 .....</b>	<b>42</b>
<b>ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O OVĚŘENÍ INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK 2019 .....</b>	<b>79</b>
<b>KONSOLIDOVANÁ VÝROČNÍ ZPRÁVA ZA ROK 2019.....</b>	<b>83</b>
<b>KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. 12. 2019 .....</b>	<b>94</b>
<b>ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O OVĚŘENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK 2019 .....</b>	<b>132</b>
<b>ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A O STAVU JEJÍHO MAJETKU V ROCE 2019 .....</b>	<b>136</b>
<b>ZPRÁVA O VZTAZÍCH PODLE § 82 ZÁKONA Č. 90/2012 SB. ZA ROK 2019.....</b>	<b>138</b>
<b>STANOVISKO DOZORČÍ RADY KE ZPRÁVĚ O VZTAZÍCH ZA ROK 2019.....</b>	<b>158</b>

Společnost TESLA KARLÍN, a.s. je v textu této výroční zprávy rovněž uváděna pod označením „společnost“, „podnik“ nebo „emitent“.

Od 1. 1. 2005 společnost TESLA KARLÍN, a.s. sestavuje individuální účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku v souladu s Mezinárodními standardy finančního výkaznictví. V textu výroční zprávy za rok 2019 jsou uváděny údaje, které jsou v souladu s metodikou IFRS/IAS. Vzhledem k tomu, že příloha individuální účetní závěrky obsahuje některé údaje, které mají být rovněž uvedeny v textu výroční zprávy, a z důvodu omezení duplicity uváděných informací, je v takovém případě v textu výroční zprávy pouze uveden odkaz na přílohu k individuální účetní závěrce za rok 2019, případně na ostatní části této výroční zprávy.

Společnost TESLA KARLÍN, a.s. sestavuje za rok 2019 mimo individuální účetní závěrky také konsolidovanou účetní závěrku v souladu s metodikou IFRS/IAS a konsolidovanou výroční zprávu. Konsolidovaná výroční zpráva za rok 2019, jejíž součástí je i konsolidovaná účetní závěrka, tvoří nedílnou součást této výroční zprávy.

## **ZÁKLADNÍ ÚDAJE O EMITENTOVĚ**

Obchodní firma:	TESLA KARLÍN, a.s.
Sídlo:	V Chotejně 9/1307, 102 00 Praha 10, Česká republika
Právní forma:	akciová společnost
IČ/DIČ:	45273758 / CZ45273758
Telefon:	+420 281 001 202
pre-LEI:	315700MRME63I3687328
ID datová schránka:	yrwgm9c
www adresa:	www.teslakarlin.cz

Společnost TESLA KARLÍN, a.s. byla založena dne 29. 4. 1992 podle § 172 zákona č. 513/1991 Sb. jako akciová společnost na dobu neurčitou. Vznikla dne 1. 5. 1992 zápisem do obchodního rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1520. Společnost je založena na dobu neurčitou.

Společnost se řídí platnými právními předpisy České republiky.

Předmět podnikání emitenta je specifikován v článku III. stanov společnosti takto:

- pronájem nemovitostí a nebytových prostor
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
- zámečnictví, nástrojářství

Dokumenty a materiály uváděné ve výroční zprávě za rok 2019 jsou k nahlédnutí v sídle společnosti, v elektronické podobě jsou předávány České národní bance a RM-SYSTÉM, česká burza cenných papírů, a.s. a v souladu s obecně platnými právními předpisy jsou uloženy ve sbírce listin Městského soudu v Praze. Dále jsou v elektronické podobě zveřejněny na internetové adrese společnosti a [www.patria.cz](http://www.patria.cz).

### **Členové statutárních a dozorčích orgánů k 31.12.2019:**

#### **Představenstvo:**

Ing. Miroslav Kurka	předseda představenstva
Ing. Václav Ryšánek	místopředseda představenstva
Ing. Vladimír Kurka	člen představenstva

#### **Dozorčí rada:**

Ing. Petr Chrápek	předseda dozorčí rady
Bc. Rostislav Šindlář	člen dozorčí rady
Ing. Jana Kurková	člen dozorčí rady

## ÚDAJE O CENNÝCH PAPIŘECH

Druh:	kmenové registrované akcie
Forma:	na majitele
Podoba:	Zaknihovaná
Počet kusů:	588 575 ks
Nominální hodnota:	680,- Kč
ISIN:	CS 0005021351
Název emise:	TESLA KARLÍN
Celková jmenovitá hodnota emise:	400 231 000,- Kč

Akcie společnosti byly emitovány v rámci I. vlny kuponové privatizace a jsou evidované Centrálním depozitářem cenných papírů, a.s. Byly přijaty k obchodování v rámci I. vlny kuponové privatizace na Burze cenných papírů Praha, a.s. prostřednictvím členů burzy. Ve sledovaném účetním období byly všechny akcie společnosti obchodovatelné. Cenné papíry společnosti nejsou přijaty k obchodování na zahraničních veřejných trzích.

Výnosy z cenných papírů jsou zdaňovány podle platného zákona o dani z příjmu srážkou při výplatě dividendy, emitent je plátcem daně sražené z výnosů z cenných papírů. Převoditelnost akcií emitenta není omezena.

Společnost dosud nevyplácela dividendy, z tohoto důvodu nestanovila dividendovou politiku. Společnost nemá uzavřenou smlouvu s bankou nebo jinou finanční institucí, jejímž prostřednictvím mohou majitelé cenných papírů vykonávat svá majetková práva spojená s cennými papíry (výplata dividend).

Všechny akcie společnosti jsou obchodovány prostřednictvím veřejného trhu RM-SYSTÉM, česká burza cenných papírů a.s. Všechny akcie jsou vydány v zaknihované podobě, nové akcie nebyly vydány. Rating nebyl přidělen. Seznam akcionářů společnosti nahrazuje evidence zaknihovaných cenných papírů vedená podle zvláštního právního předpisu.

Akcionáři společnosti přísluší práva vyplývající ze stanov společnosti a obecně platných závazných právních předpisů ČR, zejména zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a zákona č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích):

- Akcionáři vykonávají své právo podílet se na řízení společnosti na valné hromadě.
- Akcionář se zúčastňuje valné hromady osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na valné hromadě musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo na více valných hromadách; podpis zastupovaného akcionáře musí být úředně ověřen. Má se za to, že osoba zapsaná v evidenci investičních nástrojů jako správce anebo jako osoba oprávněná vykonávat práva spojená s akcií, je oprávněna zastupovat akcionáře při výkonu všech práv spojených s akciemi vedenými na daném účtu, včetně hlasování na valné hromadě.
- Akcionář je oprávněn účastnit se valné hromady a hlasovat na ní. Stanovy neomezují výkon hlasovacího práva stanovením nejvyššího počtu hlasů jednoho akcionáře.
- Akcionář přítomný na valné hromadě je oprávněn požadovat a obdržet na valné hromadě od společnosti vysvětlení záležitostí týkajících se společnosti nebo jí ovládaných osob, je-li takové vysvětlení potřebné pro posouzení obsahu záležitostí zařazených na valnou hromadu nebo pro výkon jeho akcionářských práv na ní. Stanovy určují, že každý akcionář má pro přednesení své žádosti přiměřený časový limit, jehož délku určuje předsedající valné hromady. Akcionář může žádost o vysvětlení podat i písemně, přičemž rozsah písemné žádosti není omezen; písemná žádost musí být podána po uveřejnění pozvánky na valnou hromadu a před jejím konáním.

- Vysvětlení záležitostí týkajících se probíhající valné hromady poskytne společnost akcionáři přímo na valné hromadě. Není-li to vzhledem ke složitosti vysvětlení možné, poskytne je akcionářům ve lhůtě do 15 dnů ode dne konání valné hromady, a to i když to již není potřebné pro posouzení jednání valné hromady nebo pro výkon akcionářských práv na ní. Informace obsažená ve vysvětlení musí být určitá a musí poskytovat dostatečný a pravdivý obraz o dotazované skutečnosti. Vysvětlení může být poskytnuto formou souhrnné odpovědi na více žádostí obdobného obsahu. Platí, že vysvětlení se akcionáři dostalo i tehdy, pokud byla informace uveřejněna na internetových stránkách společnosti nejpozději v den předcházející dni konání valné hromady a je k dispozici akcionářům v místě konání valné hromady. Jestliže je informace akcionáři sdělena, má každý další akcionář právo si tuto informaci vyžádat i bez splnění postupu dle předchozího odstavce stanov.
- Představenstvo nebo osoba, která svolává valnou hromadu, mohou poskytnutí vysvětlení zcela nebo částečně odmítnout, pokud by jeho poskytnutí mohlo přivodit společnosti nebo jí ovládaným osobám újmu, jde o vnitřní informaci nebo utajovanou informaci podle jiného právního předpisu, nebo je požadované vysvětlení veřejně dostupné. Splnění podmínek pro odmítnutí poskytnout vysvětlení posoudí představenstvo a sdělí důvody akcionáři. Sdělení o odmítnutí poskytnout vysvětlení je součástí zápisu z valné hromady.
- Akcionář je oprávněn uplatňovat návrhy a protinávrhy k záležitostem zařazeným na pořad valné hromady. Hodlá-li akcionář uplatnit protinávrh k záležitostem pořadu valné hromady, doručí ho společnosti v přiměřené lhůtě před konáním valné hromady; to neplatí, jde-li o návrhy určitých osob do orgánů společnosti. Představenstvo oznámí akcionářům způsobem stanoveným zákonem o obchodních korporacích a stanovami pro svolání valné hromady znění akcionářova protinávrhu se svým stanoviskem; to neplatí, bylo-li by oznámení doručeno méně než 2 dny přede dnem konání valné hromady nebo pokud by náklady na ně byly v hrubém nepoměru k významu a obsahu protinávrhu anebo pokud text protinávrhu obsahuje více než 100 slov.
- Akcionář má právo uplatňovat své návrhy k záležitostem, které budou zařazeny na pořad valné hromady, také před uveřejněním pozvánky na valnou hromadu. Návrh doručенý společnosti nejpozději 7 dnů před uveřejněním pozvánky na valnou hromadu uveřejní představenstvo i se svým stanoviskem spolu s pozvánkou na valnou hromadu. Na návrhy doručené po této lhůtě se obdobně použije předchozí odstavec 8 těchto stanov.
- Pro posouzení, zda přítomné osoby jsou oprávněny zúčastnit se valné hromady, je v případě zaknihovaných kmenových akcií na majitele rozhodující výpis z evidence zaknihovaných cenných papírů k rozhodnému dni. Rozhodným dnem k účasti na valné hromadě je sedmý kalendářní den předcházející dni konání valné hromady. Představenstvo je povinno nejpozději do dne konání valné hromady opatřit z evidence zaknihovaných cenných papírů výpis emise k rozhodnému dni.
- Akcionář se účastní valné hromady na vlastní náklady.
- Právo na podíl na zisku společnosti – akcionář má právo na podíl na zisku společnosti (dividendu), který valná hromada podle hospodářského výsledku schválila k rozdělení. Tento podíl se určuje poměrem jmenovité hodnoty jeho akcií k jmenovité hodnotě akcií všech akcionářů. Společnost nesmí vyplácet zálohy na podíly na zisku.
- Dividenda je vyplácena na náklady a nebezpečí společnosti.
- O vyplacení podílu na zisku rozhoduje představenstvo. Představenstvo je povinno oznámit rozhodný den, den výplaty dividendy, místo a způsob její výplaty způsobem určeným zákonem a stanovami.
- Právo na likvidačním zůstatku při zániku společnosti – likvidační zůstatek bude rozdělen mezi akcionáře v poměru odpovídajícím splacené jmenovité hodnotě jejich akcií.

Cenné papíry, spojené s prioritními právy, společnost nemá.

Nabídka převzetí akcií emitenta činěná třetími osobami a nabídka převzetí akcií jiných společností činěná emitentem v běžném ani předcházejícím období nenastaly.

Ujednání o účasti zaměstnanců na kapitálu emitenta neexistují, zaměstnanci mají možnost účasti pouze prostřednictvím nákupu akcií emitenta na veřejném trhu.

Z celkového počtu vydaných cenných papírů, tj. 588 575 ks o jmenovité hodnotě 680,- Kč, připadá na akcionáře – fyzické osoby 119 924 ks akcií, což představuje 20,40 % základního kapitálu společnosti a právnické osoby 468 651 ks akcií, tj. 79,60 % základního kapitálu (zdroj: Centrální depozitář cenných papírů, a.s. Praha - výpis emitenta registrovaných cenných papírů pro konání valné hromady společnosti dne 20.6.2019).

## ÚDAJE O ZÁKLADNÍM KAPITÁLU

Základní kapitál společnosti je rozdělen na 588 575 kmenových akcií na majitele o nominální hodnotě 680,- Kč. Základní kapitál společnosti činí 400 231 000,- Kč a je v plné výši splacen. Počet akcií v oběhu na počátku účetního období v porovnání se stavem ke konci účetního období se nezměnil.

V průběhu předcházejících tří let nedošlo ke změnám ve struktuře základního kapitálu společnosti nebo v počtu nebo druhu akcií, do kterých je rozložen.

Emitent nemá v držení žádné vlastní akcie. Emitent nemá žádné akcie, které jsou v držení jménem emitenta nebo v držení dceřiných společností emitenta.

V roce 2019 společnost nevydala žádné cenné papíry, které opravňují k uplatnění práva na výměnu za jiné cenné papíry nebo na přednostní úpis jiných cenných papírů.

Podmínky stanovené v zakládacích dokumentech pro změny výše základního kapitálu a práv vyplývajících z jednotlivých druhů akcií nejsou přísnější než podmínky stanovené zákonem.

Společnost TESLA KARLÍN, a.s. je součástí koncernu, kde ovládající osobou je ve smyslu §74 odst. 1 a násl. zákona č. 90/2012 Sb. ing. Miroslav Kurka a pan Miroslav Kurka. Společnost je ovládanou osobou a s ohledem na §82 zákona č. 90/2012 Sb. všechny ostatní podniky koncernu jsou ve vztahu k emitentovi „propojené osoby“.

Koncern tvoří ovládající osoba Ing. Miroslav Kurka a pan Miroslav Kurka a touto osobou ovládané osoby. Podrobná struktura je uvedena ve Zprávě o vztazích mezi propojenými osobami, která je přílohou výroční zprávy.

Povaha vzájemných vztahů s propojenými osobami, včetně hodnotových ukazatelů, je popsána v příloze individuální účetní závěrky a v příloze konsolidované účetní závěrky za rok 2019.

K 31.12.2019 byl emitent ovládán níže uvedenými osobami jednajícími ve shodě:

Název	Počet akcií o jmen. hodnotě 680 Kč	Podíl na základním kapitálu	Výše podílu na hlasovacích právech v %
ETOMA INVEST, spol. s r.o.	204 588	139 119 840	34,76
CONCENTRA, a.s.	93 171	63 356 280	15,83
ENERGOAQUA, a.s.	79 516	54 070 880	13,51
PROSPERITA investiční společnost, a.s.	9 005	6 123 400	1,53
PROSPERITA holding, a.s.	62 388	42 423 840	10,60
<b>Součet</b>	<b>448 668</b>	<b>305 094 240</b>	<b>76,23</b>

Celkový podíl na hlasovacích právech všech osob jednajících ve shodě ve společnosti TESLA KARLÍN, a.s. činí 76,23 % (zdroj – oznámení o podílu na hlasovacích právech k datu 31.12.2019).

Ke dni sestavení výroční zprávy nejsou emitentovi známy další osoby, jejichž přímý či nepřímý podíl na základním kapitálu nebo hlasovacích právech emitenta je větší než 3 %. Hlavní akcionáři emitenta nemají odlišná hlasovací práva.

## **ÚDAJE O ČINNOSTI SPOLEČNOSTI**

### **Hlavní oblasti podnikání**

- pronájem nemovitostí a nebytových prostor
- ubytovací služby
- zakázková výroba

V průběhu roku 2019 se činnost společnosti soustředila především na oblast pronájmu nemovitých a movitých věcí a správu majetku. Tato oblast, která tvoří hlavní část podnikatelských aktivit společnosti TESLA KARLÍN, a.s., probíhala bez výraznějších změn. Nemovitosti, které tvoří převážnou část majetku společnosti, se daří přes určité výkyvy pronajímat. Nedošlo k významným změnám ve struktuře či objemu dodavatelů nebo odběratelů.

V hospodaření roku 2019 se pozitivně projevil pronájem nově pořízených nemovitostí, především pronájem víceúčelové sportovní haly. Ve srovnání s loňským rokem dosáhl pronájem majetku vyšších tržeb.

Na základě rozhodnutí představenstva bylo zadáno vypracování studie stavebních úprav budovy M3 – prostoru galvanovny na vybudování samostatného skladového prostoru. V průběhu I. čtvrtletí 2019 byla na stavební odbor MČ Praha 15 podána žádost o změnu užívání části haly M3, 6.5.2019 bylo vydáno rozhodnutí o stavebním povolení. Stavební práce byly zahájeny v říjnu 2019 s termínem dokončení v I. čtvrtletí 2020.

Společnost v roce 2019 pokračovala v činnostech souvisejících s plánovanou výstavbou skladových hal a administrativní budovy v jižní části areálu Hostivař. Na základě jednání představenstva společnosti bylo rozhodnuto o změnách v projektu. V současné době se tyto změny zapracovávají do projektové dokumentace, výběrové řízení na dodavatele stavby bylo pozastaveno.

Opravy a investice v roce 2019 byly realizovány v souladu s odsouhlaseným plánem. Byly uskutečněny: oprava betonové plochy před budovou M3, oprava části střešního pláště budovy M3, oprava podlahy v objektu M2, výměna oken v objektu JIH, oprava dveří a výměna oken v objektu Kovoslužba, oprava páteřního rozvodu vody v objektu M3, výměny světelných kabelových rozvodů, výměna nouzového osvětlení a další drobné zednické a elektro opravy v rámci běžné údržby areálu.

Společnost spravuje a pronajímá areál v Praze 9 – Vysočanech, jehož vlastníkem je společnost České vinařské závody, a.s. Správa areálu probíhá bez výraznějších změn. I zde společnost průběžně zajišťuje práce běžné údržby.

V oblasti zakázkové činnosti (nástrojařské práce) v porovnání s minulým obdobím nedošlo k významným změnám v objemu zakázek, středisko vykázalo za rok 2019 zisk 138 tis. Kč při objemu tržeb 1 308 tis. Kč.

Rozhodnutí představenstva společnosti o utlumení výroby prvků telekomunikační techniky, které přijalo na svém zasedání v únoru 2017, nemělo významný dopad na celkové ekonomické výsledky společnosti za rok 2019. Segment vykazuje ztrátu 55 tis. Kč.

Poskytování služeb v oblasti pronájmu nemovitého a movitého majetku zůstává rozhodující položkou v podnikání společnosti.

Žádné jiné nové produkty a služby v roce 2019 společnost nerealizovala ani neposkytla.

Všechny činnosti v průběhu sledovaného období byly provozovány bez podstatných komplikací a v souladu se schváleným plánem. Finanční situace společnosti je stabilní a není ohrožena její podnikatelská činnost.

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

Společnost bude pokračovat v realizaci plánovaných investičních akcí, tj. dokončení stavebních úprav v objektu M3, zajištění změny užívání prostoru mokré lakovny na skladový prostor, včetně realizace stavebních prací, oprav střešních pláštů budovy M2, skladu chemikálií a objektu M3 lakovny, opravy podlah.

Pro rok 2020 vedení společnosti předpokládá zachování pozitivního trendu hospodaření společnosti a tvorby zisku. Hlavním faktorem vývoje v roce 2020 je pandemie virové choroby COVID-19 a přijatá nouzová opatření, jejichž cílem je zastavení šíření této choroby. Tato opatření pravděpodobně mohou mít dopad do poklesu tržeb z pronájmu. Protože je situace nestabilní a rychle se vyvíjí, není možné v současné době odhadnout rozsah tohoto dopadu.

### Hlavní trhy

TESLA KARLÍN, a.s. vyvíjí svoji podnikatelskou činnost v České republice. Společnost nemá organizační složky mimo své sídlo, jejichž podíl na tržbách by byl vyšší než 10 % (viz příloha individuální účetní závěrky – bod 19 - Tržby).

### Významné smlouvy

Emitent eviduje tyto smlouvy:

- Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitosti mezi zástavním věřitelem společností HIKOR Písek, a.s. a emitentem jako zástavcem. Předmětem zástavy je výrobní hala M2. Emitent poskytuje zajištění závazku dceřiné společnosti TK GALVANOSERVIS s.r.o. vyplývajícího z jí přijatého úvěru ve výši 13 500 tis. Kč od společnosti HIKOR Písek, a.s.
- Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitosti mezi zástavním věřitelem společností EA Invest, spol. s r.o. a emitentem jako zástavcem. Předmětem zástavy je budova na pozemku parc.č. 1350/2. Emitent poskytuje zajištění závazku dceřiné společnosti TK GALVANOSERVIS s.r.o. vyplývajícího z jí přijatého úvěru ve výši 3 mil. Kč od společnosti EA Invest, spol. s r.o.
- Smlouva o poskytnutí odměny za zajištění závazku uzavřená dne 3.7.2008 se společností TK GALVANOSERVIS s.r.o. Předmětem smlouvy je odměna ve výši 1 % ročně z úvěru ve výši 13 500 tis. Kč, který poskytla společnost HIKOR Písek, a.s. společnosti TK GALVANOSERVIS s.r.o. Dne 28.1.2015 byl uzavřen dodatek č. 1 ke smlouvě, kterým byla změněna výše sjednané odměny, a to 0,75 % ročně z nesplaceného zůstatku úvěru k datu 1.1. příslušného kalendářního roku.
- Smlouva o poskytnutí odměny za zajištění závazku uzavřená dne 18.2.2009 se společností TK GALVANOSERVIS s.r.o. Předmětem smlouvy je odměna ve výši 1 % ročně z úvěru ve výši 3 mil. Kč, který poskytla společnost EA Invest, spol. s r.o. společnosti TK GALVANOSERVIS s.r.o. Dne 28.1.2015 byl uzavřen dodatek č. 1 ke smlouvě, kterým byla změněna výše sjednané odměny, a to 0,75 % z nesplaceného zůstatku úvěru k datu 1.1. příslušného kalendářního roku.
- Smlouva o nájmu a správě nemovitostí uzavřená mezi Českými vinařskými závody, a.s. jako pronajímatelem a TESLA KARLÍN, a.s. jako nájemcem. Předmětem smlouvy je nájem a správa nemovitostí (areálu) v Praze 9 – Vysočanech.

- Smlouva o úvěru uzavřená dne 29.11.2019 mezi TESLA KARLÍN, a.s. jako úvěrujícím a PROSPERITA holding, a.s. jako úvěrovaným. Předmětem smlouvy je poskytnutí peněžních prostředků až do výše 40 000 000 Kč, a to do 30.6.2020. Úroky byly sjednány ve výši 3 % p.a., splatnost úvěru je do 31.12.2026, úvěr je zajištěn směnkou vlastní.
- Smlouva o dílo uzavřená dne 11.10.2019 mezi TESLA KARLÍN, a.s. jako objednatelem a VAMOZ – servis, a.s. jako zhotovitelem. Předmětem smlouvy je rozdělení haly galvanovny, zhotovení podlahy, vestavku a inženýrských sítí. Celková cena díla byla sjednána ve výši 4 510 000 Kč. Dílo bylo převzato dne 5.3.2020.

Emitentovi nejsou známy žádné jiné významné smlouvy, ve kterých je emitent nebo člen skupiny smluvní stranou. Společnosti také nejsou známy žádné smlouvy mimo běžné podnikání, které by uzavřel kterýkoliv člen skupiny a které by obsahovaly jakékoliv ustanovení, podle něhož by měl kterýkoliv člen skupiny jakýkoliv závazek nebo nárok, které by byly ke konci účetního období pro skupinu podstatné.

#### Informace o soudních nebo rozhodčích řízeních, která mohou nebo mohla v nedávné minulosti mít významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost emitenta nebo jeho skupiny

Informace o soudních sporech jsou popsány v příloze individuální účetní závěrky (bod V. – Další všeobecné informace k účetním výkazům).

#### Patenty

Společnost nevyužívá žádné patenty.

#### Licence

Společnost v současné době nemá uzavřenou žádnou licenční smlouvu.

#### Investiční činnost

Investice uskutečněné v roce 2019:

- Stavební úpravy, včetně projektové dokumentace v objektu M 2 (1 060 tis. Kč)
- Budova JIH – vzduchotechnika (55 tis. Kč)

Nedokončené investice k 31.12.2019:

- Hala M3, stavební úpravy včetně dokumentace (4 338 tis. Kč)
- Zpracování dokumentace pro výstavbu skladových hal a administrativní budovy (6 709 tis. Kč)
- Zpracování studie rekonstrukce budovy Kovo služby (90 tis. Kč)
- Zpracování studie plynofikace areálu Vysočany (36 tis. Kč)
- Zpracování studie stavební úprav pro rozšíření ubytovny (62 tis. Kč)
- Zpracování nabídky plynofikace objektu administrativní budovy A, včetně PD pro plynovou přípojku (119 tis. Kč)
- Budova SEVER, stavební úpravy (73 tis. Kč)
- Hala M1 Přístavek – zpracování PD větrání a chlazení (38 tis. Kč)
- Rekolaudace školícího střediska (38 tis. Kč)
- Administrativní budova A stavební úpravy (27 tis. Kč)

K datu 31.12.2019 emitent neposkytl žádné zálohy na pořízení dlouhodobého hmotného majetku. Veškeré investice byly financovány z vlastních zdrojů společnosti.

#### Investiční akce, ke kterým se společnost smluvně zavázala:

Rozdělení haly galvanovny objektu M3 (viz. Smlouva se společností VAMOZ – servis, a.s. ze dne 11.10.2019).

Finanční investice

Ve sledovaném účetním období společnost neuskutečnila žádné investice do nákupu finančního majetku ani do nákupu akcií a dluhopisů jiných emitentů. Jedinou vykazovanou finanční investicí je majetkový podíl v dceřiné společnosti TK GALVANOSERVIS s.r.o.

Poskytnuté půjčky a úvěry

K 31.12.2019 emitent eviduje smlouvu o úvěru se společností PROSPERITA holding, a.s. K čerpání finančních prostředků v roce 2019 nedošlo.

Údaje o hlavních budoucích investicích

V rámci schváleného plánu investic na rok 2020 budou pokračovat rekonstrukce a opravy jednotlivých objektů areálu, zahájení stavebních prací, včetně přeložek inženýrských sítí v prostoru mokré lakovny budovy M3.

Informace o bankovních úvěrech

Společnost v průběhu roku nečerpala žádný bankovní úvěr.

Dle rozhodnutí valné hromady společnosti ze dne 29.5.2018 valná hromada nezakázala uzavření Smlouvy o úvěru mezi společností EA Invest, spol. s r.o. jako věřitelem a společností TESLA KARLÍN, a.s. jako dlužníkem. K datu zveřejnění výroční zprávy smlouva nebyla uzavřena a úvěr nebyl čerpán. Žádné jiné závazky z titulu přijatých krátkodobých nebo dlouhodobých bankovních úvěrů emitent nemá.

Výzkum, vývoj

V roce 2019 nebyly emitentem vynaloženy žádné náklady na výzkum a vývoj.

Zdroje kapitálu

Veškeré zdroje kapitálu jsou uvedeny v příloze individuální účetní závěrky. V jeho zdrojích se v průběhu účetního období nevyskytla žádná omezení, která by podstatně ovlivnila nebo mohla podstatně ovlivnit, přímo či nepřímo, provoz emitenta.

Zaměstnanci

Údaje o průměrném počtu zaměstnanců:

Rok	2019	2018	2017	2016
Průměrný počet zaměstnanců celkem	9	11	13	20
- technici a administrativní zaměstnanci	3	5	5	9
- dělníci	6	6	8	11

Vztahy mezi společností a jejími zaměstnanci se řídí zákoníkem práce. Společnost neposkytuje svým zaměstnancům příspěvky na penzijní či životní připojištění. Společnost poskytuje zaměstnancům příspěvek na stravování. V roce 2019 činila výše příspěvku 126 tis. Kč.

Vzdělávání zaměstnanců bylo v roce 2019 zaměřeno především na udržení odborné kvalifikace zaměstnanců. V roce 2019 činila celková výše finančních nákladů vynaložených na vzdělání 22 tis. Kč a zahrnovala jak školení ze zákona, tak odborná školení dle potřeb jednotlivých útvarů.

Životní prostředí

Vedení společnosti je přesvědčeno, že dodržuje platné předpisy o ochraně životního prostředí a že dopady případných závazků společnosti související s porušováním těchto předpisů by byly nevýznamné.

## **Údaje o majetku a finanční situaci**

### **Souhrnný popis nemovitostí vlastněných emitentem**

Společnost vlastní areál v průmyslové zóně v Praze 10 – Hostivaři, jehož rozloha je 45 036 m<sup>2</sup> a na jehož území je umístěno 16 budov převážně s výrobními, kancelářskými, skladovacími, ubytovacími a sportovními prostory.

Převážnou část majetku tvoří pozemky (167 123 tis. Kč), budovy a stavby (305 997 tis. Kč) a strojní a technologické vybavení (10 882 tis. Kč).

Budovy se nacházejí v katastrálním území Hostivař. V rámci areálu jsou budovy označeny pouze vnitřním označením. Administrativní budova T a sportovní hala mají vlastní číselné označení na adrese V Chotejně 1297/11.

**Budova M1 + přístavba** – jednopodlažní montovaná budova s vestavěnou galerií, využívá se jako výrobní a skladovací prostory. Na galerii jsou kancelářské prostory. Celková plocha činí 3 100 m<sup>2</sup>, obsazenost 100%.

**Budova M2** – přízemní budova s výrobními prostory s celkovou plochou o výměře 4 044 m<sup>2</sup>, obsazenost 100 %.

**Budova M3** – částečně jednoposchodová budova galvanovny a lakovny. Celková plocha činí 4 482 m<sup>2</sup>. Budova je pronajata dceřině společnosti TK GALVANOSERVIS, s.r.o.

**Budova M2 SEVER** – dvoupatrová budova o celkové ploše 1 527 m<sup>2</sup>. V přízemí budovy jsou umístěny výrobní prostory. V prvním patře budovy se nachází sociální zázemí využívané jak nájemci, tak vlastními zaměstnanci a stravovací část. Ve druhém patře se nacházejí kancelářské prostory. Obsazenost 90 %.

**Budova JIH** – dvouposchodová budova o celkové ploše 3 279 m<sup>2</sup>. V přízemí se nacházejí kancelářské, výrobní a skladovací prostory, první patro sloužilo jako výrobní prostory společnosti, v současné době je tento prostor nabízen k pronájmu. Ve druhém patře se nacházejí kancelářské prostory. Obsazenost 100%.

**Budova A** – nepodsklepená administrativní budova se dvěma nadzemními podlažími + školící středisko o celkové ploše 499 m<sup>2</sup>. V přízemí se nacházejí kancelářské prostory, první patro využívá společnost TESLA KARLÍN, a.s. jako kanceláře pro administrativu společnosti. Obsazenost 90 %.

**Budova H** – přízemní budova o celkové ploše 1 271 m<sup>2</sup>. Jsou zde umístěny skladovací prostory a část budovy slouží pro potřeby údržby společnosti. Obsazenost 100 %.

**Budova K** – přízemní administrativní budova o celkové ploše 681 m<sup>2</sup>. V budově se nacházejí kancelářské prostory, archiv a sklad společnosti. Obsazenost 100 %.

**Sklad chemikálií** – prostor o celkové ploše 270 m<sup>2</sup>. Je pronajat dceřině společnosti TK GALVANOSERVIS, s.r.o. Obsazenost 100 %.

**Kotelna pro ohřev technologické vody** – prostor o celkové ploše 109 m<sup>2</sup>, pronajato dceřině společnosti TK GALVANOSERVIS s.r.o., obsazenost 100 %.

**Kompresorová stanice** – prostor o celkové ploše 181 m<sup>2</sup>, využíván společností TESLA KARLÍN, a.s. pro dodávku stlačeného vzduchu pro vlastní potřeby a potřeby nájemců a také jako sklad údržby.

Stavba 31 – Domeček – výměra 188 m<sup>2</sup> – pronajato. Jedná se o samostatně stojící jednopodlažní budovu z malé části podsklepenou.

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

Skladová hala N – jednopodlažní budova, která slouží jako sklad, výměra 804 m<sup>2</sup> - pronajato.

Administrativní budova – V Chotejně 1297/11. Jedná se nepodsklepený třípodlažní objekt na pozemku 1334/2 o celkové zastavěné ploše 1268,49 m<sup>2</sup>. Ve druhém nadzemním podlaží se nacházejí kancelářské prostory. Ve třetím nadzemním podlaží objektu se nachází ubytovna se 17 pokoji, včetně kuchyňky a sociálního zázemí. Budova je plně pronajata.

Sportovní hala – V Chotejně 1297/11. Jedná se o jednopodlažní nepodsklepenou sportovní halu na pozemku p.č. 1335/3 o celkové zastavěné ploše 730 m<sup>2</sup>. Hala je přistavena ke stávající administrativní budově č.p. 1297 podél celé její východní stěny. Budova slouží k provozování sportovní činnosti. Budova je pronajata.

Parkování – počet míst 188, plně obsazeno.

Všechny využitelné prostory areálu jsou obsazeny, příp. jsou uvedeny v nabídkách k pronájmu.

Technologie a strojní zařízení využívané společností TESLA KARLÍN, a.s.

V roce 2019 bylo vyřazeno strojní vybavení v celkové hodnotě 3 529 tis. Kč. Jednalo se o zařízení pro výrobu telekomunikační techniky.

Společnost TESLA KARLÍN, a.s. využívá běžné obráběcí stroje, jejich využitelnost je dlouhodobá a bude třeba je postupně obnovovat z důvodu technické zastaralosti.

Technologické vybavení ve vlastnictví emitenta, které pronajímá:

- Stříbřicí linka
- Práškovací linky (2)
- Vypalovací pec
- Fosfátovací linka
- Neutralizační stanice
- Dočišťovací stanice

Veškerá technologie ve spolupráci s nájemcem prochází pravidelnou údržbou spojenou s potřebnými opravami, příp. modernizací

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 - v únoru 2018 byla spuštěna do zkušebního provozu, její předpokládaná životnost je cca 20 let.

## **Zástavní právo a věcná břemena**

### Zástavní právo

Společnost k 31. 12. 2019 eviduje tato zástavní práva:

- Zástavní právo k budově č.p. 1307 na pozemku parc.č. 1341/1 v k.ú. Hostivař ve prospěch společnosti HIKOR Písek, a.s. pro pohledávku ve výši 13 500 tis. Kč.
- Zástavní právo k budově na pozemku parc.č. 1350/2 v k.ú. Hostivař ve prospěch společnosti EA Invest, spol. s r.o. pro pohledávku ve výši 3 000 tis. Kč.

#### Věcná břemena ve prospěch majetku společnosti (vše v k.ú. Hostivař)

- Ve prospěch pozemků parc.č. 1302/2, 1302/30, 1302/60, 1339, 1341/1 a 1302/42 povinnost vlastníka pozemku parc.č. 1302/13 strpět existenci, umožnit provoz, údržbu a opravy plynového, vodovodního, telefonního, vysokonapěťového a kanalizačního vedení
- Ve prospěch pozemků parc.č. 1302/2, 1302/30, 1302/60, 1339, 1341/1 a 1302/42 povinnost vlastníka pozemku parc.č. 1341/2 strpět existenci, umožnit provoz, údržbu a opravy plynového, vodovodního, telefonního, vysokonapěťového a kanalizačního vedení
- Ve prospěch pozemků parc.č. 1302/42, 1341/1 a 1339 povinnost vlastníka pozemku parc.č. 1302/18 dodávat teplo
- Ve prospěch pozemků parc.č. 1334/2, 1335/1 a 1335/3 povinnost vlastníka pozemku parc.č. 1335/2 strpět vstup na pozemek za účelem užívání a údržby
- Ve prospěch pozemků parc.č. 1335/1, 1334/2 a 1335/3 povinnost vlastníka pozemku parc.č. 1336/1 strpět vedení kanalizace pro odvod dešťové vody
- Ve prospěch pozemků parc.č. 1334/2, 1335/1 a 1335/3 povinnost vlastníka pozemku parc.č. 1335/2 strpět vedení kanalizace pro odvod dešťové vody

#### Věcná břemena zatěžující majetek společnosti (vše v k.ú. Hostivař)

- K tíži pozemků parc.č. 1302/60, 1302/2, 1302/21, 1302/29, 1302/30, 1302/42, 1333, 1339 a 1302/55 - strpět existenci, umožnit provoz, údržbu a opravy vodovodní, vysokonapěťové, telefonní, plynové, teplovodní a kanalizační přípojky ve prospěch pozemků parc.č. 1302/13 a 1341/2

#### Finanční situace

V roce 2019 hospodařila společnost s celkovým ziskem 9 397 tis. Kč při celkových tržbách 51 911 tis. Kč. Pokud jde o vývoj finanční situace, tvorby tržeb a zisku společnosti nedošlo v roce 2019 k žádným mimořádným nebo významným faktorům nebo vlivům. Vývoj hospodaření společnosti pokračuje v pozitivním trendu i v I. čtvrtletí roku 2020.

#### Vývoj majetkové struktury

Bilanční suma k 31.12.2019 dosáhla hodnoty 557 666 tis. Kč, což oproti stavu roku 2018 představuje nárůst +12 528 tis. Kč. Stav dlouhodobých aktiv, který tvoří cca 90 % celkových aktiv společnosti, vzrostl o 3 180 tis. Kč na vykazovanou hodnotu 503 885 tis. Kč (rok 2018: 500 705 tis. Kč). Nárůst je spojen s pořízením nových investic. Nejvýznamnější položkou dlouhodobých aktiv jsou pozemky (167 123 tis. Kč) a nemovitosti (305 997 tis. Kč), z toho majetek, který emitent pronajímá, činí 312 824 tis. Kč. Majetek v pořízení vykazuje hodnotu 11 530 tis. Kč. V porovnání s rokem 2018 je zde zaznamenán nárůst (rok 2018: 6 749 tis. Kč) z důvodu zahájení stavebních prací na akci rozdělení galvanovny. U ostatních složek dlouhodobých aktiv nebyly zaznamenány výraznější změny.

Krátkodobá aktiva zaznamenala v meziročním srovnání zvýšení o 9 348 tis. Kč, a to u pohledávek z obchodních vztahů a peněžních prostředků. K datu rozvahy nejsou vykazovány žádné zásoby; v průběhu roku byla provedena jejich likvidace a zrušena vytvořená opravná položka. V ostatních položkách krátkodobých aktiv nebyly zaznamenány podstatnější změny.

#### Vývoj kapitálové struktury

Vývoj vlastního kapitálu odpovídal celkovému vývoji výkonnosti společnosti. Oproti roku 2018 došlo ke zvýšení vlastního kapitálu o 9 397 tis. Kč, především dosaženým ziskem za rok 2019.

Celková výše závazků oproti srovnatelnému období zaznamenala nárůst o 3 131 tis. Kč. Dlouhodobé závazky činí 45 208 tis. Kč (k 31.12.2018: 42 946 tis. Kč). Nárůst je zaznamenán v položce odložený

daňový závazek (+2 146 tis. Kč). Součástí dlouhodobých aktiv jsou přijaté kauce na nájem ve výši 266 tis. Kč.

Krátkodobé závazky vykazují k 31.12.2019 hodnotu 4 454 tis. Kč, což oproti roku 2018 značí mírný nárůst. Ke zvýšení došlo u závazků z obchodních vztahů (závazky do splatnosti). V ostatních položkách krátkodobých závazků nebyly zaznamenány výraznější změny.

#### Vývoj peněžních toků

Celkové cash flow společnosti v roce 2019 zaznamenalo nárůst peněžních prostředků ve výši 8 742 tis. Kč. V provozním cash flow se projevil dosažený zisk společnosti a odpisy. Provozní cash flow dosáhlo před zohledněním změn pracovního kapitálu hodnoty 12 171 tis. Kč.

Ve změnách pracovního kapitálu se projevil pokles pohledávek -490 tis. Kč. Po zohlednění změny stavu zásob, závazků a úroků dosáhl čistý provozní cash flow hodnoty +14 524 tis. Kč. Negativní vliv mělo naopak pořízení dlouhodobých aktiv ve výši 5 896 tis. Kč. Stav peněžních prostředků společnosti ke konci roku 2019 činí 42 325 tis. Kč.

#### Vývoj výsledku hospodaření

V roce 2019 společnost vykazuje tržby v hodnotě 51 906 tis. Kč oproti hodnotě 45 652 tis. Kč dosažené v roce 2018. Nárůst byl zaznamenán ve všech oblastech prodeje služeb. Došlo ke zvýšení jak tržeb z pronájmu (+2 329 tis. Kč), tak i u ostatních služeb souvisejících s pronájemem, které společnost poskytuje (meziročně +3 350 tis. Kč). Tyto oblasti tvoří hlavní část obrátu společnosti.

Za rok 2019 společnost vykázala čistý zisk ve výši 9 397 tis. Kč oproti zisku roku 2018 ve výši 4 312 tis. Kč. Na jeho výši se podílí zejména vyšší výnosy střediska pronájmů. Výše zisku je ovlivněna průúčtováním odloženým daňovým závazkem ve výši 2 146 tis. Kč. V ostatních položkách nebyly zaznamenány výraznější změny.

Více informací k číselným údajům společnosti je obsaženo v individuální účetní závěrce.

Společnost vynakládá veškerou odbornou péči při řízení finanční struktury, zejména pak s ohledem na riziko růstu nákladů finanční tísně, jež se zvyšují s růstem zadlužení podniku. Vzhledem k nízkému zadlužení a minimálním problémům se solventností a likviditou v důsledku odpovědného řízení cash flow společnosti, jsou rizika spojená se zadlužením společnosti minimální a společnost nemá problémy se splácením svých závazků. Finanční situace společnosti je stabilizovaná, společnost nemá závazky po splatnosti.

#### Údaje o majetkových účastech

Společnost TESLA KARLÍN, a.s. má přímý podíl v dceřiné společnosti TK GALVANOSERVIS s.r.o. (83,33 %). Popis dceřiné společnosti je uveden v příloze účetní závěrky roku 2019 a další informace o skupině jsou součástí konsolidované výroční zprávy za rok 2019 a zprávy o vztazích, která je přiložena k výroční zprávě.

#### Alternativní výkonnostní ukazatele

V souladu s pokyny ESMA informuje společnost o ukazatelích, které nejsou standardně vykazovány v rámci IFRS výkazů či jejich složky nejsou přímo dostupné ze standardizovaných účetních výkazů (účetní závěrka). Tyto ukazatele představují doplňkovou informaci k účetním údajům a poskytují tak uživatelům dodatečnou informaci pro jejich posouzení ekonomické situace a výkonnosti skupiny či emitenta. Zpravidla se jedná o ukazatele běžně používané i v ostatních obchodních společnostech.

		<b>1-12/2019</b>	<b>1-12/2018</b>
Provozní výnosy	tis.Kč	52 063	78 768
<i>Z toho:</i>			
Tržby z prodeje výrobků a služeb	tis.Kč	51 906	45 652
EBITDA	tis.Kč	14 251	17 323
EBIT	tis.Kč	11 543	14 230
Zisk po zdanění	tis.Kč	9 397	4 312
Dividenda		0	0
Zisk na akcii základní		15,97	7,33
Kapitálové investice	tis.Kč	5 896	18 959
Aktiva	tis.Kč	557 666	545 138
<i>Z toho</i>			
Dlouhodobý hmotný majetek	tis.Kč	495 532	492 093
Vlastní kapitál včetně menšinových podílů	tis.Kč	508 004	498 607
Rentabilita aktiv /ROA		2,07	2,61
Rentabilita vlastního kapitálu/ ROE		2,27	2,85

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Aktiva	557 666	545 138
Závazky	49 662	46 531
Zadluženost aktiv	<u>8,90</u>	<u>8,53</u>

V ukazateli zadluženosti aktiv se ke konci roku 2019 projevilo zvýšení závazků. Toto zvýšení se projevilo v položkách odložený daňový závazek a závazky vůči dodavatelům.

EBITDA – Jedná se o ekonomický ukazatel, který vyjadřuje provozní výkonnost firmy. Je definován jako zisk po zdanění + daň z příjmu + nákladové úroky + odpisy.

EBIT - ekonomický ukazatel, který je definován jako zisk po zdanění + daň z příjmu + nákladové úroky.

Dividenda – ukazatel, vyjadřující nárok držitele akcie na výplatu podílu na zisku akciové společnosti (zpravidla za uplynulý rok), který odpovídá vlastnictví jedné akcie. Následná výplata podílu na zisku podléhá zpravidla zdanění, proto je vykazována hodnota před uplatněním daní.

Kapitálové investice – pořízení hmotných a nehmotných stálých aktiv.

Rentabilita aktiv /ROA– ukazatel vyjadřuje, jaká část zisku byla vygenerována z investovaného kapitálu, respektive z celkových aktiv. Při konstrukci ukazatelů se vychází z údajů z rozvahy a z výkazu zisku a ztráty. Je definován jako zisk před úroky a zdaněním (EBIT)/aktiva.

Rentabilita vlastního kapitálu/ROE – jedná se o poměrový ukazatel dosaženého zisku a investovaného kapitálu do dané společnosti. Je definován jako zisk před úroky, zdaněním (EBIT)/vlastní kapitál.

#### Hlavní rizikové faktory ve finančním řízení společnosti

Společnost nemá definované cíle a metody řízení rizik ani stanovenou politiku pro zajištění všech hlavních plánovaných transakcí. Jednotlivá rozhodnutí ve vztahu k řízení a eliminaci podstupovaného rizika se dějí v závislosti na konkrétních situacích a základě odborného úsudku kompetentních zaměstnanců a vedení společnosti. Hlavním potenciálním rizikem plynoucím ze současné finanční a ekonomické situace může být ekonomická a finanční situace některých odběratelů.

Společnost nepoužívá další investiční instrumenty nebo další obdobná aktiva a pasiva v takovém rozsahu, který by měl význam pro posouzení majetku a jiných aktiv, závazků a jiných pasiv, finanční situace a výsledku hospodaření.

Významné skutečnosti za uplynulé účetní období společnosti

Na hospodářských výsledcích a činnosti společnosti se v roce 2019 neprojevily žádné jiné významné změny a skutečnosti než ty, které jsou uvedeny ve výroční zprávě emitenta, které by mohly nebo mohou významně ovlivnit hodnocení společnosti a cenu akcií.

**INFORMACE DLE ZÁKONA O PODNIKÁNÍ NA KAPITÁLOVÉM TRHU****Struktura vlastního kapitálu emitenta k 31.12.2019 (tis. Kč)**

<b>Vlastní kapitál emitenta celkem</b>	<b>508 004</b>
Základní kapitál	400 231
Kapitálové fondy	102 960
Nerozdělené zisky/neuhrazené ztráty	4 813

Vlastní kapitál akciové společnosti TESLA KARLÍN, a.s. dosáhl ke konci roku 2019 hodnoty 508 004 tis.Kč. Tvoří jej tyto základní položky: základní kapitál, kapitálové fondy a nerozdělené zisky nebo ztráty.

Základní kapitál společnosti zapsaný v obchodním rejstříku činí 400 231 000,- Kč a je rozdělen na 588 575 kmenových akcií na majitele o nominální hodnotě 680,- Kč za akcii. Akcie jsou vydány v zaknihované podobě a jsou kótovaným účastnickým cenným papírem. Všechny akcie společnosti jsou přijaty k obchodování. Cenné papíry společnosti nejsou přijaty k obchodování na zahraničních veřejných trzích. Emitent nemá žádné cenné papíry nepřijaté k obchodování na regulovaném trhu se sídlem v členském státě Evropské unie.

**Struktura vlastního kapitálu Skupiny k 31.12.2019 (tis. Kč)**

<b>Vlastní kapitál skupiny celkem</b>	<b>511 835</b>
Základní kapitál	400 231
Kapitálové fondy	102 960
Nerozdělené zisky/Neuhrazené ztráty	7 124
<b>Vlastní kapitál přiřaditelný akcionářům mateřského podniku celkem</b>	<b>510 315</b>
Nekontrolní podíly	1 520

Vlastní kapitál Skupiny dosáhl ke konci roku 2019 celkové hodnoty 511 835 tis. Kč. Tvoří jej tyto základní položky: základní kapitál, kapitálové fondy a nerozdělené zisky nebo ztráty. Vlastní kapitál přiřaditelný mateřské společnosti činí 510 315 tis. Kč a vlastní kapitál připadající na nekontrolní podíly činí 1 520 tis. Kč.

Základní kapitál Skupiny zapsaný v obchodním rejstříku činí 400 231 000,- Kč a je rozdělen na 588 575 kmenových akcií na majitele o nominální hodnotě 680,- Kč za akcii. Akcie jsou vydány v zaknihované podobě a jsou kótovaným účastnickým cenným papírem. Všechny akcie Skupiny jsou přijaty k obchodování. Cenné papíry skupiny nejsou přijaty k obchodování na zahraničních veřejných trzích. Skupina nemá žádné cenné papíry nepřijaté k obchodování na regulovaném trhu se sídlem v členském státě Evropské unie.

**Informace o převoditelnosti cenných papírů**

Převoditelnost cenných papírů emitenta není omezena.

**Informace o významných přímých a nepřímých podílech na hlasovacích právech emitenta**

Celkový podíl na hlasovacích právech všech osob jednajících ve shodě činí ve společnosti TESLA KARLÍN, a.s. 76,23 %:

- společnost ETOMA INVEST, spol. s r.o. – přímý podíl ve výši 34,76 %
- společnost CONCENTRA, a.s. – přímý podíl ve výši 15,83 %

- společnost ENERGOAQUA, a.s. – přímý podíl ve výši 13,51 %
- společnost PROSPERITA investiční společnost, a.s. – přímý podíl ve výši 1,53 %
- společnost PROSPERITA holding, a.s. – přímý podíl 10,60 %.

Nepřímé podíly na hlasovacích právech emitenta jsou uvedeny v grafickém přehledu podniků koncernu PROSPERITA holding, a.s., který je součástí zprávy o propojených osobách.

Emitentovi nejsou známy další osoby, jejichž přímý či nepřímý podíl na základním kapitálu společnosti nebo hlasovacích právech by byl větší než 3 %.

#### **Informace o vlastnicích cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv**

S žádnými cennými papíry společnosti nejsou spojena zvláštní práva.

#### **Informace o omezení hlasovacích práv**

Hlasovací práva spojená s jednotlivými akciemi společnosti nebo s určitým počtem akcií společnosti nejsou nikterak omezena.

#### **Informace o smlouvách mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představujících podíl na emitentovi, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo hlasovacích práv**

Společnosti není známa existence smluv mezi akcionáři společnosti, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií společnosti nebo hlasovacích práv spojených s akciemi společnosti.

#### **Informace o zvláštních pravidlech určujících volbu a odvolání členů představenstva a změnu stanov**

Členové představenstva jsou voleni a odvoláváni valnou hromadou. K rozhodnutí o změně stanov společnosti je třeba souhlasu kvalifikované většiny dvou třetin hlasů akcionářů přítomných na valné hromadě. Žádná zvláštní pravidla určující volbu a odvolání členů představenstva společnosti a změnu stanov společnosti nejsou stanovena.

#### **Informace o zvláštních pravomocích členů statutárních orgánů**

Členové statutárních orgánů nedisponují žádnými zvláštními pravomocemi, zejména na základě usnesení valné hromady nebyli pověřeni k přijetí rozhodnutí o zvýšení základního kapitálu společnosti, k rozhodnutí o nabytí vlastních akcií společností či k jinému obdobnému rozhodnutí.

#### **Informace o významných smlouvách souvisejících se změnou ovládnutí společnosti v důsledku nabídky převzetí**

Společnost není smluvní stranou žádné významné smlouvy, která nabude účinnosti, změní se nebo zanikne v případě změny ovládnutí společnosti v důsledku nabídky převzetí.

#### **Informace o smlouvách zavazujících společnost v souvislosti s nabídkou převzetí**

Mezi emitentem a členy jeho statutárního orgánu nebyly uzavřeny žádné smlouvy, kterými by byla společnost zavázána k plnění pro případ skončení funkce členů představenstva společnosti v souvislosti s nabídkou převzetí.

Mezi společností a jejími zaměstnanci nebyly uzavřeny žádné smlouvy, kterými by byla společnost zavázána k plnění pro případ skončení zaměstnání zaměstnanců společnosti v souvislosti s nabídkou převzetí.

#### **Informace o programech umožňujících nabývání akcií společnosti**

Společnost nemá zavedeny programy, na jejich základě je zaměstnancům nebo členům představenstva společnosti umožněno nabývat akcie nebo jiné účastnické cenné papíry společnosti, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek.

### **Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu emitenta a jeho konsolidačního celku k možným rizikům ve vztahu k procesům účetního výkaznictví**

Za sestavení a věrné zobrazení účetní závěrky v souladu s českými účetními předpisy a Mezinárodními standardy finančního výkaznictví ve znění přijatém EU odpovídá statutární orgán společnosti.

Společnost TESLA KARLÍN, a.s. a její dceřiná společnost TK GALVANOSERVIS s.r.o. vedou účetnictví v souladu se zákonem o účetnictví a IFRS a řídí se dalšími platnými zákony a vyhláškami, zejména zákonem o DPH, zákonem o dani z příjmů atd.

Účetnictví společnosti a její dceřiné společnosti je vedeno průběžně a nepřetržitě. Zásady a postupy vnitřní kontroly jsou emitentem stanoveny vnitřními předpisy, zejména ve vztahu k účetnictví, tj. oběh účetních dokladů, systém zpracování a vedení účetnictví, přístupy do systému účetnictví, včetně oprav zaúčtovaných operací, pravidly pro oceňování majetku a závazků apod.

Emitent vede a zpracovává účetní údaje v informačním systému Helios Orange. Informační systém je rozdělen do několika vzájemně provázaných modulů (účetnictví, banka, pokladna, sklad, fakturace, řízení výroby). Základem je vedení účetnictví podle českých účetních standardů. Pro účtování podle mezinárodních standardů je vytvořen samostatný účetní okruh. Oba účetní okruhy mají zadán účtový rozvrh, který je možno dle potřeby v průběhu roku doplňovat. Změny může provádět pouze odbor ekonomiky.

TESLA KARLÍN, a.s. vede podvojný účetnictví za účetní jednotku jako celek, účetní období se shoduje s kalendářním rokem.

Dceřiná společnost TK GALVANOSERVIS s.r.o. vede účetnictví dle českých účetních standardů interně a provádí transformaci na závěrku dle Mezinárodních standardů finančního výkaznictví. Konsolidaci provádí emitent.

Zaučtovány jsou jednotlivé prvotní doklady, každý doklad je opatřen evidenčním číslem a podepsán odpovědnou osobou. Oběh dokladů je daný vnitřní směrnici, stanovuje předávání dokladů, vymezuje oprávnění a odpovědnost jednotlivých osob za ověření věcné a formální správnosti. Směrnici jsou povinni se řídit a dodržovat její ustanovení všichni zaměstnanci, kteří z titulu své pracovní náplně mají za povinnost se podílet na vystavování, schvalování a oběhu dokladů. Společnost používá systém zabezpečení přístupu pouze povolaným osobám do účetnictví, účetní doklady ani účetní záznamy nejsou běžně přístupné.

Správnost účetnictví a účetních výkazů je kontrolována v rámci přípravy měsíčních závěrek pro management a představenstvo společnosti.

S výsledky hospodaření vedení společnosti pravidelně seznamuje dozorčí radu. Společnost spolupracuje s auditorem, kterého schvaluje valná hromada společnosti. Auditor v průběhu roku dohlíží na správnost vedení účetnictví společnosti. Auditor ověřuje individuální účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku. Roční závěrka dceřiné společnosti je rovněž ověřena auditorem.

Vnitřní kontrolní systém ve vztahu k rizikům v procesu účetního výkaznictví je emitentem uplatňován již od roku 1997, kdy byla se společností CONCENTRA a.s. uzavřena smlouva o kontrolní činnosti, jejímž účelem je provádět vnitřní kontrolní audit u emitenta a skupiny. Cílem těchto auditů je odhalovat nedostatky, optimalizovat náklady a poskytovat orgánům společnosti a skupiny informace o těchto nedostatcích, aby mohly přijímat opatření k jejich nápravě.

Ustanovení stanov společnosti k vedení účetnictví je obsaženo v čl. XXXII. stanov:

- Účetním obdobím je kalendářní rok, nestanoví-li zákon v konkrétním případě jinak.
- Společnost je povinna zajišťovat řádné vedení účetní evidence v souladu s obecně závaznými předpisy.

- Po skončení účetního období sestavuje společnost řádnou a konsolidovanou účetní závěrku podle obecně závazných předpisů.
- Řádná, mimořádná, konsolidovaná a mezitímní účetní závěrka musí být sestavena způsobem odpovídajícím obecně závazným právním předpisům a účetním předpisům tak, aby ve všech významných ohledech věrně zobrazovala majetek, závazky, vlastní kapitál společnosti a výsledek hospodaření.

V roce 2015 byl ustaven výbor pro audit. Výbor pro audit sleduje postup zpracování a provádění auditu individuální a konsolidované účetní závěrky a dále náležitosti související s informační povinností emitenta, posuzuje nezávislost auditora.

Působnost a kompetence výboru pro audit jsou popsány v kapitole „Postupy rozhodování a složení statutárního orgánu a dozorčího orgánu, výbor pro audit“

## **POSTUPY ROZHODOVÁNÍ A SLOŽENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU A DOZORČÍHO ORGÁNU, VÝBOR PRO AUDIT**

Společnost zvolila dualistický systém vnitřní struktury. Orgány společnosti jsou:

- Valná hromada
- Představenstvo
- Dozorčí rada
- Výbor pro audit

### **VALNÁ HROMADA**

Valná hromada je nejvyšším orgánem společnosti.

Valnou hromadu společnosti, řádnou i náhradní, svolává představenstvo společnosti způsobem stanoveným ve stanovách společnosti. Ujednání týkající se podmínek pro svolávání valných hromad, včetně podmínek účasti na těchto valných hromadách, jednání a rozhodování, jsou obsažena v čl. IX. až XIV. stanov emitenta. Valná hromada rozhoduje usnesením.

Do působnosti valné hromady náleží zejména:

- rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení základního kapitálu pověřeným představenstvem nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
- rozhodování o změně výše základního kapitálu a o pověření představenstva ke zvýšení základního kapitálu,
- rozhodování o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči společnosti proti pohledávce na splacení emisního kursu,
- rozhodování o vydání vyměnitelných nebo prioritních dluhopisů,
- volba a odvolání členů představenstva nebo statutárního ředitele,
- volba a odvolání členů dozorčí nebo správní rady a jiných orgánů určených stanovami, s výjimkou členů dozorčí rady, které nevolí valná hromada,
- schválení řádné, mimořádné nebo konsolidované účetní závěrky a v případech, kdy její vyhotovení stanoví jiný právní předpis, i mezitímní účetní závěrky,
- rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů, nebo o úhradě ztráty,
- rozhodování o podání žádosti k přijetí účastnických cenných papírů společnosti k obchodování na evropském regulovaném trhu nebo o vyřazení těchto cenných papírů z obchodování na evropském regulovaném trhu,
- rozhodnutí o zrušení společnosti s likvidací,
- jmenování a odvolání likvidátora,
- schválení návrhu rozdělení likvidačního zůstatku,

- schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti společnosti,
- rozhodnutí o převzetí účinků jednání učiněných za společnost před jejím vznikem,
- schválení smlouvy o tichém společenství, včetně schválení jejích změn a jejího zrušení
- další rozhodnutí, která tento zákon nebo stanovy svěřují do působnosti valné hromady.

Valná hromada si nemůže vyhradit rozhodování případů, které do její působnosti nesvěřuje zákon o obchodních korporacích nebo stanovy.

Stanovy svěřují do působnosti valné hromady též rozhodování o:

- pachtu závodu společnosti nebo jeho části tvořící samostatnou organizační složku,
- udělování pokynů představenstvu; valná hromada může zejména zakázat členu představenstva určité právní jednání, je-li to v zájmu společnosti,
- schvalování smlouvy o výkonu funkce a plnění podle § 61 zákona o obchodních korporacích;

O rozhodnutích, kde zákon o obchodních korporacích vyžaduje sepsání notářského zápisu, musí být pořízen notářský zápis. Notářský zápis o rozhodnutí o změně stanov musí obsahovat též schválený text změny stanov.

## **PŘEDSTAVENSTVO**

Představenstvo je statutárním orgánem, který řídí činnost společnosti a jedná jejím jménem. Představenstvu přísluší obchodní vedení společnosti. Nikdo není oprávněn udělovat představenstvu pokyny týkající se obchodního vedení; tím není dotčen § 51 zákona o obchodních korporacích.

Dle stanov společnosti představenstvu přísluší zejména:

- zabezpečovat obchodní vedení, včetně řádného vedení účetnictví společnosti
- rozhodovat o koncepčních a strategických otázkách společnosti, zejména v oblasti finanční, obchodní a investiční politiky, o výši investic včetně nákupu a prodeje cenných papírů
- udělovat a odnímat prokuru
- svolávat valnou hromadu a organizačně ji zabezpečovat
- zajistit zpracování a předkládat valné hromadě ke schválení:
  - zprávu o podnikatelské činnosti a stav u jejího majetku; tato zpráva je vždy součástí výroční zprávy zpracovávané podle zvláštního právního předpisu,
  - řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě též i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty společnosti vzniklé v uplynutém účetním období, případně návrh na úhradu neuhrazených ztrát minulých let
  - strategii dalšího rozvoje společnosti, požádá-li o její zpracování kvalifikovaný akcionář
- vykonávat rozhodnutí valné hromady, pokud je v souladu s právními předpisy a stanovami společnosti

Představenstvo je oprávněno pověřit zaměstnance společnosti určitou činností vnitřním předpisem nebo písemným pověřením. Pověřený zaměstnanec je tímto společností zmocněn ke všem právním úkonům, k nimž při této činnosti obvykle dochází.

Složení a funkční období představenstva:

- Členy představenstva volí a odvolává valná hromada. Zvolit je možné i osobu nepřítomnou na valné hromadě, pokud dala navrhovateli slib, že v případě zvolení funkci přijme.
- Představenstvo společnosti má 3 členy. Představenstvo volí a odvolává svého předsedu a místopředsedu.
- Členem představenstva může být jen fyzická osoba, která je plně svéprávná, bezúhonná a u koho nenastala skutečnost, která je překážkou provozování živnosti. Osoba, jejíž úpadek byl osvědčen, se může stát členem představenstva, jen oznámila-li to předem valné hromadě; to neplatí, pokud od

skončení insolvenčního řízení uplynuly alespoň tři roky. Byla-li členem představenstva zvolena osoba, která k tomu není podle zákonů způsobilá, hledí se na její zvolení do funkce, jako by se nestalo. Ztratí-li člen představenstva po svém zvolení do funkce zákonnou způsobilost být členem představenstva, jeho funkce zaniká. Tím nejsou dotčena práva nabytá v dobré víře.

- Funkční období jednotlivých členů představenstva je deset let. Opětovná volba člena představenstva je možná.
- Člen představenstva nesmí podnikat v předmětu činnosti společnosti, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody společnosti pro jiného. Člen představenstva nesmí být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se stejným nebo obdobným předmětem činnosti nebo osobou v obdobném postavení, ledaže se jedná o koncern. Člen představenstva se nesmí účastnit na podnikání jiné obchodní korporace jako společník s neomezeným ručením nebo jako ovládající osoba jiné osoby se stejným nebo obdobným předmětem činnosti.
- Člen představenstva může ze své funkce odstoupit písemným prohlášením doručeným společnosti. Nedojde-li k jiné dohodě, zaniká výkon jeho funkce uplynutím dvou měsíců od doručení prohlášení.
- Představenstvo, jehož počet členů zvolených valnou hromadou neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příštího zasedání valné hromady. Doba výkonu funkce náhradního člena představenstva se nezapočítává do doby výkonu funkce člena představenstva.
- Představenstvo zasedá nejméně jednou za tři měsíce.
- Zasedání představenstva svolává předseda představenstva nebo místopředseda představenstva, nebo předsedou nebo představenstvem pověřený člen představenstva písemnou pozvánkou, v níž uvede místo, datum, hodinu konání a program zasedání. Pozvánka musí být odeslána nejpozději 10 dní před předpokládaným termínem zasedání. Představenstvo lze svolat také usnesením z předchozího zasedání. Pokud s tím souhlasí všichni členové představenstva, lze zasedání představenstva svolat i prostředky sdělovací techniky.
- Předseda je povinen svolat zasedání představenstva vždy, požádá-li o to některý z členů představenstva nebo dozorčí rada písemně s udáním důvodu.
- Zasedání představenstva se koná obvykle v sídle společnosti.
- Člen představenstva vykonává funkci osobně. To však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena představenstva, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
- Představenstvo může podle své úvahy přizvat na zasedání i jiné osoby. Jednání představenstva se může zúčastnit člen dozorčí rady, jestliže o to dozorčí rada požádá.
- Zasedání představenstva řídí předseda, v případě jeho nepřítomnosti místopředseda představenstva.
- O průběhu zasedání představenstva a přijatých rozhodnutích se pořizují zápisy podepsané předsedou představenstva a zapisovatelem. Zápis obdrží členové představenstva, společnost k archivaci, výpis příslušné části osoby představenstvem určené k plnění úkolů.
- V zápisu z jednání představenstva musí být jmenovitě uvedeni členové představenstva, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením představenstva, nebo se zdrželi hlasování. Pokud není prokázáno něco jiného, platí, že neuvedení členové hlasovali pro přijetí usnesení.
- Náklady spojené se zasedáním i s další činností představenstva nese společnost.
- Představenstvo je způsobilé se usnášet, je-li na jeho zasedání přítomna nadpoloviční většina jeho členů.
- K přijetí rozhodnutí ve všech záležitostech projednávaných na zasedání představenstva je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční většina všech členů představenstva.
- Jestliže s tím souhlasí všichni členové představenstva, může představenstvo učinit rozhodnutí i mimo zasedání (per rollam). V takovém případě se však k návrhu rozhodnutí musí vyjádřit písemně všichni členové představenstva a rozhodnutí musí být přijato jednomyslně.
- Rozhodnutí učiněné mimo zasedání musí být uvedeno v zápisu z nejbližšího následujícího zasedání představenstva.
- Veškerou organizační činnost spojenou s rozhodováním mimo zasedání představenstva zajišťuje předseda představenstva, v době jeho nepřítomnosti místopředseda představenstva.
- Kdo přijme funkci člena představenstva, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.

- Členu představenstva náleží za výkon jeho funkce odměna dohodnutá ve smlouvě o výkonu funkce nebo stanovená valnou hromadou.
- Valná hromada může rozhodnout, že členu představenstva náleží též podíl na zisku - tantiéma.
- Vztah mezi společností a členem představenstva se řídí písemnou Smlouvou o výkonu funkce člena představenstva, která musí být schválena valnou hromadou.
- Za představenstvo jednájí jménem společnosti dva členové představenstva.

Ustanovení stanov emitenta, týkající se představenstva společnosti, obsahují články XV. až XX. stanov společnosti.

## **DOZORČÍ RADA**

Dozorčí rada dohlíží na výkon působnosti představenstva a na činnost společnosti. Dozorčí rada se řídí zásadami schválenými valnou hromadou, ledaže jsou v rozporu se zákonem o obchodních korporacích nebo těmito stanovami. Porušení těchto zásad nemá účinky vůči třetím osobám. Nikdo není oprávněn udělovat dozorčí radě pokyny týkající se její zákonné povinnosti kontroly působnosti představenstva.

- Dozorčí rada je oprávněna nahlížet do všech dokladů a záznamů týkajících se činnosti společnosti a kontrolovat, zda jsou účetní zápisy vedeny řádně a v souladu se skutečností a zda se podnikatelská či jiná činnost společnosti děje v souladu s jinými právními předpisy a stanovami. Toto oprávnění mohou členové dozorčí rady využívat jen na základě rozhodnutí dozorčí rady, ledaže dozorčí rada není schopna plnit své funkce.
- Dozorčí rada přezkoumává řádnou, mimořádnou, konsolidovanou, popřípadě také mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty a předkládá svá vyjádření valné hromadě. Dozorčí rada určí svého člena, který zastupuje společnost v řízení před soudy a jinými orgány proti členu představenstva.
- Dozorčí rada předkládá valné hromadě i představenstvu svá vyjádření, doporučení a návrhy. Pověří svého člena řízením valné hromady do doby zvolení jejího předsedy a to tehdy, byla-li valná hromada svolána dozorčí radou a valnou hromadu nezačal pověřený člen představenstva.
- Vyžadují-li to zájmy společnosti, je dozorčí rada oprávněna požadovat, aby na pořad jednání valné hromady svolávané představenstvem byly zařazeny záležitosti navržené dozorčí radou. Dozorčí rada je však povinna předložit tento požadavek představenstvu v takovém předstihu, aby záležitosti navrhované na pořad jednání mohly být součástí uveřejněné pozvánky na valnou hromadu.
- Podle stanov společnosti se skládá ze tří členů. Členové jsou voleni a odvoláváni valnou hromadou společnosti. Členové dozorčí rady volí svého předsedu a místopředsedu.
- Pro členy dozorčí rady platí ustanovení článku XVI odst. 3), 5) až 7) stanov obdobně.
- Člen dozorčí rady nesmí být zároveň členem představenstva, prokuristou nebo osobou oprávněnou podle zápisu v obchodním rejstříku zastupovat společnost.
- Funkční období člena dozorčí rady je deset let. Opětovná volba člena dozorčí rady je možná.

Dozorčí rada se schází podle potřeby, nejméně dvakrát do roka. Zasedání dozorčí rady svolává její předseda nebo místopředseda nebo předsedou pověřený člen dozorčí rady písemnou pozvánkou, v níž uvede místo, datum, hodinu konání a program zasedání. Pozvánka musí být doručena, nerozhodne-li dozorčí rada jinak, nejméně 10 dní před jejím zasedáním. Dozorčí radu lze svolat také usnesením z předchozího zasedání. Pokud s tím souhlasí všichni členové dozorčí rady, lze její zasedání svolat prostředky sdělovací techniky.

Činnost dozorčí rady řídí její předseda; v době jeho nepřítomnosti místopředseda. Předseda je povinen svolat zasedání dozorčí rady vždy, požádá-li o to některý z členů dozorčí rady nebo představenstvo, pokud současně bude uveden naléhavý důvod jejího svolání. Zasedání dozorčí rady se koná obvykle v sídle společnosti.

Člen dozorčí rady vykonává funkci osobně. To však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena dozorčí rady, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval. Dozorčí rada může podle své úvahy přizvat na zasedání i jiné osoby.

O průběhu zasedání dozorčí rady a přijatých usneseních se pořizuje zápis, který podepisuje předseda dozorčí rady. V zápise se jmenovitě uvedou členové dozorčí rady, kteří hlasovali proti přijetí jednotlivých usnesení nebo se zdrželi hlasování. Pokud není prokázáno něco jiného, platí, že neuvedení členové hlasovali pro přijetí usnesení. V zápise se uvedou i stanoviska menšiny členů, jestliže tito o to požádají. Zápis obdrží členové dozorčí rady a společnost k archivaci.

Náklady spojené se zasedáním i s další činností dozorčí rady nese společnost.

Dozorčí rada je způsobilá rozhodovat, je-li na jejím zasedání osobně přítomna nadpoloviční většina jejích členů.

K přijetí rozhodnutí ve všech záležitostech projednávaných dozorčí radou je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční většina všech členů dozorčí rady. Při volbě a odvolání předsedy a místopředsedy dotčená osoba nehlasuje.

Jestliže s tím souhlasí všichni členové dozorčí rady, může dozorčí rada učinit rozhodnutí i mimo zasedání. V takovém případě se však k návrhu rozhodnutí musí vyjádřit písemně všichni členové dozorčí rady a rozhodnutí musí být přijato jednomyslně.

Rozhodnutí učiněné mimo zasedání musí být uvedeno v zápisu z nejbližšího zasedání dozorčí rady.

Veškerou organizační činnost spojenou s rozhodováním mimo zasedání dozorčí rady zajišťuje předseda dozorčí rady.

Členové dozorčí rady se účastní valné hromady společnosti a jsou povinni seznámit valnou hromadu s výsledky své kontrolní činnosti.

Členové dozorčí rady vykonávají působnost dozorčí rady dle zákona o obchodních korporacích a stanov společnosti.

Členu dozorčí rady náleží za výkon jeho funkce odměna dohodnutá ve smlouvě o výkonu funkce nebo stanovená valnou hromadou. Vztah mezi společností a členem dozorčí rady se řídí písemnou Smlouvou o výkonu funkce člena dozorčí rady, která musí být schválena valnou hromadou.

Ustanovení stanov emitenta, týkající se dozorčí rady společnosti, upravují články XXI. až XXV. stanov.

## **VÝBOR PRO AUDIT**

Společnost zřizuje výbor pro audit. Není-li zřízen výbor pro audit, vykonává činnost tohoto orgánu dozorčí rada. Není-li zřízen výbor pro audit, zveřejní společnost způsobem umožňujícím dálkový přístup, který orgán plní funkce výboru pro audit a které osoby jsou jeho členy.

Informace o zřízení výboru pro audit byla uveřejněna v souladu s platnými právními předpisy. Ujednání týkající se činnosti výboru pro audit jsou obsažena v čl. XXVI. až XXXI. stanov emitenta.

Výbor pro audit zejména:

- Plní činnosti, které mu přísluší podle § 44a zákona č. 93/2009 Sb. Zákon o auditorech v platném znění
- Výboru pro audit průběžně podává auditor zprávy o významných skutečnostech vyplývajících z povinného auditu, zejména o zásadních nedostacích ve vnitřní kontrole ve vztahu k postupu sestavování účetní závěrky nebo konsolidované účetní závěrky.
- Výbor pro audit má tři členy. Členem výboru pro audit může být jen fyzická osoba, která je plně svéprávná. Většina členů výboru pro audit musí být nezávislá a odborně způsobilá. Členy výboru pro audit volí a odvolává valná hromada,
- Funkční období jednotlivých členů výboru pro audit jsou tři roky. Opětovná volba členů výboru pro audit je možná.
- Člen výboru pro audit může odstoupit z funkce písemným prohlášením doručeným společnosti. V takovém případě končí výkon jeho funkce uplynutím dvou měsíců ode dne doručení prohlášení o odstoupení.
- Výbor pro audit, jehož počet členů zvolených valnou hromadou neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradního člena do příštího zasedání valné hromady.
- Členové výboru pro audit volí svého předsedu.

- Výbor pro audit se schází podle potřeby, nejméně dvakrát do roka.
- Zasedání výboru pro audit svolává jeho předseda nebo jím pověřený člen písemnou pozvánkou, v níž uvede místo, datum, hodinu konání a program zasedání. Pozvánka musí být doručena, nerozhodne-li výbor pro audit jinak, nejméně 10 dní před jeho zasedáním. Výbor pro audit lze svolat také usnesením z předchozího zasedání. Pokud s tím souhlasí všichni členové výboru pro audit, lze jeho zasedání svolat prostředky sdělovací techniky.
- Činnost výboru pro audit řídí jeho předseda. Předseda je povinen svolat zasedání výboru pro audit vždy, požádá-li o to některý z členů výboru pro audit, pokud současně bude uveden naléhavý důvod jeho svolání.
- Zasedání výboru pro audit se koná obvykle v sídle společnosti.
- Členství ve výboru pro audit je nezastupitelné. Závazek k výkonu funkce je závazkem osobní povahy.
- Výbor pro audit může podle své úvahy přizvat na zasedání i jiné osoby.
- O průběhu zasedání výboru pro audit a přijatých usneseních se pořizuje zápis, který podepisuje předseda výboru pro audit. V zápise se uvedou i stanoviska menšiny členů, jestliže tito o to požádají. Zápis obdrží členové výboru pro audit.
- Náklady spojené se zasedáním i s další činností výboru pro audit nese společnost.
- Výbor pro audit je způsobilý rozhodovat, je-li na zasedání osobně přítomna nadpoloviční většina jeho členů.
- K přijetí rozhodnutí ve všech záležitostech projednávaných výborem pro audit je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční většina všech členů výboru pro audit.
- Při volbě a odvolání předsedy dotčená osoba nehlasuje.
- Jestliže s tím souhlasí všichni členové výboru pro audit, může výbor pro audit učinit rozhodnutí i mimo zasedání. V takovém případě se však k návrhu rozhodnutí musí vyjádřit písemně všichni členové výboru pro audit a rozhodnutí musí být přijato jednomyslně.
- Rozhodnutí učiněné mimo zasedání musí být uvedeno v zápisu nejbližšího zasedání výboru pro audit.
- Veškerou organizační činnost spojenou s rozhodováním mimo zasedání výboru pro audit zajišťuje předseda výboru pro audit.
- Členům výboru pro audit přísluší za výkon jejich funkcí odměna, kterou schvaluje valná hromada.
- Vztah mezi společností a členem výboru pro audit se řídí písemnou smlouvou o podmínkách výkonu funkce člena výboru pro audit. Smlouvu včetně odměny schvaluje valná hromada.

Valná hromada společnosti konaná dne 29.5.2018 opětovně zvolila členy výboru pro audit, kterými jsou:

- Ing. Vladimír Hladiš
- Ing. Pavel Fojtík
- Pan Jaroslav Šmolka

### **Kodex řízení**

Společnost nemá zpracovaný žádný kodex řízení a správy společnosti, příp. jiný kodex, který by byl pro ni závazný.

Představenstvo společnosti TESLA KARLÍN, a.s. průběžně dbá na zajištění řádného výkonu správy a řízení ve všech společnostech, které společnost TESLA KARLÍN, a.s. ovládá.

Společnost TESLA KARLÍN, a.s. se při svém podnikání řídí právními předpisy platnými v České republice, zejména zákonem o účetnictví, občanským zákoníkem, zákonem o obchodních korporacích, zákonem o podnikání na kapitálovém trhu, zákony upravujícími postupy v účetnictví, auditu, dále daňovými zákony a zákoníkem práce.

### **Popis politiky rozmanitosti**

Emitent neuplatňuje politiku rozmanitosti z důvodu nízkého počtu zaměstnanců. V jejich případě je kladen důraz především na odbornost a znalost jim svěřené problematiky. V případě politiky rozmanitosti uplatňované na statutární orgán, dozorčí radu či jiný obdobný orgán emitenta, je kladen důraz především na kvalifikaci a zkušenosti, které odpovídají zastávaným funkcím.

### **Nefinanční informace (§ 32g zákona o účetnictví)**

Emitent nesplňuje podmínky určené pro zveřejňování nefinančních informací, proto k tomuto bodu nejsou uváděny žádné informace.

## **ÚDAJE O STATUTÁRNÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNECH**

Charakteristiky manažerských a odborných znalostí a zkušeností vyplývají z uvedeného dosaženého vzdělání jednotlivých osob a jejich dosavadní praxe. Každý z členů statutárních orgánů a vedení společnosti disponuje dostatečnou kvalifikací a zkušenostmi, které odpovídají požadavkům na výkon jejich funkcí ve společnosti TESLA KARLÍN, a.s.

Nejsou žádná zvláštní pravidla pro volbu a odvolání členů představenstva a dozorčí rady a změnu stanov společnosti. Tyto záležitosti se řídí platnou legislativou a stanovami společnosti.

### **ČLENOVÉ PŘEDSTAVENSTVA K 31.12.2019:**

#### **Ing. Miroslav Kurka                      předseda představenstva**

Bydliště: Bělehradská 7/13, Praha 4

Dosažené vzdělání: VŠE, fakulta řízení

Datum vzniku funkce: 11.4.1995

Datum uplynutí stávajícího funkčního období: 28.5.2025

Předseda představenstva společnosti pan ing. Miroslav Kurka je absolventem Vysoké školy ekonomické v Praze, fakulty řízení. Po dobu odborné praxe od roku 1984 do roku 1990 zastával různé odborné a řídicí funkce (SVÚOM Praha, Potrubí Praha). Od roku 1990 podniká jako fyzická osoba v oblasti oděvní výroby.

Od roku 1992 byl spoluzakladatelem, jednatelem a ředitelem společnosti TRADEINVEST investiční společnost spol. s r.o. v Orlové – Lutyni, která byla zakladatelem a obhospodařovatelem investičního fondu PROSPERITA, a.s (nyní otevřený podílový fond PROSPERITA – OPF globální). V roce 1995 úspěšně složil makléřskou zkoušku. V roce 1998 se TRADEINVEST investiční společnost, spol. s r.o. transformovala na TRADEINVEST investiční společnost, a.s., nyní PROSPERITA holding, a.s. V této společnosti zastával funkci předsedy představenstva a zároveň pozici generálního ředitele společnosti. Pan ing. Miroslav Kurka je od 1.7.2005 generálním ředitelem společnosti PROSPERITA investiční společnost, a.s., kdy se společnost stala obhospodařovatelem fondu PROSPERITA-OPF globální.

**Hlavní vykonávaná činnost:** podnikání v textilním průmyslu jako fyzická osoba Ing. Miroslav Kurka – TRADETEX  
generální ředitel společnosti PROSPERITA investiční společnost, a.s.

#### **Člen statutárních orgánů společnosti, případně společník:**

- AKCIA TRADE, spol. s r.o. – společník
- ALMET, a.s. – předseda dozorčí rady
- AUTIOMEDIA, s.r.o. - společník
- BROUK, s.r.o. – společník
- České vinařské závody a.s. – předseda představenstva
- Davina systém, a.s. – akcionář
- ENERGOAQUA, a.s. – předseda představenstva
- ETOMA INVEST spol. s r.o. – společník, jednatel
- KAROSERIA a.s. – předseda představenstva
- KDYNIUM, a.s. – předseda představenstva

- KF Development a.s. – předseda dozorčí rady
- LESS & TIMBER, a.s. – člen dozorčí rady
- MATE, a.s. – předseda představenstva
- PROSPERITA holding, a.s. – předseda představenstva
- RD Houbařská, s.r.p - společník
- Rezidence Novolíšeňská, s.r.o. - společník
- ŘEMPO LYRA, s.r.o. – společník
- ŘEMPO VEGA, s.r.o. – společník
- Sentinel Capital, a.s. – předseda představenstva
- Sentinel Credit, a.s. – předseda představenstva
- S.P.M.B. a.s. – předseda představenstva
- Terasy Novolíšeňská, s.r.o. - společník
- TOMA, a.s. – místopředseda představenstva
- TOMA GERMANY, a.s. – člen dozorčí rady
- TRADETEX servis, s.r.o. - společník

Člen statutárních orgánů, případně společník v předcházejících 5 letech s ukončeným členstvím:  
Nebyl členem statutárních orgánů společností ani společníkem.

Ing. Miroslav Kurka nebyl odsouzen za podvodné trestné činy, jeho osoba není spojována s konkurzními řízeními, správou a likvidací a nebylo proti němu vydáno úřední veřejné obvinění a sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů.

Ing. Miroslav Kurka nemá s emitentem a jeho dceřinou společností uzavřenou pracovní nebo jinou smlouvu ani neexistují výhody v souvislosti s ukončením zaměstnání a neexistují možné střety zájmů.

Ing. Miroslav Kurka má s emitentem uzavřenou „Smlouvu o výkonu funkce“ dle ustanovení § 59 a násl. Zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích).

**Ing. Václav Ryšánek                      místopředseda představenstva**

Bydliště: Prosecká 677/127, Praha 9

Dosažené vzdělání: VŠB Ostrava

Datum vzniku funkce: do představenstva kooptován 27.10.1999, do funkce člena představenstva zvolen valnou hromadou dne 24.2.2000

Datum uplynutí stávajícího funkčního období: 28.5.2025

Místopředseda představenstva společnosti pan ing. Václav Ryšánek je absolventem Vysoké školy báňské v Ostravě. Po absolvování VŠB pracoval v různých vedoucích funkcích v OKD, naposledy jako hlavní inženýr důlního závodu ČSM.

Hlavní vykonávaná činnost: ředitel společnosti CONCENTRA, a.s.

Člen statutárních orgánů společností, případně společník:

- ALMET, a.s. – předseda představenstva
- CONCENTRA a.s. – předseda představenstva
- EA INVEST, spol. s r.o. - jednatel
- Niťárna Česká Třebová, s.r.o. – jednatel
- Rourovna, s.r.o. - jednatel
- Rybářství Přerov, a.s. - místopředseda představenstva
- TOMA RECYCLING, a.s. – předseda dozorčí rady
- TZP, a.s. – předseda představenstva
- VOS, a.s. – předseda představenstva

Člen statutárních orgánů, případně společník v předcházejících 5 letech s ukončeným členstvím:

- HIKOR Písek, a.s. – předseda představenstva, ukončeno 12.6.2014
- HIKOR Týn, a.s. – předseda představenstva, ukončeno 1.4.2015
- OTAVAN Třeboň, a.s. – místopředseda představenstva, ukončeno 24.6.2015
- NOPASS, a.s. – předseda představenstva, ukončeno 2.6.2014
- KORDÁRNA Plus, a.s. – člen představenstva, ukončeno 19.8.2016

Ing. Václav Ryšánek nebyl odsouzen za podvodné trestné činy, jeho osoba není spojována s konkurzními řízeními, správou a likvidací a nebylo proti němu vydáno úřední veřejné obvinění a sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů.

Ing. Václav Ryšánek nemá s emitentem a jeho dceřinou společností uzavřenou pracovní nebo jinou smlouvu ani neexistují výhody v souvislosti s ukončením zaměstnání a neexistují možné střety zájmů.

Ing. Václav Ryšánek má s emitentem uzavřenou „Smlouvu o výkonu funkce“ dle ustanovení § 59 a násl. Zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích).

**Ing. Vladimír Kurka**                      **člen představenstva**

Bydliště: náměstí Biskupa Bruna 3347/1, Moravská Ostrava, Ostrava

Dosažené vzdělání: VŠE

Datum vzniku funkce: 7.6.2013

Datum uplynutí stávajícího funkčního období: 28.5.2025

Člen představenstva pan Ing. Vladimír Kurka, syn předsedy představenstva a bratr členky dozorčí rady, úspěšně absolvoval vysokoškolské studium obor ekonomie, má příslušné manažerské odborné znalosti a zkušenosti.

Hlavní vykonávaná činnost: předseda představenstva společnosti VINIUM, a.s.

Člen statutárních orgánů společností, případně společník:

- AUTOMEDIA, s.r.o. – jednatel
- Bělehradská Invest, a.s. – předseda dozorčí rady
- České vinařské závody, a.s. – předseda dozorčí rady
- Davina systém a.s. – člen představenstva
- ENERGOAQUA, a.s. – člen dozorčí rady
- HABRECOL, s.r.o. - jednatel
- KAROSERIA, a.s. – člen představenstva
- KF Development, a.s. – místopředseda představenstva
- LESS & BIOMAC PELLETS s.r.o. - jednatel
- LESS & ENERGY s.r.o. – jednatel
- LESS & TIMBER, a.s. – člen představenstva
- Měšťanský pivovar Olomouc, a.s. – předseda představenstva
- PROSPERITA holding, a.s. – člen představenstva
- RD Houbařská, s.r.o. - jednatel
- Rezidence Novolíšeňská, s.r.o. - jednatel
- ŘEMPO CB, a.s. – místopředseda představenstva
- Studentská rezidence Slezská, a.s. – člen představenstva
- Terasy Novolíšeňská s.r.o. - jednatel
- TOMA, a.s. – člen představenstva
- TOMA GERMANY, a.s. – člen představenstva
- VINIUM, a.s. – předseda představenstva
- Vysoká škola obchodní v Praze, o.p.s. – člen správní rady
- Vysoká škola podnikání a práva, a.s. – místopředseda dozorčí rady

Člen statutárních orgánů, případně společník v předcházejících 5 letech s ukončeným členstvím:

- Byty Horníkova, s.r.o. – jednatel, ukončeno 31.10.2014
- ALMET, a.s. – člen dozorčí rady, ukončeno 20.12.2016
- Byty Houbalova, s.r.o. – jednatel, ukončeno 30.6.2018
- Rezidence Houbalova s.r.o. – jednatel, ukončeno 30.6.2018

Pan Ing. Vladimír Kurka nebyl odsouzen za podvodné trestné činy, jeho osoba není spojována s konkurzními řízeními, správou a likvidací a nebylo proti němu vydáno úřední veřejné obvinění a sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů.

Pan Ing. Vladimír Kurka nemá s emitentem a jeho dceřinou společností uzavřenou pracovní nebo jinou smlouvu ani neexistují výhody v souvislosti s ukončením zaměstnání.

Pan Ing. Vladimír Kurka má s emitentem uzavřenou „Smlouvu o výkonu funkce“ dle ustanovení § 59 a násl. Zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích).

## ČLENOVÉ DOZORČÍ RADY K 31.12.2019

**Ing. Petr Chrápek**                      **předseda dozorčí rady**

Bydliště: Na Obecní č.p. 1528/10, Ostrava-Hrabůvka

Dosažené vzdělání: VŠB Ostrava

Datum vzniku funkce: 28.4.2005

Datum uplynutí stávajícího funkčního období: 28.5.2025

Předseda dozorčí rady pan ing. Petr Chrápek je absolventem Vysoké školy báňské, fakulty strojní a elektrotechnické. V letech 1982 – 1990 pracoval ve Vědeckovýzkumném uhelném ústavu v Ostravě – Radvanicích postupně jako asistent, báňský odborný pracovník a vědeckotechnický pracovník (II, I). Po dobu své odborné praxe od roku 1990 - 2004 zastával různé odborné a řídicí funkce (MARTEK ELEKTRONIK, s.r.o. – vedoucí divize, MARTEK MEDICAL, a.s. – ředitel a místopředseda představenstva, EKOZOP Servis, s.r.o. – vedoucí divize, EZOP pool. S.r.o. – ředitel a jednatel).

Hlavní vykonávaná činnost: zaměstnanec společnosti Ing. Miroslav Kurka – TRADETEX jako obchodní ředitel

Člen statutárních orgánů společností, případně společník:

- MATE, a.s. – předseda dozorčí rady
- ŘEMPO CB, a.s. – člen představenstva
- ŘEMPO VEGA, s.r.o. - jednatel

Člen statutárních orgánů, případně společník v předcházejících 5 letech s ukončeným členstvím:

Nebyl členem statutárních orgánů společností ani společníkem.

Ing. Petr Chrápek nebyl odsouzen za podvodné trestné činy, jeho osoba není spojována s konkurzními řízeními, správou a likvidací a nebylo proti němu vydáno úřední veřejné obvinění a sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů.

Ing. Petr Chrápek nemá s emitentem a jeho dceřinou společností uzavřenou pracovní nebo jinou smlouvu ani neexistují výhody v souvislosti s ukončením zaměstnání a neexistují možné střety zájmů.

Ing. Petr Chrápek má s emitentem uzavřenou „Smlouvu o výkonu funkce“ dle ustanovení § 59 a násl. Zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích).

**Bc. Rostislav Šindlář**                      **člen dozorčí rady**

Bydliště: U Stavů 319/26, Životice, Havířov

Dosažené vzdělání: vysokoškolské, VŠP Ostrava

Datum vzniku funkce: 26.2.1998

Datum uplynutí stávajícího funkčního období: 28.5.2025

Člen dozorčí rady pan Rostislav Šindlář má ukončené úplné střední všeobecné vzdělání a je držitelem makléřské licence. Od roku 1997 pracoval ve společnosti AKCIA TRADE, spol. s r.o. ve funkci investičního analytika, od roku 2001 vykonával ve společnosti PROSPERITA holding, a.s. funkci portfolio manažera, od roku 2005 zastává stejnou funkci ve společnosti PROSPERITA investiční společnost, a.s.

Hlavní vykonávaná činnost: zaměstnanec společnosti PROSPERITA investiční společnost, a.s. jako portfolio manažer

Člen statutárních orgánů společností, případně společník:

- PROSPERITA investiční společnost, a.s. – předseda představenstva

Člen statutárních orgánů, případně společník v předcházejících 5 letech s ukončeným členstvím:

- PRŮMYSLOVÁ ČOV, a.s. – předseda dozorčí rady ukončeno 6.12.2019

Pan Rostislav Šindlář nebyl odsouzen za podvodné trestné činy, jeho osoba není spojována s konkurzními řízeními, správou a likvidací a nebylo proti němu vydáno úřední veřejné obvinění a sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů.

Pan Rostislav Šindlář nemá s emitentem a jeho dceřinou společností uzavřenou pracovní nebo jinou smlouvu ani neexistují výhody v souvislosti s ukončením zaměstnání a neexistují možné střety zájmů.

Pan Rostislav Šindlář má s emitentem uzavřenou „Smlouvu o výkonu funkce“ dle ustanovení § 59 a násl. Zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích).

**Ing. Jana Kurková**                      **členka dozorčí rady**

Bydliště: Daliborova 161/26, 102 00 Praha 10 - Hostivař

Dosažené vzdělání: vysokoškolské, VŠO Praha

Datum vzniku funkce: 19.6.2014

Datum uplynutí stávajícího funkčního období: 19.6.2024

Ing. Jana Kurková, dcera předsedy představenstva a sestra člena představenstva, má vysokoškolské vzdělání s titulem inženýr ekonomie. Od roku 2004 pracuje ve společnosti DAEN INTERNATIONAL, spol. s r.o. jako jednatelka a současně ve funkci manažera pro strategii.

Hlavní vykonávaná činnost: jednatel společnosti DAEN spol. s r. o. jako manager pro strategii.

Člen statutárních orgánů společností, případně společník:

- DAEN INTERNATIONAL České Budějovice s.r.o. – jednatel
- DAEN spol.s.r.o. – jednatel
- KDYNIUM a. s. – člen dozorčí rady
- PROSPERITA holding, a.s. – člen dozorčí rady

Ing. Jana Kurková nebyla odsouzena za podvodné trestné činy, její osoba není spojována s konkurzními řízeními, správou a likvidací a nebylo proti ní vydáno úřední veřejné obvinění a sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů.

Ing. Jana Kurková nemá s emitentem a jeho dceřinou společností uzavřenou pracovní nebo jinou smlouvu ani neexistují výhody v souvislosti s ukončením zaměstnání.

Ing. Jana Kurková má s emitentem uzavřenou „Smlouvu o výkonu funkce“ dle ustanovení § 59 a násl. Zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích).

## **VÝKONNÉ VEDENÍ JMENOVANÉ PŘEDSTAVENSTVEM K 31.12.2019**

**JUDr. Lea Ďurovičová** generální ředitelka, prokurista

Bydliště: Zelenohorská 486/8, Praha 6

Dosažené vzdělání: VŠ - UJEP Brno - právnická fakulta

Datum vzniku funkce: 1.1.2013

JUDr. Lea Ďurovičová je absolventkou právnické fakulty University Jana Evangelisty Purkyně v Brně. Po absolvování vysoké školy pracovala jako právnický, od roku 1991 jako vedoucí právního útvaru společnosti TESLA KARLÍN, a.s., od 1. 7. 2012 jako finanční a administrativní ředitelka. Od 1.1.2013 vykonává funkci generální ředitelky společnosti.

Od července roku 2009 je jednatelkou dceřiné společnosti TK GALVANOSERVIS s.r.o.

Hlavní vykonávaná činnost: generální ředitelka společnosti TESLA KARLÍN, a.s.

Člen statutárních orgánů společností, případně společník:

- Byty u zámku, s.r.o – jednatel
- Dům seniorů Žamberk, s.r.o – jednatel
- TK GALVANOSERVIS s.r.o. – jednatel

Člen statutárních orgánů, případně společník v předcházejících 5 letech s ukončeným členstvím:

- TESLA KARLÍN, a.s. – členka dozorčí rady, ukončeno 19.6.2014

JUDr. Lea Ďurovičová nebyla nikdy odsouzena za podvodné trestné činy, její osoba není spojována s konkurzními řízeními, správou a likvidací. Proti její osobě nebylo vydáno žádné úřední veřejné obvinění a sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů.

JUDr. Lea Ďurovičová má s emitentem uzavřenou manažerskou pracovní smlouvu. JUDr. Lea Ďurovičová má s emitentem uzavřenou Smlouvu o udělení prokury a o výkonu funkce prokuristy, za jejíž výkon jí náleží měsíční odměna.

S dceřinou společností má uzavřenou smlouvu o podmínkách výkonu funkce orgánu společnosti TK GALVANOSERVIS s.r.o. a dohodu o provedení práce.

JUDr. Lea Ďurovičová nemá s emitentem a jeho dceřinou společností uzavřené jiné smlouvy ani neexistují výhody v souvislosti s ukončením zaměstnání.

## PŘEHLED SMLUV ČLENŮ PŘEDSTAVENSTVA, DOZORČÍ RADY A MANAGEMENTU UZAVŘENÝCH SE SPOLEČNOSTÍ TESLA KARLÍN, A.S. (STAV K 31.12.2019)

Jméno	Typ smlouvy	Předmět smlouvy	Datum uzavření	Doba platnosti
Ing. Miroslav Kurka	Smlouva o výkonu funkce	Práva, povinnosti, odpovědnost a odměňování člena představenstva	19.6.2014	Po dobu výkonu funkce
Ing. Václav Ryšánek	Smlouva o výkonu funkce	Práva, povinnosti, odpovědnost a odměňování člena představenstva	19.6.2014	Po dobu výkonu funkce
Bc. Vladimír Kurka	Smlouva o výkonu funkce	Práva, povinnosti, odpovědnost a odměňování člena představenstva	19.6.2014	Po dobu výkonu funkce
Ing. Petr Chrápek	Smlouva o výkonu funkce	Práva, povinnosti, odpovědnost a odměňování člena dozorčí rady	19.6.2014	Po dobu výkonu funkce
Bc. Rostislav Šindlář	Smlouva o výkonu funkce	Práva, povinnosti, odpovědnost a odměňování člena dozorčí rady	19.6.2014	Po dobu výkonu funkce
Ing. Jana Kurková	Smlouva o výkonu funkce	Práva, povinnosti, odpovědnost a odměňování člena dozorčí rady	19.6.2014	Po dobu výkonu funkce
JUDr. Lea Ďurovičová	Manažerská smlouva	Práva, povinnosti, odpovědnost a odměňování generální ředitelky společnosti	27.12.2012	Po dobu výkonu funkce
	Smlouva o udělení prokury a o výkonu funkce prokuristy	Práva, povinnosti, odpovědnost a odměňování prokuristy společnosti	19.6.2014	Není určena

## PRINCIPY ODMĚŇOVÁNÍ ČLENŮ STATUTÁRNÍCH, DOZORČÍCH A MANAGEMENTU

### Představenstvo

Členům představenstva náleží za výkon jejich funkcí měsíční odměna, roční odměna a zvláštní odměna, a to vše za podmínek stanovených valnou hromadou. Schválí-li valná hromada namísto určení výše zvláštní odměny nebo způsobu jejího výpočtu pravidla pro výplatu zvláštních odměn, postupuje se při určení její výše nebo způsobu jejího výpočtu dle těchto pravidel.

Dle smlouvy o výkonu funkce má člen představenstva právo na úhradu nákladů, které nutně nebo účelně vynaložil v souvislosti s výkonem funkce a se zařizováním záležitostí společnosti.

### Dozorčí rada

Členům dozorčí rady náleží za výkon jejich funkcí měsíční odměna, roční odměna a zvláštní odměna, a to vše za podmínek stanovených valnou hromadou. Schválí-li valná hromada namísto určení výše zvláštní odměny nebo způsobu jejího výpočtu pravidla pro výplatu zvláštních odměn, postupuje se při určení její výše nebo způsobu jejího výpočtu dle těchto pravidel.

Dle smlouvy o výkonu funkce má člen dozorčí rady právo na úhradu nákladů, které nutně nebo účelně vynaložil v souvislosti s výkonem funkce a se zařizováním záležitostí společnosti.

Pravidla odměňování členů představenstva a člena dozorčí rady společnosti TESLA KARLÍN, a.s.

Tato pravidla se vztahují na členy představenstva a členy dozorčí rady společnosti TESLA KARLÍN, a.s., dále také jako „členové orgánů společnosti“. Tato pravidla byla schválena řádnou valnou hromadou společnosti dne 20.6.2019.

Tato pravidla určují rozdělení celkové odměny členů orgánů společnosti TESLA KARLÍN, a.s., jejich jednotlivé složky, způsob jejich stanovení a postup při jejich výplatě.

**1. Měsíční odměna za výkon funkce člena orgánů společnosti pro období od 20. 6. 2019**

**Pevná složka odměny** za výkon funkce člena orgánů společnosti je vyplácena měsíčně. Pevná měsíční odměna přísluší členům orgánů společnosti v níže uvedené výši:

Předseda představenstva	21 300,- Kč
Místopředseda představenstva	17 500,- Kč
Člen představenstva	17 500,- Kč
Předseda dozorčí rady	10 700,- Kč
Člen dozorčí rady	9 000,- Kč

Měsíční odměny za výkon funkce člena orgánů společnosti jsou splatné vždy do 15. dne kalendářního měsíce následujícího měsíce po měsíci, ke kterému se vztahují.

**2. Roční odměna za výkon funkce člena orgánů společnosti**

Složka odměny označená jako roční odměna je přiznávána členu představenstva a členu dozorčí rady společnosti za tvorbu ekonomického ukazatele EBITDA po úpravách (dále také jako „Upravená EBITDA“) za uplynulý kalendářní rok.

Hodnota dosažené „Upravená EBITDA“ za příslušný kalendářní rok bude zjištěna z auditované účetní závěrky k 31. 12. běžného účetního období.

Výpočet Upravená EBITDA pro účely těchto pravidel:

±	HV před zdaněním	± ..... tis. Kč
+	Odpisy dl. nehmot. a hmot.majetku	+ ..... tis. Kč
±	Rozdíl z přecenění nemovitých věcí dle IAS 40	± ..... tis. Kč
±	Změna stavu opravných položek k zásobám	± ..... tis. Kč
±	Operace nesouvisející s běžnou provozní činností	±..... tis. Kč
<hr/>		
=	Upravená EBITDA	.....tis. Kč

Na základě dosažené **Upravená EBITDA** náleží roční odměna členům orgánů společnosti takto:

<b>Předseda představenstva</b>	Hodnota Upravené EBITDA	Výše roční odměny
+ 20% Upravená EBITDA	18 000 tis. Kč	600 000,00 Kč
<b>Základní hodnota Upravená EBITDA</b>	<b>15 000 tis. Kč</b>	<b>400 000,00 Kč</b>
- 20% Upravená EBITDA	12 000 tis. Kč	200 000,00 Kč

Za každé 1% zvýšení Základní hodnoty Upravená EBITDA se základní roční odměna ve výši 400 000,00 Kč zvyšuje o 10 000,00 Kč až do max. částky 600 000,00 Kč.

Za každé 1% snížení Základní hodnoty Upravená EBITDA se základní roční odměna ve výši 400 000,00 Kč snižuje o 10 000,00 Kč až do částky 200 000,00 Kč.

Při dosažení Upravená EBITDA nižší než 12 000 tis. Kč se roční odměna nevyplácí.

<b>Místopředseda představenstva</b>	Hodnota Upravené EBITDA	Výše roční odměny
+ 20% Upravená EBITDA	18 000 tis. Kč	450 000,00 Kč
<b>Základní hodnota Upravená EBITDA</b>	<b>15 000 tis. Kč</b>	<b>300 000,00 Kč</b>
- 20% Upravená EBITDA	12 000 tis. Kč	150 000,00 Kč

Za každé 1% zvýšení Základní hodnoty Upravená EBITDA se základní roční odměna ve výši 300 000,00 Kč zvyšuje o 7 500,00 Kč až do max. částky 450 000,00 Kč.

Za každé 1% snížení Základní hodnoty Upravená EBITDA se základní roční odměna ve výši 300 000,00 Kč snižuje o 7 500,00 Kč až do částky 150 000,00 Kč.

Při dosažení Upravená EBITDA nižší než 12 000 tis. Kč se roční odměna nevyplácí.

<b>Člen představenstva</b>	Hodnota Upravené EBITDA	Výše roční odměny
+ 20% Upravená EBITDA	18 000 tis. Kč	450 000,00 Kč
<b>Základní hodnota Upravená EBITDA</b>	<b>15 000 tis. Kč</b>	<b>300 000,00 Kč</b>
- 20% Upravená EBITDA	12 000 tis. Kč	150 000,00 Kč

Za každé 1% zvýšení Základní hodnoty Upravená EBITDA se základní roční odměna ve výši 300 000,00 Kč zvyšuje o 7 500,00 Kč až do max. částky 450 000,00 Kč.

Za každé 1% snížení Základní hodnoty Upravená EBITDA se základní roční odměna ve výši 300 000,00 Kč snižuje o 7 500,00 Kč až do částky 150 000,00 Kč.

Při dosažení Upravená EBITDA nižší než 12 000 tis. Kč se roční odměna nevyplácí.

<b>Členové dozorčí rady</b>	Hodnota Upravené EBITDA	Výše roční odměny
+ 20% Upravená EBITDA	18 000 tis. Kč	100 000,00 Kč
<b>Základní hodnota Upravená EBITDA</b>	<b>15 000 tis. Kč</b>	<b>80 000,00 Kč</b>
- 20% Upravená EBITDA	12 000 tis. Kč	60 000,00 Kč

Za každé 1% zvýšení Základní hodnoty Upravená EBITDA se základní roční odměna ve výši 80 000,00 Kč zvyšuje o 1 000,00 Kč až do max. částky 100 000,00 Kč.

Za každé 1% snížení Základní hodnoty Upravená EBITDA se základní roční odměna ve výši 80 000,00 Kč snižuje o 1 000,00 Kč až do částky 60 000,00 Kč.

Při dosažení Upravená EBITDA nižší než 12 000 tis. Kč se roční odměna nevyplácí.

Roční odměny dle bodu 2. jsou splatné vždy nejpozději do 30. 6. následujícího kalendářního roku.

### **3. Zvláštní odměna za výkon funkce člena orgánů společnosti**

**Zvláštní odměna** za výkon funkce člena představenstva a člena dozorčí rady společnosti označená jako zvláštní odměna může být přiznávána členu představenstva a členu dozorčí rady společnosti na základě návrhu představenstva, který bude předložen ke schválení valné hromadě společnosti.

Zvláštní odměny dle bodu 3. jsou splatné v nejbližším výplatním termínu společnosti následujícím po schválení zvláštní odměny valnou hromadou.

### **4. Společná a závěrečná ustanovení**

Představenstvo je oprávněno odměnu členům orgánů společnosti nevyplatit nebo snížit, pokud člen orgánů společnosti způsobil ztrátu nebo škodu, nebo zřejmě přispěl k nepříznivému hospodářskému výsledku společnosti, ledaže valná hromada rozhodne jinak.

#### Principy odměňování managementu

Generální ředitel řídí akciovou společnost v rozsahu omezeném pouze usneseními jejího představenstva a nadřazenými legislativními normami.

Podmínky odměňování jsou upraveny v manažerské smlouvě uzavřené mezi společností a příslušným vedoucím zaměstnancem. O uzavření smlouvy rozhoduje představenstvo společnosti.

Na základě této smlouvy přísluší vedoucí osobě:

- měsíční mzda vyplácená pravidelně za každý kalendářní měsíc za odpracovanou dobu, na kterou mu vznikl nárok
  - prémie k měsíční mzdě. Prémie jsou poskytovány v souladu se schváleným mzdovým předpisem a prémieovým řádem pro technicko-administrativní zaměstnance společnosti, tj. včetně vedoucí osoby. Pro přiznání měsíční prémie ve výši 20 % mzdového tarifu je stanoveno následující kritérium:
    - dosažení načítaného měsíčního plánovaného hospodářského výsledku střediska „Nájmy“
- V případě nesplnění kritéria se měsíční prémie nevyplácí.

Za celkové hospodářské výsledky akciové společnosti, dosažené v příslušném kalendářním roce, náleží GŘ účast na zisku. Výše účasti se stanoví sazbou v procentech z použitelného zisku vytvořeného akciovou společností za příslušný rok. Sazba je stanovena dodatkem k této smlouvě. Za úspěšné splnění mimořádného nebo zvláště významného pracovního úkolu může zaměstnavatel poskytnout GŘ odměnu.

Pro rok 2019 byly představenstvem společnosti stanoveny tyto podmínky pro odměňování managementu. Základem pro výpočet odměny je dosažený zisk po zdanění za hodnocené období upravený o výši odpisů, připočitatelné a odpočitatelné položky. Za tvorbu zisku po zohlednění výše popsaných hodnot náleží odměna vypočtená dle zadaných kritérií:

Výše zisku v tis. Kč	13 500	75 % výše ročního základního platu
	12 500	65 %
	11 500	55 %
	10 500	45 %
	9 500	35 %
	8 500	25 %
	7 500	15 %
	6 500	5 %

Mezi jednotlivými hodnotami zisku se za každých 100 tis. Kč připočte 1% ze základního ročního platu. Při výši zisku nad 13 500 tis. Kč náleží za každý 1 mil. Kč odměna ve výši 10 % z této částky.

Výpočet odměny se provádí z výkazů společnosti vyhotovených dle IAS/IFRS. Odměna dle výše uvedeného výpočtu je splatná po schválení účetní závěrky a výroční zprávy společnosti auditorem v termínu do 30.6. Zvláštní odměna ve výši 150 000,- Kč přísluší GŘ za navýšení ukazatele EBITDA za rok 2018 o 1 850 tis. Kč proti plánu EBITDA schváleného 8.6.2018.

Žádnému členu statutárních orgánů, členu dozorčích orgánů ani vedoucím osobám nebyly poskytnuty žádné naturální příjmy ve formě užívání osobního automobilu jak pro služební, tak soukromé účely ani jiné náhrady.

Členové představenstva, dozorčí rady a vedoucí osoby skupiny se v roce 2019 nepodíleli na obchodech mimo předmět podnikání emitenta a nebo v obchodech pro emitenta neobvyklých.

K 31.12.2019 členové statutárních a dozorčích orgánů a vedoucí osoby nevlastnili akcie ani opce na akcie emitenta.

Informace o počtu akcií vydaných emitentem, které jsou ve vlastnictví statutárních orgánů nebo jejich členů, členů dozorčí rady a vedoucích osob emitenta, včetně osob blízkých těmto osobám:

	Počet akcií	Počet akcií ve vlastnictví osob blízkých
Představenstvo	0	0
Dozorčí rada	0	0
Vedení společnosti	0	0

(Zdroj: Centrální depozitář cenných papírů, a.s. Praha – výpis emitenta registrovaných cenných papírů pro konání řádné valné hromady dne 20.6.2019)

Osoby s řídicí pravomocí - členové představenstva emitenta drží akcie prostřednictvím třetích subjektů v počtu 448 668 ks akcií (viz.výroční zpráva za rok 2019 str. 7, zpráva o vztazích – schéma koncernu).

**Informace o všech peněžitých a nepeněžitých příjmech, které přijali za účetní období roku 2019 členové statutárních orgánů, členové dozorčích orgánů a vedoucí osoby emitenta a od osob ovládaných emitentem**

	Příjmy ze zaměstnaneckého poměru	Příjmy za výkon funkce	Ostatní náhrady	Ovládané osoby (dceřiný podnik) za výkon funkcí	Ovládané osoby (dceřiný podnik) ze zaměstnání
Představenstvo	-	2 026	86	-	-
Dozorčí rada	-	626	2	-	-
Vedoucí osoby	1 718	-	-	117	59

V průběhu roku 2019 ani v minulém účetním období společnost neposkytla členům statutárních orgánů a členům dozorčích orgánů žádné půjčky, úvěry, zajištění a ostatní plnění jak v peněžní, tak nepeněžní formě. Nebyly poskytnuty žádné zaměstnanecké požitky.

## **OSTATNÍ INFORMACE**

### Vedení společnosti

V průběhu roku 2019 nebyly provedeny žádné změny ve vedení společnosti.

### Představenstvo

V průběhu roku 2019 nebyly provedeny žádné změny ve složení představenstva společnosti.

### Dozorčí rada

V průběhu roku 2019 nebyly provedeny žádné změny ve složení dozorčí rady společnosti.

### Změny a dodatky v obchodním rejstříku

V průběhu popisovaného období nebyly provedeny žádné změny. Dne 12.7.2019 byly uloženy do sbírky listin notářský zápis a stanovy schválené valnou hromadou dne 20.6.2019.

### Valná hromada

Dne 20.6.2019 se v sídle společnosti KAROSERIA, a.s. konala valná hromada. Pozvánka na tuto valnou hromadu byla v řádném termínu uveřejněna.

Valná hromada schválila:

- Zprávu představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o jejím majetku v roce 2018 ve znění předloženém představenstvem
- Dílčí změnu stanov společnosti ve znění protinávru akcionáře CONCENTRA a.s. v následujícím znění:

*„Valná hromada schvaluje dílčí změnu stanov společnosti v následujících člancích a bodech takto:*

*Čl. III Předmět podnikání společnosti – dosavadní text tohoto článku se vypouští a nahrazuje se tímto novým zněním:*

- 1) *Pronájem nemovitostí a nebytových prostor*
- 2) *Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona*
- 3) *Zámečnictví, nástrojářství*

*Čl. V Výše základního kapitálu a jeho splacení - dosavadní text bodu 1) tohoto článku se vypouští a nahrazuje se tímto novým zněním:*

- 1) *Základní kapitál společnosti činí 400.231.000,00 Kč (slovy: čtyřistamilionů dvěstětřicetjednatisíc korun českých).*

*Čl. VI Počet a jmenovitá hodnota akcií, podoba, druh a forma akcií - dosavadní text bodu 1) tohoto článku se vypouští a nahrazuje se tímto novým zněním:*

- 1) *Základní kapitál společnosti uvedený v článku V je rozdělen na 588.575 ks (slovy: pětsetosmdesátosmtisícpětsetšedesát pět kusů) kmenových akcií na majitele o jmenovité hodnotě 680,00 Kč (slovy: šestsetosmdesát korun českých).*

*Čl. VII Počet hlasů spojený s jednotlivými akciemi, způsob hlasování na valné hromadě - dosavadní text bodu 1) tohoto článku se vypouští a nahrazuje se tímto novým zněním :*

- 1) *Hlasovací právo je spojeno s akcií. S každou akcií o jmenovité hodnotě 680,00 Kč (slovy: šestsetosmdesát korun českých) je spojen 1 (slovy: jeden) hlas.*

*Čl. XXVII Působnost výboru pro audit - dosavadní text tohoto článku se vypouští a nahrazuje se tímto novým zněním:*

- 1) *Výbor pro audit plní činnosti, které mu přísluší podle § 44a zákona č. 93/2009 Sb. Zákon o auditorech v platném znění.*
- 2) *Výboru pro audit průběžně podává auditor zprávy o významných skutečnostech vyplývajících z povinného auditu, zejména o zásadních nedostatcích ve vnitřní kontrole ve vztahu k postupu sestavování účetní závěrky nebo konsolidované účetní závěrky.*

*Čl. XXVIII Složení a funkční období výboru pro audit - dosavadní text bodu 1) tohoto článku se vypouští a nahrazuje se tímto novým zněním:*

*Výbor pro audit má 3 členy. Členem výboru pro audit může být jen fyzická osoba, která je plně svéprávná. Většina členů výboru pro audit musí být nezávislá a odborně způsobilá. Ostatní požadavky na členy výboru pro audit jsou stanoveny v § 44 zákona č. 93/2009 Sb. Zákon o auditorech v platném znění. Členy výboru pro audit volí a odvolává valná hromada*

- Řádnou (individuální) účetní závěrku za rok 2018 ve znění předloženém představenstvem
- Konsolidovanou účetní závěrku za rok 2018 ve znění předloženém představenstvem
- Návrh na rozdělení zisku za rok 2018 ve znění předloženém představenstvem
- Pravidla pro stanovení výše odměn členů představenstva a dozorčí rady, způsob jejich výpočtu a podmínky jejich výplaty ve znění předloženém představenstvem

Valná hromada byla seznámena s následujícími zprávami:

- Souhrnná vysvětlující zpráva představenstva dle § 118 odst. 8 zák. č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu
- Zpráva dozorčí rady o přezkoumání řádné (individuální) účetní závěrky za rok 2018, konsolidované účetní závěrky za rok 2018, návrhu na rozdělení zisku za rok 2018 a Stanovisko dozorčí rady o přezkoumání zprávy představenstva o vztazích s ovládající osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za rok 2018
- Zpráva představenstva o vztazích s ovládající osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za rok 2018

Průběžné významné informace o aktuální situaci emitenta a o podnicích skupiny je možné nalézt na jejich internetových stránkách. Všechny významné informace jsou řádně zveřejňovány v souladu s platnou legislativou na internetových stránkách mateřského podniku i na stránkách internetového portálu [www.patria.cz](http://www.patria.cz)

### **Přerušení v podnikání**

Přerušení v podnikání společnosti, která mohou mít nebo měla významný vliv na finanční situaci v posledních třech účetních obdobích, nenastala.

## **ÚDAJE O OSOBÁCH ODPOVĚDNÝCH ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU A OVĚŘENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

### **Osoby odpovědné za výroční zprávu:**

*Ing. Miroslav Kurka, předseda představenstva  
Bytem Bělehradská 7/13, Praha 4*

*Ing. Václav Ryšánek, místopředseda představenstva  
Bytem Prosecká 677/127, Praha 9*

*Ing. Vladimír Kurka, člen představenstva  
Bytem náměstí Biskupa Bruna 3347/1, Moravská Ostrava, Ostrava*

### **Osoby odpovědné za ověření účetní závěrky:**

Účetní závěrky emitenta za roky 2017 a 2018 byly ověřeny auditorem ing. Petrem Skříšovským, Červená cesta 875, 735 53 Dolní Lutyně. Ing. Petr Skříšovský je registrovaný Komorou auditorů ČR jako osoba oprávněná provádět auditorskou činnost s auditorským oprávněním – reg. číslo 0253.

Účetní závěrka emitenta rok 2019 je ověřena společností HDM AUDIT CZ s.r.o., Zámecká 488/20 702 00 Ostrava, IČ 06933637. Společnost HDM AUDIT CZ s.r.o. je registrována Komorou auditorů ČR jako osoba oprávněná provádět auditorskou činnost s auditorským oprávněním – reg. číslo 579.

### **Čestné prohlášení oprávněných osob**

Představenstvo společnosti jako její statutární orgán prohlašuje, že podle svého nejlepšího vědomí podává výroční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření emitenta a jeho konsolidačního celku za uplynulé účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.

V Praze dne 22. dubna 2020

Ing. Miroslav K u r k a  
předseda představenstva



.....

Ing. Vladimír K u r k a  
člen představenstva



.....

# **INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA**

**k 31. 12. 2019**

**OBSAH:**

Výkaz o finanční situaci  
Výkaz zisků a ztrát  
Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku  
Výkaz změn vlastního kapitálu  
Výkaz o peněžních tocích  
Příloha individuální účetní závěrky

- I. Údaje o společnosti
- II. Nové a novelizované standardy
- III. Informace o obecných zásadách, účetních politikách a dopadech ze změny účetní metodiky
- IV. Poznámky k účetním výkazům
  - 1. Pozemky, budovy a zařízení
  - 2. Investice do nemovitostí
  - 3. Ostatní nehmotná aktiva
  - 4. Dlouhodobé investice
  - 5. Ostatní dlouhodobá aktiva
  - 6. Zásoby
  - 7. Pohledávky z obchodních vztahů
  - 8. Ostatní krátkodobá aktiva
  - 9. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty
  - 10. Základní kapitál
  - 11. Kapitálové fondy
  - 12. Vlastní kapitál
  - 13. Odložený daňový závazek
  - 14. Ostatní dlouhodobé závazky
  - 15. Závazky z obchodních vztahů
  - 16. Splatné daňové závazky
  - 17. Ostatní krátkodobé závazky
  - 18. Tržby
  - 19. Informace o segmentech
  - 20. Ostatní výnosy
  - 21. Výkonová spotřeba
  - 22. Osobní náklady
  - 23. Odpisy
  - 24. Ostatní náklady
  - 25. Finanční výnosy
  - 26. Finanční náklady
  - 27. Daň z příjmů
  - 28. Ukončené činnosti
  - 29. Zisk na akciích, dividendy
  - 30. Transakce se spřízněnými stranami
- V. Další všeobecné informace k účetním výkazům
- VI. Schválení účetní závěrky

**VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K (ROZVAHA) K 31. 12. 2019**

	<i>Bod</i>	<b>31. 12. 2019</b>	<b>31. 12. 2018</b>	<b>1.1.2018</b>
<b>AKTIVA</b>				
<b>Dlouhodobá aktiva</b>		<b>503 885</b>	<b>500 705</b>	<b>486 213</b>
Pozemky, budovy a zařízení	1	182 708	180 376	209 879
Investice do nemovitostí	2	312 824	311 717	267 379
Ostatní nehmotná aktiva	3	3 081	3 340	3 599
Dlouhodobé investice	4	5 272	5 272	5 272
Ostatní dlouhodobá aktiva	5	-	-	84
<b>Krátkodobá aktiva</b>		<b>53 781</b>	<b>44 433</b>	<b>56 032</b>
Zásoby	6	-	68	1 847
Pohledávky z obchodních vztahů	7	10 990	10 042	10 269
Ostatní krátkodobá aktiva	8	466	740	2 182
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	9	42 325	33 583	41 734
<b>AKTIVA celkem</b>		<b>557 666</b>	<b>545 138</b>	<b>542 245</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>				
<b>Vlastní kapitál</b>				
Základní kapitál	10	400 231	400 231	400 231
Kapitálové fondy	11	102 960	102 960	66 232
Nerozdělené zisky/neuhrazené ztráty		4 813	-4 584	-8 896
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	12	<b>508 004</b>	<b>498 607</b>	<b>457 567</b>
<b>Dlouhodobé závazky</b>		<b>45 208</b>	<b>42 946</b>	<b>32 637</b>
Odložený daňový závazek	13	44 942	42 796	32 637
Ostatní dlouhodobé závazky	14	266	150	-
<b>Krátkodobé závazky</b>		<b>4 454</b>	<b>3 585</b>	<b>52 041</b>
Závazky z obchodních vztahů	15	2 517	1 574	23 550
Splatné daňové závazky	16	425	232	-6
Ostatní krátkodobé závazky	17	1 512	1 779	28 497
<b>Závazky celkem</b>		<b>49 662</b>	<b>46 531</b>	<b>84 678</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY celkem</b>		<b>557 666</b>	<b>545 138</b>	<b>542 245</b>

**VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2019**

	<i>Bod</i>	<b>31. 12. 2019</b>	<b>31. 12. 2018</b>
<b><i>Pokračující činnosti</i></b>			
Tržby	18	51 906	45 652
Ostatní výnosy	20	157	33 116
Výkonová spotřeba	21	24 905	22 939
Osobní náklady	22	11 614	9 069
Odpisy	23	2 708	2 642
Ostatní náklady	24	1 332	27 849
<b>Provozní výsledek</b>		<b>11 504</b>	<b>16 269</b>
Finanční výnosy	25	123	118
Finanční náklady	26	29	32
<b>Finanční výsledek</b>		<b>94</b>	<b>86</b>
<b>Zisk před zdaněním</b>		<b>11 598</b>	<b>16 355</b>
<b>Daň z příjmů:</b>	27	<b>2 146</b>	<b>9 918</b>
splatná		-	-
odložená		2 146	9 918
<b>Zisk za období z pokračujících činností</b>		<b>9 452</b>	<b>6 437</b>
<b><i>Ukončené činnosti</i></b>			
<b>Zisk za období z ukončených činností</b>	28	<b>-55</b>	<b>-2 125</b>
<b>Zisk za období celkem</b>		<b>9 397</b>	<b>4 312</b>
Zisk na akcii z pokračujících a ukončovaných činností:			
<i>Základní zisk na akcii celkem (v Kč na akcii)</i>	29	15,97	7,33
<i>Zředěný zisk na akcii celkem (v Kč na akcii)</i>		15,97	7,33
Zisk na akcii z pokračujících činností:			
<i>Základní zisk na akcii celkem (v Kč na akcii)</i>	29	16,06	10,94
<i>Zředěný zisk na akcii celkem (v Kč na akcii)</i>		16,06	10,94

## VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT A OSTATNÍHO ÚPLNÉHO VÝSLEDKU ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2019

	<i>Bod</i>	31. 12. 2019	31. 12. 2018
<b>Zisk za období celkem</b>		<b>9 397</b>	<b>4 312</b>
<b>Ostatní úplný výsledek:</b>			
<i>Položky, které se následně nereklasifikují do hospodářského výsledku:</i>			
Zisk z přecenění majetku		-	1 271
Odložená daň související s přeceněním majetku		-	-241
Ostatní		-	35 698
<i>Položky, které se následně mohou reklasifikovat do hospodářského výsledku:</i>			
Realizovatelná finanční aktiva		-	-
Zajištění peněžních toků		-	-
Ostatní (odložený daň.závazek minulých let)		-	-
<b>Ostatní úplný výsledek za období</b>		<b>-</b>	<b>36 728</b>
<b>ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ CELKEM</b>		<b>9 397</b>	<b>41 040</b>

## VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2019

	<i>Bod</i>	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Neuhrazená ztráta minulých let	Vlastní kapitál celkem
<b>Stav k 1.1. 2018</b>		<b>400 231</b>	<b>66 232</b>	<b>-8 896</b>	<b>457 567</b>
Zisk za období				4 312	4 312
Ostatní úplný výsledek za období			36 728	-	36 728
<b>Úplný výsledek za období celkem</b>			<b>36 728</b>	<b>4 312</b>	<b>41 040</b>
Ostatní změny			-	-	-
<b>Stav k 31.12.2018</b>		<b>400 231</b>	<b>102 960</b>	<b>-4 584</b>	<b>498 607</b>
Zisk za období				9 397	9 397
Ostatní úplný výsledek za období			-	-	-
<b>Úplný výsledek za období celkem</b>			<b>-</b>	<b>9 397</b>	<b>9 397</b>
Ostatní změny			-	-	-
<b>Stav k 31. 12. 2019</b>	<i>12</i>	<b>400 231</b>	<b>102 960</b>	<b>4 813</b>	<b>508 004</b>

## VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2019

	<i>Bod</i>	<b>31. 12. 2019</b>	<b>31. 12. 2018</b>
<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku období</b>		<b>33 583</b>	<b>41 734</b>
<b>Peněžní toky z provozních činností</b>			
Zisk/ztráta před zdaněním		11 543	14 230
<b>Úpravy o nepeněžní operace:</b>			
Odpisy stálých aktiv		2 708	3 093
Změna stavu rezerv a opravných položek		-1 907	-4 172
Zisk/ztráta z prodeje stálých aktiv		-74	-
Výnosy z dividend a podílů na zisku		-	-
Nákladové úroky a výnosové úroky		-33	-22
Úpravy o ostatní nepeněžní operace		-66	38 259
<b>Peněžní toky z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu</b>		<b>12 171</b>	<b>51 388</b>
Změna stavu pohledávek a časového rozlišení aktiv		-490	4 215
Změna stavu závazků a časového rozlišení pasiv		985	-48 306
Změna stavu zásob		1 858	3 489
<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami</b>		<b>14 524</b>	<b>10 786</b>
Vyplacené úroky			
Přijaté úroky		33	22
Zaplacená daň ze zisku, včetně doměrků			-
Přijaté dividendy a podíly na zisku			-
<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>		<b>14 638</b>	<b>10 808</b>
Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv		-5 896	-18 959
Příjmy z prodeje dlouhodobých hmotných aktiv		81	
Půjčky a úvěry spřízněným osobám			
<b>Čistý peněžní tok z investiční činnosti</b>		<b>-5 815</b>	<b>-18 959</b>
Příjmy z emitovaných akcií		-	-
Úhrady za zpětný odkup akcií		-	-
Příjmy z emise dluhových CP, úvěrů, výpůjček		-	-
Splátky vypůjčených částek		-	-
Změna závazků z finančního leasingu		-	-
<b>Čistý peněžní tok z finanční činnosti</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Změna stavu peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>		<b>8 742</b>	<b>-8 151</b>
<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období</b>	9	<b>42 325</b>	<b>33 583</b>

Účetní jednotka nemá žádné závazky z financování.

## PŘÍLOHA INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Společnost TESLA KARLÍN, a.s. jako emitent kótovaných cenných papírů obchodovaných na veřejném trhu cenných papírů aplikovala v souladu s § 19, odst. 9 zákona 563/1991 Sb. o účetnictví v průběhu celého účetního období roku 2019 pro sestavení účetní závěrky a vyhotovení výroční zprávy Mezinárodní účetní standardy upravené právem Evropských společenství. S tím je spojena také povinnost sestavení a zveřejnění konsolidované účetní závěrky

**Příložené účetní výkazy individuální účetní závěrky společnosti TESLA KARLÍN, a.s. jsou sestaveny v souladu s Mezinárodními standardy finančního výkaznictví IFRS/IAS. Společnost aplikuje všechny Mezinárodní standardy účetního výkaznictví a Interpretace Mezinárodního interpretačního výboru (IFRIC), které byly v platnosti k 31.12.2019.**

Tato účetní závěrka je individuální účetní závěrka společnosti TESLA KARLÍN, a.s. k 31.12.2019 a vztahuje se ke konsolidované účetní závěrce společnosti TESLA KARLÍN, a.s. a její dceřiné společnosti TK GALVANOSERVIS, s.r.o. k 31.12.2019. Uživatelé by měli posuzovat tuto individuální účetní závěrku společně s konsolidovanou účetní závěrkou k 31.12.2019, aby tak získali ucelený přehled o finanční situaci, výsledku hospodaření a změnách finanční pozice skupiny jako celku.

Účetní závěrka je vykázána v českých korunách, které jsou pro společnost měnou funkční i měnou vykazování. Částky jsou uvedeny v tisících korunách českých (tis. Kč), pokud není uvedeno jinak. Jako minulé období je v předkládaných výkazech uveden stav k 31.12.2018.

### I. ÚDAJE O SPOLEČNOSTI

Obchodní firma:	TESLA KARLÍN, a.s.
Sídlo:	V Chotejně 9/1307, 102 00 Praha 10, ČR
Datum vzniku:	1. května 1992
Právní forma:	akciová společnost
IČ/DIČ:	45273758 / CZ45273758
Rejstříkový soud:	Městský soud Praha, odd. B, vložka 1520
www adresa:	<a href="http://www.teslakarlin.cz">www.teslakarlin.cz</a>

Rozhodující předmět podnikání:

- Pronájem nemovitostí a nebytových prostor, ubytovací služby, zakázková výroba

**Členové statutárních a dozorčích orgánů k 31.12.2019:**

**Představenstvo:**

Ing. Miroslav Kurka	předseda představenstva
Ing. Václav Ryšánek	místopředseda představenstva
Ing. Vladimír Kurka	člen představenstva

### **Dozorčí rada:**

Ing. Petr Chrápek  
Bc. Rostislav Šindlář  
Ing. Jana Kurková

předseda dozorčí rady  
člen dozorčí rady  
členka dozorčí rady

### **Organizační struktura společnosti, její zásadní změny v uplynulém účetním období**

Nejvyšším orgánem společnosti je valná hromada, statutárním orgánem společnosti je představenstvo. Na výkon působnosti představenstva dohlíží dozorčí rada. Dále je organizační struktura společnosti členěna na úseky, které jsou dále členěny na jednotlivá střediska. V úseku generálního ředitele bylo zrušeno obchodní oddělení, výrobní odbor byl zrušen a středisko mechanická výroba bylo začleněno do úseku finančního a administrativního ředitele.

#### **Úsek generálního ředitele**

- Generální ředitel

#### **Úsek finančního a administrativního ředitele**

- Pronájmy
- Odbor ekonomiky
- Právník společnosti
- Personalistika a ochrana majetku a archiv
- Správa IT
- Provozní oddělení
- Ubytovna
- Mechanická výroba

Vedle hlavního areálu v Praze 10 – Hostivaři V Chotejně 9/1307 a V Chotejně 1297/11 společnost spravuje areál v Praze 9 – Vysočanech, jehož vlastníkem je společnost České vinařské závody, a.s. Společnost nemá žádnou jinou provozovnu či závod mimo své sídlo.

K 31.12.2019 byla společnost ovládána osobami jednajícími ve shodě, jejichž podíl na hlasovacích právech činil 76,23 %.

## **II. NOVÉ A NOVELIZOVANÉ STANDARDY**

Společnost v roce 2019 používala nové a novelizované standardy a interpretace vydané radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a Výborem pro interpretace mezinárodního účetního výkaznictví (IFRIC) Rady IASB, které se vztahují k jejímu podnikání, platí pro účetní období začínající dnem 1.1.2019 a byly schváleny pro použití v EU.

*Nové standardy, novely, interpretace a zdokonalení existujících standardů účinné pro účetní období počítající 1.1.2019*

#### **IFRS 16 Leasingy**

Standard IFRS 16 zavádí nové nebo upravené požadavky týkající se účtování leasingů. Významné změny v účtování se zavádí na straně nájemce vyplývající z toho, že se již nerozlišuje operativní a finanční leasing a vyžaduje se vykázání aktiva z práva k užívání a závazku z leasingu ke dni zahájení u všech leasingů s výjimkou krátkodobých leasingů a leasingů aktiv s nízkou hodnotou.

Na straně pronajímatele je vykazování obdobné s předchozími účetními postupy.

V souvislosti s IFRS 16 byl testován nájemní vztah, kdy si společnost pronajímá od vlastníka průmyslový areál jako celek a jeho části dále podnají. Tento vztah nebyl vyhodnocen jako leasing podle IFRS 16, jelikož v něm chybí prvek dlouhodobosti, stejně tak i z ekonomického pohledu se nejedná o tzv. vynutitelnou leasingovou smlouvu.

IFRS 9 Finanční nástroje (účinné od 1.1.2018)

IFRS 15 Výnosy ze smluv (účinné od 1.1.2018)

Novela IFRS 2 Klasifikace a ocenění transakcí s úhradami vázanými na akcie (účinné od 1.1.2018)

Novela IFRS 4 Použití IFRS 9 Finanční nástroje společně s IFRS 4 Pojistné smlouvy (účinné od 1.1.2018)

Novela standardu IAS 40 Převody investic do nemovitostí (účinné od 1.1.2018)

Úpravy standardu IAS 28 Dlouhodobé podíly v přidružených a společných podnicích (účinné od 1.1.2018)

IFRIC 22 Cizoměnové transakce a zálohová plnění (účinné od 1.1.2018)

IFRS 17 Pojistné smlouvy (účinné od 1.1.2019)

Úpravy standardu IFRS 3 Definice podniku (účinné od 1.1.2020)

Úpravy IFRS 9 Prvek předčasného splacení s negativní kompenzací (účinné od 1.1.2019)

Úpravy standardů IAS 1 a IAS 28 Definice pojmu významný (účinné od 1.1.2020)

Úpravy IAS 19 Změny plánu, krácení a vypořádání (účinné od 1.1.2019)

Úprava standardu IAS 28 Dlouhodobé podíly v přidružených a společných podnicích (účinné od 1.1.2019)

Roční zdokonalení IFRS - cyklus 2015 – 2017 (účinné od 1.1.2019)

Různé IFRS – úpravy odkazů na Koncepční rámec IFRS (účinné od 1.1.2020)

Úprava standardů IFRS 10 a IAS 28 Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem

Společnost nepředpokládá, že novely standardů budou mít významný dopad na budoucí individuální účetní výkazy společnosti. Konkrétní dopady použití standardů budou záviset na konkrétních skutečnostech a okolnostech smluv, ve kterých bude společnost smluvní stranou.

### **III. INFORMACE O OBECNÝCH ZÁSADÁCH, ÚČETNÍCH POLITIKÁCH A DOPADECH ZE ZMĚNY ÚČETNÍ METODIKY**

Účetní závěrka je sestavena za použití oceňovací báze historických cen kromě přecenění určitých dlouhodobých aktiv. V následující části jsou uvedena základní účetní pravidla, která byla aplikována při zpracování této účetní závěrky.

#### **Základní zásady sestavení účetní závěrky**

Společnost TESLA KARLÍN, a.s. sestavuje a zveřejňuje k 31.12.2019 účetní závěrku dle IFRS/IAS.

Při sestavení účetní závěrky podle IFRS/IAS je nutné provádět odhady a stanovovat předpoklady, které ovlivňují vykázanou výši aktiv a závazků a popisují podmíněná aktiva a závazky k datu sestavení účetní závěrky a vykazované objemy výnosů a nákladů během účetního období. Přestože jsou tyto odhady založeny na nejlepších možných odhadech vedení společnosti založených na současně známých skutečnostech, konečné výsledky se mohou od těchto odhadů odlišovat.

#### **Nehmotná aktiva**

Nakoupená nehmotná aktiva jsou vykazována v pořizovacích cenách snížených o oprávky. Pokud některá nehmotná položka nesplní kritéria pro vykázaní nehmotného aktiva, tj. pořizovací cena je nižší než 60 tis. Kč, je pořízení takového aktiva účtováno do nákladů v okamžiku svého vzniku.

Sazby odpisů jsou stanoveny na základě předpokládané doby životnosti nehmotného aktiva.

Účetní hodnota nehmotných aktiv se prověřuje z hlediska snížení v případě, že události nebo změna skutečností naznačují, že jejich účetní hodnota je vyšší než jejich realizovatelná hodnota. Společnost neprovádí žádný výzkum ani vývoj.

#### **Pozemky, budovy a zařízení**

Aktiva jsou oceňována při pořízení pořizovacími cenami nebo vlastními náklady sníženými o oprávky a případný pokles hodnoty. Vlastní náklady zahrnují přímé náklady a výrobní režii.

Stav majetku v používání odpovídá době svého pořízení. Výdaje na opravy a údržbu jsou účtovány do nákladů v době jejich vzniku. Podstatná technická zhodnocení jsou účtována jako zvýšení vstupní ceny za předpokladu, kdy je pravděpodobné, že budou mít za následek zvýšení ekonomického prospěchu a tento prospěch poplyne do společnosti.

Odpisy jsou vypočteny na lineární bázi, sazby odpisů jsou stanoveny na základě předpokládané doby životnosti hmotného aktiva, pozemky se neodepisují.

Doby životnosti budov a zařízení prezentované v účetních výkazech, jsou následující:

- budovy a stavby 20 – 100 let
- stroje a zařízení 5 – 20 let

Zisk nebo ztráta z prodeje nebo vyřazení určité položky pozemků, budov a zařízení se určí jako rozdíl mezi výnosy z prodeje a účetní hodnotou daného aktiva a vykáže se ve výsledovce.

Účetní hodnota majetku se prověřuje z hlediska možného snížení v případě, že události nebo změna skutečností naznačují, že účetní hodnota majetku je vyšší než jeho realizovatelná hodnota. Pokud existují skutečnosti, které svědčí o tom, že došlo ke snížení hodnoty majetku, a jakmile jeho účetní hodnota převyší odhadovanou realizovatelnou hodnotu, sníží se účetní hodnota majetku na tuto realizovatelnou hodnotu. Přecenění je prováděno s dostatečnou pravidelností tak, aby se účetní hodnota významně nelišila od reálné hodnoty, která by byla stanovena k rozvahovému dni. Případné ztráty ze snížení hodnoty majetku se vykazují v rámci vlastního kapitálu, příp. ve výkazu zisku a ztráty.

Hmotný majetek, jehož pořizovací cena je nižší než 40 tis. Kč, je účtován do nákladů v okamžiku pořízení a ovlivňuje výsledek hospodaření společnosti. Tento majetek je veden v operativní evidenci v pořizovací hodnotě.

Při sestavení zahajovací rozvahy k 1.1.2004 dle IFRS/IAS společnost použila změny účetních pravidel a přecenila pozemky na reálné hodnoty. Rozdíl při prvním převodu je vykázán v položce vlastní kapitál.

Rozdíl z nového ocenění budov na reálnou hodnotu je proúčtován přímo do vlastního kapitálu jako položka „přírůstku z přecenění“.

Jakékoliv zvýšení hodnoty z přecenění takovýchto pozemků a budov se účtuje ve prospěch vlastního kapitálu v položce fond z přecenění majetku. Zvýšení hodnoty se však uzná ve výsledovce v tom rozsahu, v němž se ruší předchozí přecenění téhož aktiva směrem dolů, které bylo uznáno ve výsledovce. Snížení účetní hodnoty vyplývající z takovýchto pozemků a budov se účtuje do výsledovky ve výši převyšující případný zůstatek fondu z přecenění a související s předcházejícím přeceněním tohoto aktiva. Odpisy přeceněných budov se účtují do výsledovky. Při následném prodeji nebo vyřazení přeceněného majetku se související přírůstek z přecenění, který zůstane ve fondu z přecenění majetku, převádí přímo do nerozděleného zisku. Kromě případů, kdy se aktivum odúčtuje, se z fondu z přecenění neprovádí žádný převod do nerozděleného zisku.

Nedokončené investice se evidují v pořizovacích nákladech snížených o případné ztráty ze snížení hodnoty. Pořizovací náklady zahrnují poplatky za odborné služby apod. Odepisování takového aktiva, stejně jako odepisování ostatního majetku, se zahájí okamžikem, kdy je aktivum připravené pro zamýšlené použití.

Aktiva pořízená formou finančního leasingu se odepisují po dobu předpokládané doby použitelnosti stejně jako vlastní aktiva.

### **Investice do nemovitostí**

Investice do nemovitostí, tj. pozemky a budovy, držené za účelem získání příjmu z nájemného, se prvotně ocení na úrovni pořizovacích nákladů, zahrnující i vedlejší náklady spojené s pořízením nemovitosti. Po prvotním vykázání se investice do nemovitostí oceňují reálnou hodnotou. Zisky, resp. ztráty ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí, se zahrnou do výsledovky za období, ve kterém k nim došlo. Převody nemovitostí z a do investic do nemovitostí jsou provedeny jen tehdy, pokud došlo k prokázané změně v užívání.

### **Aktiva držená pro prodej**

Dlouhodobá aktiva a vyřazované skupiny aktiv se klasifikují jako držená k prodeji, pokud bude jejich účetní hodnota zpětně získána primárně prodejní transakcí spíše než pokračujícím užíváním. Tato podmínka se považuje za splněnou, jen když je prodej vysoce pravděpodobný, přičemž aktivum (nebo vyřazovaná skupina) je k dispozici pro okamžitý prodej v současném stavu. Vedení musí usilovat o realizaci prodeje a zároveň musí být splnění podmínek pro uznání dokončení prodeje očekáváno do jednoho roku od data klasifikace.

Dlouhodobá aktiva (a vyřazované skupiny) držená k prodeji se oceňují nižší z jejich předcházející účetní hodnoty a reálné hodnoty snížené o náklady na prodej.

### **Dlouhodobé investice**

Dlouhodobé investice představují majetkový podíl v dceřiné společnosti, který je vykázán ve výši pořizovacích nákladů.

### **Krátkodobý leasing – vypověditelný do 1 roku a leasing předmětů nízké hodnoty**

Nepřevádí všechna podstatná rizika a odměny vyplývající z vlastnictví aktiva. Všechny leasingové platby placené nájemcem jsou účtovány do nákladů na akruální bázi.

### **Leasing**

Pokud je leasingová smlouva uzavřená na dobu delší než jeden rok, případně nelze ukončit dříve než za jeden rok bez významných ekonomických ztrát, je toto aktivum, které je předmětem leasingu a související závazek vykazováno v nižší hodnotě z fair value aktiva a současné hodnoty minimálních leasingových splátek. Tato aktiva na leasing jsou odepisována po dobu jejich předpokládané životnosti. Leasingové splátky jsou členěny (při použití efektivní úrokové míry) mezi finanční náklady, které jsou vykázány v rámci úrokových nákladů a částku snižující závazek vůči pronajímateli.

### **Investice**

Společnost klasifikuje své investice do těchto kategorií: k obchodování, držené do splatnosti a vhodné pro prodej (realizovatelné).

### **Finanční deriváty**

Emitent neprovádí žádné transakce s finančními deriváty a zajišťovacími finančními nástroji.

### **Snížení hodnoty aktiva**

K rozvahovému dni se prověřuje, zda účetní hodnota majetku nepřevyšuje jeho realizovatelnou hodnotu. Ta se rovná jeho čisté prodejní ceně nebo hodnotě z užívání, podle toho, která z obou hodnot je vyšší. Jakmile účetní hodnota majetku převyšuje jeho odhadovanou realizovatelnou hodnotu, sníží se účetní hodnota majetku na realizovatelnou hodnotu.

### **Peníze a peněžní ekvivalenty**

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peníze na bankovních účtech a v hotovosti a ceniny nahrazující peníze.

### **Půjčky**

Půjčky jsou prvotně vykázány v okamžiku přijetí nebo poskytnutí prostředků. Transakční náklady související s půjčkou jsou účtovány do nákladů/výnosů v období jejich vzniku. V následujících obdobích jsou půjčky vykazovány ve své účetní hodnotě.

### **Bankovní úvěry**

Bankovní úvěry jsou klasifikovány jako krátkodobé závazky, pokud se očekává, že budou vypořádány do dvanácti měsíců od data rozvahy. Ostatní úvěry jsou klasifikovány jako dlouhodobé.

### **Ostatní závazky (závazky z leasingu)**

Závazky z leasingu jsou vykazovány v současné hodnotě v členění na krátkodobé a dlouhodobé k datu vykázání v rozvaze.

### **Obchodní a jiné pohledávky**

Obchodní a jiné pohledávky jsou vykazovány v pořizovací ceně, která odpovídá jejich nominální hodnotě. Hodnota pohledávky je považována za sníženou tehdy, jestliže existují objektivní důkazy o tom, že společnost nebude schopna inkasovat veškeré dlužné částky podle původně sjednaných podmínek. Významné finanční potíže, pravděpodobnost, že dlužník vstoupí do konkursu, nedodržení splatnosti nebo prodlení ve splatnosti závazku jsou indikátory, že obchodní pohledávky jsou znehodnoceny. Výše opravné položky je kvantifikována na základě detailních informací o finanční situaci odběratele a jeho platební morálce. Tvorba opravné položky je vykázána ve výkazu zisku a ztráty v položce ostatní náklady.

### **Rezervy**

Rezervy se vykážou, když má společnost současný (smluvní nebo mimosmluvní) závazek, který je důsledkem minulých událostí, přičemž je pravděpodobné, že společnost bude muset tento závazek vypořádat a výši takového závazku je možné spolehlivě odhadnout.

Částka vykázaná jako rezerva je nejlepším odhadem výdajů, které budou nezbytné k vypořádání současného závazku vykazaného k rozvahovému dni po zohlednění rizik a nejistot spojených s daným závazkem. Pokud se rezerva určuje pomocí odhadu peněžních toků potřebných k vypořádání současného závazku, účetní hodnota rezervy se rovná současné hodnotě těchto peněžních toků.

### **Podmíněné závazky a podmíněná aktiva**

Podmíněný závazek je možný závazek, který vyplývá z minulých událostí, a jehož existence bude potvrzena tím, že dojde nebo nedojde k jedné nebo více budoucích nejistých událostí, které nejsou plně pod kontrolou společnosti, nebo současný závazek, jehož ocenění nelze stanovit s dostatečnou spolehlivostí. Podmíněné závazky ani podmíněná aktiva nejsou v účetních výkazech uvedeny. Zveřejní se o nich pouze informace v příloze k účetní závěrce, avšak jen v případě, že je pravděpodobné, že v souvislosti s nimi může dojít v dohledné budoucnosti k čerpání zdrojů podniku, příp. že v souvislosti s nimi poplyne do podniku ekonomický přínos.

### **Reklamní a propagační aktivity**

Výdaje na reklamní a propagační aktivity jsou účtovány do nákladů v době svého vzniku.

### **Výpůjční náklady – úrok**

Výpůjční náklady jsou účtovány jako náklad/výnos v období svého vzniku.

### **Zásoby**

Ocenění nakupovaných zásob je prováděno v pořizovací ceně, která zahrnuje vedlejší pořizovací náklady. Výdej zásob ze skladu je účtován cenami zjištěnými aritmetickým průměrem. Zásoby vlastní výroby, jsou oceněny vlastními náklady, které zahrnují přímé náklady.

Snížení hodnoty zásob na čistou realizovatelnou hodnotu a odpis všech ztrát, tak jako odpis zásob z titulu jejich nepotřebnosti, jsou uznány jako náklady ovlivňující výsledek hospodaření daného účetního období.

### **Daň z příjmů**

Daň z příjmů zahrnuje splatnou a odloženou daň.

Splatná daň z příjmů je vypočtena v souladu s daňovými pravidly platnými v České republice.

Odložené daňové pohledávky a závazky společnost určuje ze všech přechodných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků. Změna odložené daňové pohledávky nebo závazku oproti minulému účetnímu období se ve výkazu zisku a ztráty zachycuje jako odložený daňový náklad nebo výnos.

Odložené daňové pohledávky jsou vykázány, pokud je pravděpodobné, že bude v budoucnosti dosaženo zdanitelného zisku, který umožní uplatnění souvisejících přechodných rozdílů.

Odložené daňové pohledávky a závazky se kompenzují, pokud ze zákona existuje právo na kompenzaci splatných daňových pohledávek proti splatným daňovým závazkům a pokud se vztahují k daním ze zisku, které jsou vybírané stejným daňovým subjektem.

Odložené daňové pohledávky a závazky se oceňují pomocí daňové sazby, která bude platit v období, ve kterém pohledávka bude realizována nebo závazek splatný, na základě daňových sazeb (a daňových zákonů) uzákoněných, resp. vyhlášených do rozvahového dne.

Splatná a odložená daň se vykazuje jako náklad nebo výnos a zahrnuje se do zisku nebo ztráty, kromě případů, kdy souvisí s položkami, které se účtují přímo do vlastního kapitálu (např. změna reálné hodnoty dlouhodobých hmotných aktiv při přecenění). V tom případě se i daň vykazuje přímo do vlastního kapitálu.

### **Zisk na akciích**

Kmenové akcie emitenta jsou veřejně obchodovatelné, proto společnost ve výkazu zisku a ztráty uvádí ukazatel „zisk na akciích“. Vzhledem k tomu, že TESLA KARLÍN, a.s. nemá složitou kapitálovou strukturu (nemá potenciální kmenové akcie), je základní ukazatel EPS shodný se zředěným ukazatelem EPS.

### **Vykazování výnosů**

Výnosy představují reálnou hodnotu přijaté nebo nárokované protihodnoty za poskytnuté zboží nebo služby, po odečtu daně z přidané hodnoty, slev a skont. Tržby z prodeje zboží a výrobků jsou účtovány v okamžiku vyskladnění. Tržby z prodeje služeb jsou účtovány v okamžiku dokončení služby a jejím převzetí odběratelem.

### **Cizí měny**

Funkční měnou je česká koruna (Kč). Transakce v cizích měnách se při počátečním uznání účtují tak, že se částka v cizí měně přepočte na funkční měnu aktuálním denním kurzem České národní banky. V případě účtování zahraničních pokladen společnost použije, v souladu s interními předpisy, pevný měsíční kurs, který je roven kurzu České národní banky platnému k poslednímu dni předcházejícího měsíce. K datu rozvahy se majetek a závazky vyjádřené v cizích měnách přepočítávají na českou měnu denním kurzem České národní banky platnému k rozvahovému dni a kurzové rozdíly se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů.

### **Vykazování podle segmentů**

Provozní segmenty jsou takové součásti společnosti, jejichž provozní výsledky jsou pravidelně ověřovány vedoucí osobou účetní jednotky s pravomocí rozhodovat o prostředcích, jež mají být segmentu přiděleny a posuzovat jeho výkonnost a pro něž jsou dostupné samostatné finanční údaje.

### **Základní kapitál**

Základní kapitál společnosti je tvořen 588 575 akciemi o nominální hodnotě 680,- Kč za akcii. Celý základní kapitál je tvořen akciemi na majitele, které jsou kótovaným účastnickým cenným papírem. Dividendy z kmenových akcií se vykazují jako součást vlastního kapitálu až do okamžiku jejich přiznání akcionářům.

### **Spřízněné strany**

Spřízněné strany jsou dle IAS 24 definovány jako strany, které je společnost schopna kontrolovat nebo na nich uplatňovat významný vliv, strany pod společnou kontrolou anebo strany, které jsou schopny kontrolovat nebo uplatňovat významný vliv na společnost.

**IV. POZNÁMKY K ÚČETNÍM VÝKAZŮ****1. Pozemky, budovy a zařízení**

Přehled dlouhodobého hmotného majetku, včetně přírůstků a úbytků v roce 2019

	Brutto stav k 1.1.2019	Přírůstky	Vyřazení	Převedení z nebo do investic do nemovitostí	Brutto stav k 31.12.2019	Odpisy	Oprávký	Netto stav k 31.12.2019
Pozemky	143 682		-	-	143 682	-	-	143 682
Budovy a stavby	47 353				47 353	771	30 739	16 614
Stroje a zařízení	66 723		3 529	-	63 194	1 678	52 312	10 882
Pozemky, budovy a zařízení neuvezené do provozu	6 749	5 896	1 115	-	11 530	-	-	11 530
Poskytnuté zálohy na DHM	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Celkem</b>	<b>264 507</b>	<b>5 896</b>	<b>4 644</b>	<b>0</b>	<b>265 759</b>	<b>2 449</b>	<b>83 051</b>	<b>182 708</b>

V roce 2019 společnost nezařadila žádný majetek do užívání.

Nedokončené investice k 31.12.2019:

Stavební úpravy haly M3- rozdělení galvanovny, včetně PD	4 338 tis. Kč
Zpracování dokumentace pro výstavbu skladových hal a administrativní budovy	6 709 tis. Kč
Zpracování studie rekonstrukce budovy Kovoslužba	90 tis. Kč
Zpracování studie plynofikace areálu Vysočany	36 tis. Kč
Zpracování studie stavebních úprav pro rozšíření ubytovny v objektu T	62 tis. Kč
Zpracování nabídky plynofikace objektu administrativní budova A	37 tis. Kč
Zpracování PD pro plynovou přípojku v objektu Školící středisko	82 tis. Kč
Budova SEVER – stavební úpravy, rekonstrukce osvětlení	73 tis. Kč
Hala M1 Přístavek – zpracování PD větrání a chlazení	38 tis. Kč
Školící středisko – rekolaudace	38 tis. Kč
Admini. Budova A – stavební úpravy	27 tis. Kč

K datu 31.12.2019 nebyly poskytnuty žádné zálohy na pořízení dlouhodobého hmotného majetku.

Veškeré investice byly financovány z vlastních zdrojů společnosti.

V roce 2019 společnost vyřadila nepotřebné strojní vybavení v hodnotě 3 529 tis. Kč.

Přehled dlouhodobého hmotného majetku, včetně přírůstků a úbytků v roce 2018

	Brutto stav k 1.1.2018	Přírůstky	Vyřazení	Převedení z nebo do investic do nemovitostí	Brutto stav k 31.12.2018	Odpisy	Oprávky	Netto stav k 31.12.2018
Pozemky	143 499	183	-	-	143 682	-	-	143 682
Budovy a stavby	41 939	7 254	1 840		47 353	692	29 968	17 385
Stroje a zařízení	66 501	9 046	8 824	-	66 723	1 696	54 163	12 560
Pozemky, budovy a zařízení neuvedené do provozu	35 856	18 959	11 715	-36 351	6 749	-	-	6 749
Poskytnuté zálohy na DHM	8 555	-	8 555	-	-	-	-	-
<b>Celkem</b>	<b>296 350</b>	<b>35 442</b>	<b>30 934</b>	<b>-36 351</b>	<b>264 507</b>	<b>2 388</b>	<b>84 131</b>	<b>180 376</b>

Investice pořízené v roce 2018:

Pozemky (zvýšení ceny)	183 tis. Kč
Stavby – panelové a zámkové dlažby (zvýšení ceny)	14 tis. Kč
Vodovodní přípojka pro budovu A	149 tis. Kč
Rekolaudace kompresorové stanice, včetně PD	331 tis. Kč
Modernizace zařízení kotelny	628 tis. Kč
Dočišťovací stanice	372 tis. Kč
Ohříváč TUV	42 tis. Kč
Neutralizační stanice	7 948 tis. Kč
Řetězový kladkostroj Demag	56 tis. Kč

Nedokončené investice k 31.12.2018:

Zpracování studie stavebních úprav haly M3	9 tis. Kč
Zpracování dokumentace pro výstavbu skladových hal a administrativní budovy	6 614 tis. Kč
Zpracování studie rekonstrukce budovy Kovoslužba	90 tis. Kč
Zpracování studie plynofikace areálu Vysočany	36 tis. Kč

K datu 31.12.2018 nebyly poskytnuty žádné zálohy na pořízení dlouhodobého hmotného majetku. Veškeré investice byly financovány z vlastních zdrojů společnosti. Na obnovu části haly M3 byly pojišťovnou v rámci vypořádání pojistné události poskytnuty finanční zdroje ve výši 35 976 tis. Kč.

V případě vyřazeného majetku v hodnotě 8 824 tis. Kč se jednalo o strojní vybavení, které souviselo s rozhodnutím společnosti o ukončení výroby prvků telekomunikační techniky.

Dlouhodobý hmotný majetek pořízený formou finančního leasingu

	Pořizovací hodnota	Oprávky	Účetní zůstatková hodnota
31. 12. 2019	267	247	20
31. 12. 2018	267	247	20

Společnost v roce 2019 ani v roce 2018 nepořídila žádný nový majetek formou finančního leasingu.

Porovnání modelu ocenění pořizovacími náklady a modelu ocenění reálnou hodnotou

Rozdílná výše se projevila již v položkách zahajovací rozvahy k 1.1.2004 při přechodu na účtování dle IFRS/IAS, kdy tyto rozdíly vycházely z odlišné účetní metodiky:

- odpisy dlouhodobého majetku jsou stanoveny na základě předpokládané doby použitelnosti. U dřív zařazeného dlouhodobého hmotného majetku se odhad doby použitelnosti některých položek pro potřeby vykazování dle Českých účetních standardů lišil od odhadu pro vykazování dle IFRS/IAS. Tato rozdílnost vede k odlišné výši odpisů a opravek
- přecenění dlouhodobého hmotného majetku k 1.1.2004
- odlišná metodika účtování finančního leasingu.

Pro stanovení reální hodnoty k 31.12.2019 společnost vycházela ze znaleckého posudku zpracovaného nezávislým znalcem Doc. Ing. Jaromírem Ryskou, CSc, znalcem z oboru ekonomika a stavebnictví a cenových map pozemků pro příslušný region.

	Pozemky	Budovy, stavby	Stroje, zařízení	Nedokon. DHM, včetně záloh	Celkem
<b>Ocenění reálnou hodnotou:</b>					
Reálná hodnota	143 682	47 353	63 194	11 530	265 759
Oprávky	-	30 739	52 312	-	83 051
<b>Účetní zůstatková hodnota k 31.12.2019</b>	<b>143 682</b>	<b>16 614</b>	<b>10 882</b>	<b>11 530</b>	<b>182 708</b>
<b>Ocenění pořizovacími náklady:</b>					
Pořizovací hodnota	67 587	30 728	78 060	11 530	187 905
Oprávky	-	22 348	69 988	-	92 336
<b>Účetní zůstatková hodnota k 31.12.2019</b>	<b>67 587</b>	<b>8 380</b>	<b>8 072</b>	<b>11 530</b>	<b>95 569</b>
<b>Rozdíl</b>	<b>76 095</b>	<b>8 234</b>	<b>2 810</b>	<b>-</b>	<b>87 139</b>

K 31.12.2019 společnost nevykazuje žádná aktiva držena k prodeji.

Účetní hodnota brutto plně odepsaného dlouhodobého hmotného majetku k 31. 12. 2019, které emitent stále používá:

	Pozemky	Budovy, stavby	Zařízení
Brutto hodnota plně odepsaných jednotlivých druhů aktiv	0	5 867	12 516

Rozpis hmotného majetku zatíženého zástavním právem

Zástavní práva k majetku jsou specifikována na LV č. 139 Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, k.ú. Hostivař:

Rok 2019					
Název majetku	Účetní hodnota	Forma zajištění	Účel	Doba	Závazek
Výrobní hala M2	45,351 mil. Kč	Zástavní smlouva	Zajištění závazku TK GALVANOSERVIS s.r.o. ve prospěch HIKOR Písek, a.s.	Do úhrady dle splátkového kalendáře	7,875 mil.Kč
Budova TESKO	5,174 mil. Kč	Zástavní smlouva	Zajištění závazku TK GALVANOSERVIS s.r.o. ve prospěch EA Invest, spol. s r.o.	Do úhrady dle splátkového kalendáře	3,0 mil. Kč

Rok 2018					
Název majetku	Účetní hodnota	Forma zajištění	Účel	Doba	Závazek
Výrobní hala M2	44,291 mil. Kč	Zástavní smlouva	Zajištění závazku TK GALVANOSERVIS s.r.o. ve prospěch HIKOR Písek, a.s.	Do úhrady dle splátkového kalendáře	8,475 mil.Kč
Budova TESKO	5,466 mil. Kč	Zástavní smlouva	Zajištění závazku TK GALVANOSERVIS s.r.o. ve prospěch EA Invest, spol. s r.o.	Do úhrady dle splátkového kalendáře	3,0 mil. Kč

## 2. Investice do nemovitostí

V souvislosti se změnou charakteru využívání dlouhodobých hmotných aktiv, především jako zdroje příjmu z pronájmu, jsou tato aktiva vykazována jako investice do nemovitostí.

Vedení společnosti vycházelo pro rok 2019 z reálné hodnoty investic do nemovitostí na základě znaleckého posudku zpracovaného Doc. Ing. Jaromírem Ryskou, CS., znalcem z oboru ekonomika a stavebnictví a cenových map pozemků pro příslušný region.

Investice do nemovitostí	2019			2018		
	Budovy	Pozemky	Celkem	Budovy	Pozemky	Celkem
<b>Stav na začátku roku</b>	<b>288 276</b>	<b>23 441</b>	<b>311 717</b>	<b>243 938</b>	<b>23 441</b>	<b>267 379</b>
Přírůstky z překlasifikace aktiv	-	-	-	-	-	-
Přírůstky	1 107	-	1 107	38 066	-	38 066
Přírůstky z aktivace vlastní činnosti	-	-	-	-	-	-
Čistý zisk/ztráta z úprav reálné hodnoty	-	-	-	6 272	-	6 272
<b>Zůstatek na konci roku</b>	<b>289 383</b>	<b>23 441</b>	<b>312 824</b>	<b>288 276</b>	<b>23 441</b>	<b>311 717</b>

Všechny investice do nemovitostí jsou ve vlastnictví společnosti.

Příjmy z pronájmu v roce 2019 činily 31 516 tis. Kč, provozní náklady související s investicemi do nemovitostí v roce 2019 činily 21 735 tis. Kč.

Investice pořízené v roce 2019:

Výrobní hala M2 –stavební úpravy, včetně dokumentace (1 107 tis. Kč)

**3. Ostatní nehmotná aktiva**

Pořizovací náklady	Software	Ostatní nehmotný majetek	Ocenitelná práva	Nedokončený dlouhodobý nehm.majetek	Celkem
<b>Stav k 1.1.2018</b>	<b>279</b>	<b>0</b>	<b>3 320</b>	<b>0</b>	<b>3 599</b>
Přírůstky	-	-	-	-	-
Přírůstky z vlastního vývoje	-	-	-	-	-
Úbytky aktiv	-	-	-	-	-
Odpisy	-59	-	-200	-	-259
<b>Stav k 31.12.2018</b>	<b>220</b>	<b>0</b>	<b>3 120</b>	<b>0</b>	<b>3 340</b>
Přírůstky	-	-	-	-	-
Přírůstky z vlastního vývoje	-	-	-	-	-
Úbytky aktiv	-	-	-	-	-
Odpisy	-59	-	-200	-	-259
<b>Stav k 31.12.2019</b>	<b>161</b>	<b>0</b>	<b>2 920</b>	<b>0</b>	<b>3 081</b>

Společnost v roce 2019 nepořídila žádné nehmotné aktivum.

**4. Dlouhodobé investice**

Dlouhodobé investice tvoří majetkový podíl v dceřiné společnosti, jsou oceněny ve výši pořizovacích nákladů.

Dceřiná společnost:

Obchodní firma	TK GALVANOSERVIS s.r.o.
Sídlo	V Chotejně 9/1307, 102 00 Praha 10, Česká republika
Právní forma	společnost s ručením omezeným
IČ	25608738
Předmět podnikání	Galvanizérství, povrchové úpravy kovů a dalších materiálů, koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej
Výše upsaného základního kapitálu	6 000 tis. Kč
Výše rezervy	0 tis. Kč
Výše zisku po zdanění za rok 2019 (dle ČÚS)	-4 002 tis. Kč
Výše zisku po zdanění za rok 2019 (dle IAS/IFRS)	-4 653 tis. Kč
Výše podílu emitenta na základním kapitálu	5 000 tis. Kč (83,33 %)
Účetní hodnota podílu	5 272 tis. Kč
Výše nesplaceného podílu emitenta	0 tis. Kč
Výše výnosu z podílu za rok 2018	0 tis. Kč

Dceřiná společnost je součástí konsolidačního celku společnosti a její výsledky jsou součástí konsolidovaných výsledků skupiny.

Dceřiná společnost, ve které má TESLA KARLÍN, a.s. majetkový podíl, nevyplatila emitentovi v roce 2019 žádný podíl na zisku.

## 5. Ostatní dlouhodobá aktiva

K 31.12.2019 ani k 31.12.2018 společnost nevykazuje žádné ostatní dlouhodobé aktivo.

## 6. Zásoby

	2019	2018
<b>Zásoby celkem brutto</b>	<b>0</b>	<b>1 858</b>
Opravná položka k zásobám	0	-1 790
<b>Zásoby celkem netto</b>	<b>0</b>	<b>68</b>
Materiál	0	21
Nedokončená výroba a polotovary	0	35
Výrobky	0	4
Zboží	0	8

K datu 31.12.2019 společnost nevykazuje žádné zásoby vlastní výroby. V roce 2019 byla dokončena likvidace zásob vztahující se k výrobě telekomunikační techniky. Současně s tím, byly zrušeny vytvořené opravné položky k zásobám.

## 7. Pohledávky z obchodních vztahů

	2019	2018
<b>Pohledávky z obchodních vztahů brutto</b>	<b>11 596</b>	<b>10 765</b>
Opravná položka k pohledávkám	-606	-723
<b>Pohledávky z obchodních vztahů netto</b>	<b>10 990</b>	<b>10 042</b>

K datu rozvahy vykazuje společnost krátkodobé pohledávky za odběrateli vyplývající z běžného obchodního styku a přijatých plnění za účelem přeúčtování. Společnost očekává, že se úhrada od odběratelů uskuteční v průběhu doby splatnosti. Zahraniční pohledávky společnost k datu rozvahy nevykazuje.

Pohledávky z obchodního styku také zahrnují pohledávky za společnostmi, které jsou v konkursu a se kterými je vedeno exekuční řízení. Celková částka těchto pohledávek představuje hodnotu 316 tis. Kč. Tyto pohledávky jsou plně pokryty opravnými položkami. K pohledávkám, které jsou více jak 18 měsíců po splatnosti byly vytvořeny opravné položky ve výši 50%, u pohledávek více šest měsíců po splatnosti, společnost vytvořila opravné položky ve výši 20%.

### Pohledávky po lhůtě splatnosti

	2019	2018
Do 30 dnů	1 516	1 353
31 – 90	2 155	2 548
91 – 180	2 635	1 615
Nad 180	2 062	1 568

**8. Ostatní krátkodobá aktiva**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Ostatní aktiva celkem</b>	<b>466</b>	<b>740</b>
Poskytnuté zálohy	304	353
Náklady příštích období	162	303
Ostatní krátkodobá aktiva	-	84

V průběhu roku 2019 došlo k vyrovnání pohledávky za společností Pražská vodohospodářská společnost, a.s., kterou emitent poskytl pro vytvoření podmínek k zabezpečení odvádění, čištění či jinému zneškodňování odpadních vod ze stavby přístavby výrobní a sociální budovy M2 Sever ve výši 84 tis. Kč.

**9. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty**

Položka je tvořena peněžní hotovostí a vklady na bankovních účtech. Společnost má bankovní účty vedené v české měně a zahraniční měně.

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty</b>	<b>42 325</b>	<b>33 583</b>
Hotovost	398	266
Bankovní účty	41 927	33 317

V roce 2019 společnost nevykazuje žádné krátkodobé ani dlouhodobé investice, proto peněžní prostředky pro účely výkazu peněžních toků zahrnují pouze hotovost, vklady na účtech v bankách a ceniny nahrazující peníze. Peněžní prostředky nezahrnují žádné částky, které jsou nějak omezené v použití.

**10. Základní kapitál**

Základní kapitál je rozdělen na 588 575 ks kmenových akcií na majitele o nominální hodnotě 680,- Kč za akcii. Základní kapitál společnosti je v plné výši splacen. Počet akcií v oběhu na počátku účetního období v porovnání se stavem ke konci účetního období se nezměnil.

Akcie jsou vydány v zaknihované podobě a jsou kótovaným účastnickým cenným papírem. V roce 2019 a 2018 byly akcie veřejně obchodovatelné prostřednictvím RM-SYSTÉM, česká burza cenných papírů a.s. Tržní cena akcie k 31.12.2019 činila 414,- Kč.

V průběhu roku 2019 nedošlo k žádné změně ve struktuře akcií či ke změně v právech vztahujícím se k těmto akciím. Všechny akcie jsou plně splaceny. Společnost nedorčí žádné vlastní akcie, žádné akcie nejsou vyhrazené pro vydání na základě opcí a prodejních smluv. Prioritní akcie podnikem vydané nebyly. S akciemi společnosti nejsou spojována žádná přednostní práva ani omezení k nim, včetně omezení výplaty dividend a splacení kapitálu.

Emitent nemá v držení žádné vlastní akcie. Emitent nemá žádné akcie, které jsou v držení jménem emitenta nebo v držení dceřiných společností emitenta.

V roce 2019 společnost nevydala žádné cenné papíry, které opravňují k uplatnění práva na výměnu za jiné cenné papíry nebo na přednostní úpis jiných cenných papírů.

**11. Kapitálové fondy**

	2019	2018
<b>Kapitálové fondy celkem</b>	<b>102 960</b>	<b>102 960</b>
Fond z přecenění	67 125	67 125
Ostatní	35 835	35 835

Fond z přecenění

Fond z přecenění majetku vzniká při přecenění pozemků a budov. V případě prodeje přeceněných pozemků a budov se příslušná realizovaná část oceňovacích rozdílů převede přímo do nerozděleného zisku.

Odložený daňový závazek se vztahuje k přecenění níže uvedených aktiv na reálnou hodnotu, je vykázán jako součást vlastního kapitálu společnosti

	Fond z přecenění pozemků	Fond z přecenění budov	Odložený daňový závazek	Celkem
<b>Stav k 1.1.2018</b>	<b>74 931</b>	<b>6 668</b>	<b>-15 504</b>	<b>66 095</b>
Přírůstek/úbytek z důvodu převodu do investic do nemovitostí	-	-	-	-
Přírůstek/úbytek z přecenění na reálnou hodnotu	-	1 271	-	1 271
Odložený daňový závazek (+/-)	-	-	-241	-241
<b>Stav k 31.12.2018</b>	<b>74 931</b>	<b>7 939</b>	<b>-15 745</b>	<b>67 125</b>
Přírůstek/úbytek z důvodu převodu do investic do nemovitostí	-	-	-	-
Přírůstek/úbytek z přecenění na reálnou hodnotu	-	-	-	-
Odložený daňový závazek (+/-)	-	-	-	-
<b>Stav k 31.12.2019</b>	<b>74 931</b>	<b>7 939</b>	<b>- 15 745</b>	<b>67 125</b>

Ostatní kapitálové fondy

V položce „ostatní“ je vykázáno pojistné plnění, které bylo přiznáno jako kompenzace škod za poškozenou investici do nemovitostí.

**12. Vlastní kapitál**

K 31.12.2019 vykazuje společnost vlastní kapitál v souhrnné výši 508 004 tis. Kč (v roce 2018: 498 607 tis. Kč). Jeho základní struktura je uvedena v samostatném výkaze.

**13. Odložený daňový závazek**

Odložený daňový závazek zjištěný porovnáním účetní a daňové hodnoty, který vznikl při přecenění dlouhodobých hmotných aktiv, je vykázán ve vlastním kapitálu.

Odložené daňové pohledávky a závazky vypočítané ze všech přechodných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků jsou zachyceny jako odložený daňový náklad nebo výnos.

	2019	2018
<b>Stav na začátku období</b>	<b>42 796</b>	<b>32 637</b>
Přírůstek/Úbytek:		
Vliv změny sazby	-	-
Vliv změny účetní a daňové základny	-	-
Odložený daňový závazek/pohledávka k vykázání ve vlastním kapitálu	-	241
Odložený daňový závazek/pohledávka k vykázání ve výsledku hospodaření minulých let	-	-
Odložený daňový závazek/pohledávka k vykázání ve výkazu zisku a ztráty	2 146	9 918
<b>Stav na konci období</b>	<b>44 942</b>	<b>42 796</b>

**14. Ostatní dlouhodobé závazky**

K 31.12.2019 společnost vykazuje ostatní dlouhodobé závazky ve výši 266 tis. Kč (k 31.12.2018: 150 tis. Kč). Jedná se o přijaté kauce za pronájem.

**15. Závazky z obchodních vztahů**

K datu rozvahy vykazuje společnost krátkodobé závazky vůči dodavatelům za nakupované výrobky a služby a ostatní závazky v tomto složení:

	2019	2018
<b>Závazky z obchodních vztahů</b>	<b>2 517</b>	<b>1 574</b>
závazky vůči dodavatelům	2 504	1 560
ostatní	13	14

Vzhledem ke krátkodobé povaze závazků z obchodních vztahů se jejich účetní hodnota blíží reálné hodnotě.

Závazky po lhůtě splatnosti

	2019	2018
Do 30 dnů	-	8
31 – 90	2	-
91 – 180	-	-
Nad 180	-	-

## 16. Splatné daňové závazky

K datu 31.12.2019 společnost vykazuje daňové závazky ve výši 425 tis. Kč (k 31.12.2018 v hodnotě 232 tis. Kč).

Vykazované daňové závazky se vztahují jak k přímým daním (záloha na daň z příjmu za zaměstnance), tak nepřímým daním (daň z přidané hodnoty). Společnost nemá žádné neuhrazené závazky po splatnosti vůči správci daně.

## 17. Ostatní krátkodobé závazky

Ostatní krátkodobé závazky jsou tvořeny závazky vůči zaměstnancům, závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění, přijatými zálohami a dohadnými účty pasivními. Všechny závazky vznikly v průběhu roku 2019.

	2019	2018
<b>Celkem</b>	<b>1 512</b>	<b>1 779</b>
Závazky vůči zaměstnancům	434	384
Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	207	216
Přijaté zálohy	19	21
Dohadné účty pasivní	6	58
Výdaje příštích období	770	961
Výnosy příštích období	76	139

Společnost nemá žádné neuhrazené závazky po splatnosti vůči orgánům státní správy ani zaměstnancům. K datu účetní závěrky společnost netvořila žádné rezervy.

## 18. Tržby

Společnost vykazuje tržby z prodeje vlastních výrobků a poskytování služeb v oblasti pronájmu nemovitostí. Tržby z prodeje vlastních výrobků jsou účtovány v okamžiku dodávky.

### Přehled tržeb podle jejich charakteru

	2019	2018
<i>Pokračující činnosti</i>		
Tržby z prodeje výrobků	1 308	1 318
Tržby z prodeje služeb	50 598	44 334
<b>Celkem</b>	<b>51 906</b>	<b>45 652</b>

	2019			2018		
	Celkem	Tuzemsko	Zahraničí	Celkem	Tuzemsko	Zahraničí
<i>Pokračující činnosti</i>						
<b>Prodej výrobků</b>	<b>1 308</b>	<b>1 308</b>	-	<b>1 318</b>	<b>1 318</b>	-
Zakázková činnost	1 308	1 308	-	1 318	1 318	-

	2019			2018		
	Celkem	Tuzemsko	Zahraničí	Celkem	Tuzemsko	Zahraničí
<i>Pokračující činnosti</i>						
<b>Prodej služeb</b>	<b>50 598</b>	<b>50 598</b>	-	<b>44 334</b>	<b>44 334</b>	-
Pronájem	31 516	31 516	-	29 187	29 187	-
Prodej energ. médií souvis. s pronájmem	7 575	7 575	-	6 990	6 990	-
Ostatní	11 507	11 507	-	8 157	8 157	-

Veškeré výnosy roku 2019 byly realizovány v tuzemsku.

Tržby z pronájmu tvoří čisté tržby z pronájmu nemovitých věcí. Tržby z prodeje energetických médií jsou dosahovány prodejem médií pro společnosti působící v areálu společnosti. Položka ostatní zahrnuje prodej služeb souvisejících s pronájmem.

## 19. Informace o segmentech

Ke konci roku společnost identifikovala dva provozní segmenty, a to:

**Zakázková činnost** – zahrnuje zakázkovou výrobu v oblasti nástrojařských prací a služeb.

**Pronájem a správa** – představuje především výnosy z pronájmu majetku v areálu podniku, podnájmu nemovitého majetku v areálu Vysočany. Součástí tohoto segmentu jsou činnosti správních odborů podniku.

Sídlo společnosti a zároveň hlavní výrobní základna jsou v České republice.

Tržby společnosti jsou vykazovány pouze v České republice.

Údaje vztahující se k ukončovaným činnostem za minulé účetní období, byly upraveny tak, aby zahrnovaly činnosti klasifikované v běžném účetním období jako ukončované činnosti.

<i>Pokračující činnosti</i>	2019			2018		
	Zakázková činnost	Pronájem a správa	Celkem	Zakázková činnost	Pronájem a správa	Celkem
<b>VÝNOSY</b>						
Externí výnosy	1 308	50 755	52 063	1 318	77 568	78 886
Mezisegmentové výnosy	-	-	-	-	-	-
<b>Celkové výnosy</b>	<b>1 308</b>	<b>50 755</b>	<b>52 063</b>	<b>1 318</b>	<b>77 568</b>	<b>78 886</b>
<b>VÝSLEDEK</b>						
Výsledek segmentu	138	11 460	11 598	128	16 227	16 355
Daň ze zisku	-	2 146	2 146	-	9 918	9 918
<b>Zisk za rok celkem</b>	<b>138</b>	<b>9 314</b>	<b>9 452</b>	<b>128</b>	<b>6 309</b>	<b>6 437</b>
<b>DALŠÍ INFORMACE</b>						
Aktiva segmentu	113	557 554	557 666	346	544 724	545 070
Závazky segmentu	55	49 607	49 662	67	39 667	39 734
Pořizovací náklady	-	5 896	5 896	-	57 025	57 025
Odpisy	12	2 696	2 708	17	2 625	2 642

<i>Ukončené činnosti</i>	2019			2018		
	Výroba, prodej	Pronájem a správa	Celkem	Výroba, prodej	Pronájem a správa	Celkem
<b>VÝNOSY</b>						
Externí výnosy	41	-	41	223	-	223
Mezisegmentové výnosy	-	-	-	-	-	-
<b>Celkové výnosy</b>	<b>41</b>	<b>-</b>	<b>41</b>	<b>223</b>	<b>-</b>	<b>223</b>
<b>VÝSLEDEK</b>						
Výsledek segmentu	-55	-	-55	-2 125	-	-2 125
Daň ze zisku	-	-	-	-	-	-
<b>Zisk za rok celkem</b>	<b>-55</b>	<b>-</b>	<b>-55</b>	<b>-2 125</b>	<b>-</b>	<b>-2 125</b>
<b>DALŠÍ INFORMACE</b>						
Aktiva segmentu	-	-	-	68	-	68
Závazky segmentu	-	-	-	-	-	-
Pořizovací náklady	-	-	-	-	-	-
Odpisy	-	-	-	451	-	451

V celkových výnosech z poskytování služeb ve výši 50 598 tis. Kč (rok 2018: 44 334 tis. Kč) jsou zahrnuty výnosy ve výši cca 14 300 tis. Kč (rok 2018: 13 190 tis. Kč), které byly realizovány s největším zákazníkem společnosti. Dále byly v roce 2019 realizovány výnosy s dvěma odběrateli s více jak 10 procenty z celkových služeb.

**20. Ostatní výnosy**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<i>Pokračující činnosti</i>		
Tržby z prodeje DHM a materiálu	138	22
Zisk z přecenění nemovitostí	-	32 434
Ostatní	19	660
<b>Ostatní výnosy celkem</b>	<b>157</b>	<b>33 116</b>

**21. Výkonová spotřeba**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<i>Pokračující činnosti</i>		
Spotřeba materiálu	598	474
Nákup energ.medí	7 575	6 990
Ostatní spotřeba	5 162	4 958
Služby	9 567	9 845
Opravy a udržování	2 003	672
<b>Celkem</b>	<b>24 905</b>	<b>22 939</b>

**22. Osobní náklady**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<i>Pokračující činnosti</i>		
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	9	11
Mzdové náklady	6 064	4 901
Odměny členům orgánů společnosti	2 652	1 800
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	2 766	2 211
Sociální náklady	132	157
<b>Celkem</b>	<b>11 614</b>	<b>9 069</b>

**23. Odpisy**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<i>Pokračující činnosti</i>		
Odpisy dlouhodobého hmotného majetku	2 449	2 383
Odpisy dlouhodobého nehmotného majetku	259	259
<b>Celkem</b>	<b>2 708</b>	<b>2 642</b>

**24. Ostatní náklady**

	2019	2018
<i>Pokračující činnosti</i>		
Zůstatková cena prodaného DHM a materiálu	8	-
Odpis pohledávek	406	2 707
Ztráta z přecenění nemovitostí	-	26 162
Ostatní	553	988
Změna stavu opravných položek k pohledávkám	-117	-2 462
Daně a poplatky	482	454
<b>Ostatní náklady celkem</b>	<b>1 332</b>	<b>27 849</b>

Položka „ostatní“ zahrnuje náklady na pojištění, technické zhodnocení hmotného majetku apod.

**25. Finanční výnosy**

	2019	2018
<i>Pokračující činnosti</i>		
Ostatní úroky	33	22
Ostatní finanční výnosy	90	96
Výnosy z podílů v ovládaných a řízených osobách	-	-
<b>Finanční výnosy celkem</b>	<b>123</b>	<b>118</b>

Výnosové úroky tvoří úroky z peněžních prostředků na bankovních účtech. O jiných úrocích, autorských honorářích (licenčních poplatcích) ani dividendách společnost ve sledovaném, ani minulém období neúčtovala.

Ostatní finanční výnosy zahrnují výnosy z kurzových rozdílů mezi datem vykázání a platbou pohledávek a závazků vyjádřených v cizích měnách, jakož i kurzové zisky vyplývající z přepočtu k rozvahovému dni. Součástí ostatních finančních výnosů je odměna z poskytnuté záruky, která za účetní období činila 86 tis. Kč.

**26. Finanční náklady**

	2019	2018
<i>Pokračující činnosti</i>		
Ostatní finanční náklady	29	32
<b>Finanční náklady celkem</b>	<b>29</b>	<b>32</b>

Ostatní finanční náklady tvoří ztráty z kurzových rozdílů mezi datem vykázání a platbou pohledávek a závazků vyjádřených v cizích měnách, jakož i kurzové ztráty vyplývající z přepočtu k rozvahovému dni a bankovní poplatky za vedení účtů.

## 27. Daň z příjmů

### Splatná daň

V roce 2019 ani v roce 2018 společnost nevykazuje splatnou daň z příjmů právnických osob.

### Odložená daň

Odložená daň z příjmů je vypočtena u všech jednotlivých přechodných rozdílů při použití závazkové metody s uplatněním základní daňové sazby ve výši 19 % uzákoněné pro rok 2019. Odložená daňová pohledávka a odložený daňový závazek byly vzájemně započteny.

Odložená daň.pohledávka/závazek	Stav k 31.12.2019		Stav k 31.12.2018	
	pohledávka	závazek	pohledávka	Závazek
Přechodné rozdíly mezi účetní a daňovou zůstatkovou hodnotou dlouhodobých aktiv	11	31 409	12	31 446
Ostatní aktiva	55	-	353	-
Neuplatněná daňová ztráta	2 146	-	4 030	-
<b>Celkem odložená daňová pohledávka/závazek</b>	<b>2 212</b>	<b>31 409</b>	<b>4 395</b>	<b>31 446</b>
<b>Odložený daňový závazek</b>		<b>29 197</b>		<b>27 051</b>
<b>Odložená daň vykázaná v nákladech</b>		<b>2 146</b>		<b>9 918</b>

Výše odložené daně je ovlivněna především rozdílem mezi účetní zůstatkovou cenou a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobých aktiv.

## 28. Ukončené činnosti

V souvislosti s klesajícími výkony v oblasti výroby představenstvo společnosti na svém zasedání v únoru 2017 rozhodlo o utlumení výroby prvků telekomunikační techniky pro tuzemský a zahraniční trh.

V tabulce je uveden výsledek hospodaření ukončovaných činností, tj. výroby prvků telekomunikační techniky. Údaje o zisku a peněžních tocích z ukončovaných činností za minulé období byly upraveny tak, aby zahrnovaly činnosti klasifikované v běžném účetním období jako ukončované činnosti.

	2019	2018
Tržby	5	106
Ostatní výnosy	36	117
Osobní náklady	27	70
Odpisy	-	451
Ostatní náklady	69	1 827
<b>Zisk před zdaněním</b>	<b>-55</b>	<b>-2 125</b>
Daň z příjmů	-	-
<b>Zisk za účetní období</b>	<b>-55</b>	<b>-2 125</b>
<b>Aktiva</b>	<b>0</b>	<b>68</b>

## Peněžní toky z ukončovaných činností

	2019	2018
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	-1 843	-3 384
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	-	-
Čisté peněžní toky z financování	-	-

**29. Zisk na akcii, dividendy**

Kmenové akcie TESLA KARLÍN, a.s. jsou veřejně obchodovatelné, proto společnost uvádí ve výsledovce ukazatel Zisk na akcii. Vzhledem k tomu, že TESLA KARLÍN, a.s. nemá složitou kapitálovou strukturu (nemá potenciální kmenové akcie), je základní ukazatel EPS shodný se zředěným ukazatelem EPS.

Všechny akcie společnosti jsou kmenové, společnost nevydala žádné přednostní akcie. Počet akcií se ve sledovaném období nezměnil – společnost nevydala nové akcie ani nepořídila žádné vlastní akcie.

Mezi rozvahovým dnem a datem sestavení této účetní závěrky nedošlo k žádným transakcím s existujícími či potencionálními akciemi.

Zisk na akcii	2019	2018
<i>Pokračující činnosti</i>		
Počet emitovaných kmenových akcií	588 575	588 575
Minus: vlastní akcie	-	-
Dopad dělení akcií	-	-
Počet kmenových akcií po úpravě	588 575	588 575
Čistý zisk připadající na akcionáře	9 452	6 437
Minus: zisk připadající na prioritní akcie	-	-
Čistý zisk připadající na akcionáře vlastníci kmenové akcie	9 452	6 437
<b>Zisk na akcii:</b>		
Základní zisk na akcii celkem (v Kč na akcii)	16,06	10,94
Zředěný zisk na akcii celkem (v Kč na akcii)	16,06	10,94

Dividendy

Doposud nebyly schváleny k výplatě žádné dividendy.

**30. Transakce se spřízněnými stranami**

Společnost je součástí koncernu PROSPERITA. Společnost je kontrolována osobami jednající ve shodě. Konečnou ovládající osobou jsou Ing. Miroslav Kurka, bytem Praha 4, Bělehradská 7/13 a pan Miroslav Kurka, bytem Havířov-Město, Karvinská 61.

Spřízněné strany:

Akademická aliance, a.s., Michálkovičká 1810/181, Slezská Ostrava, Ostrava, PSČ 710 00  
 Akademie Podnikání Prometheus, s.r.o., Hudcova 367/78, Medlánky, Brno, PSČ 612 00  
 AKB CZECH s.r.o. se sídlem Brno, Heršpická 758/13, PSČ 656 92,  
 AKCIA TRADE, spol. s r.o., se sídlem Orlová-Lutyně, U Centrumu 751, PSČ 735 14  
 ALMET, a.s. se sídlem Ležáky 668 – Hradec Králové, PSČ 501 25,  
 ANDRATA s.r.o., se sídlem Spálená 76/14, Praha 1, PSČ 110 00

ASTRA 99, s.r.o. se sídlem Tematínska 10, Bratislava, PSČ 851 05, SR  
AUTOMEDIA s.r.o., Okružní 732/5, Lesná, Brno, PSČ 638 00  
AV-TRADE, spol. s r.o., Tematínska 10, Bratislava, PSČ 851 05, Slovenská republika  
Bělehradská Invest, a.s., Bělehradská 7/13, Praha 4 – Nusle, PSČ 140 16  
Byty u zámku s.r.o., Bělehradská 7/13, Praha 4, PSČ 140 00  
BROUK s.r.o., Havířská 350, Ústí nad Labem, PSČ 400 10  
CONCENTRA a.s. se sídlem Orlová – Lutyně, U Centrumu 751, PSČ 735 14,  
České vinařské závody a.s. se sídlem Praha 4, Nusle, Bělehradská čp.7/13, PSČ 140 16,  
ČOV Senica, s.r.o., Železničná 362/122, Senica 905 01, Slovenská republika  
ČOV servis s.r.o., Železničná 362/122, Senica 905 01, Slovenská republika  
Dům seniorů Žamberk, s.r.o., Bělehradská 7/13, Praha 4, PSČ 140 00  
DAEN INTERNATIONAL spol. s r.o., Daliborova 161/26, Praha 10, PSČ 102 00  
DAEN INTERNATIONAL České Budějovice, spol. s r.o., nám.Přemysla Otakara II. 58/16, České  
Budějovice, PSČ 370 01  
Davina system a.s., Smetanovo nám. 1180/7, Moravská Ostrava, Ostrava, PSČ 702 00  
EA alfa, s.r.o. se sídlem Rožnov pod Radhoštěm, 1.Máje 823, PSČ 756 61  
EA beta, s.r.o., se sídlem Rožnov pod radhoštěm, 1.Máje 823, PSČ 756 61  
EA Invest, spol. s r.o. se sídlem Orlová – Lutyně, U Centrumu 751, PSČ 735 14,  
ENERGOAQUA, a.s. se sídlem Rožnov pod Radhoštěm, 1.máje 823, PSČ 756 61  
EnergSave Leasing, a.s., se sídlem tř.Tomáše Bati 332, Otrokovice, PSČ 765 02  
ENERGZET, a.s. tř.Tomáše Bati 332, Otrokovice, PSČ 765 02  
ENERGTE TRADE, s.r.o. Jedovnická 4303/2a, Židenice, Brno, PSČ 628 00  
ETOMA INVEST spol. s r.o. se sídlem Orlová – Lutyně, U Centrumu 751, PSČ 735 14  
EUROPACK akciová spoločnosť, Veľkoblahovská 68, Dunajská Streda, PSČ 929 01  
GLOBAL plus, s.r.o. se sídlem Tomášikova 20, Bratislava, PSČ 851 05, SR  
HIKOR Písek, a.s. se sídlem U Centrumu 751, Lutyně, PSČ 735 14 Orlová  
HSP CZ s.r.o. se sídlem Orlová – Lutyně, U Centrumu 751, PSČ 735 14,  
Ing. Miroslav Kurka - TRADETEX, U Centrumu 749, Orlová Lutyně  
KAROSERIA a.s. se sídlem Brno, Heršpická 758/13, PSČ 656 92,  
Karvinská finanční, a.s. se sídlem Orlová-Lutyně, U Centrumu 751, PSČ 735 14  
KDYNIIUM a.s. se sídlem Kdyně, Nádražní 104  
KDYNIIUM Service, s.r.o se sídlem Kdyně, Nádražní 723, PSČ 345 06  
LEPOT s.r.o. se sídlem Otrokovice, tř. T. Bati 1566, PSČ 765 82  
LESS+TIMBER, a.s., Chrudimská 1882, Čáslav – Nové Město, PSČ 286 01  
LESS+ENERGY s.r.o., Chrudimská 1882, Čáslav – Nové Město, PSČ 286 01  
LIFT UP, s.r.o.KAROSERIA a.s. se sídlem Brno, Heršpická 758/13, PSČ 656 92,  
Měšťanský pivovar Olomouc, a.s., se sídlem Lafayetteova 41, Olomouc, PSČ 779 00  
MA Investment s.r.o., Otrokovice, tř. Tomáše Bati 332, PSČ 765 02  
MATE, a.s. se sídlem Brno, Havránkova 30/11, PSČ 619 62  
MATE SLOVAKIA spol. s r.o., Záruby 6, Bratislava, PSČ 831 01, Slovenská republika  
MORAVIAKONCERT, s.r.o. se sídlem Otrokovice, tř.T.Bati 1566, PSČ 765 82,  
Moravskoslezská obchodní akademie, s.r.o., Michálkovická 1810/181, Slezská Ostrava, Ostrava, PSČ  
710 00  
Nadační fond podnikavostí k prosperitě, U Centrumu 751, Lutyně, Orlová, PSČ 735 14  
Niťárna Česká Třebová s.r.o. se sídlem Česká Třebová, Dr.E.Beneše 116, PSČ 560 02  
NOPASS a.s. se sídlem Orlová-Lutyně, U Centrumu 751, PSČ 735 14  
Paneurópska vysoká škola n.o., Tomašikova 20, Bratislava, PSČ 821 02, SR  
Pavlovín, spol. s r.o., Velké Pavlovice, Hlavní 666/2, PSČ 691 06  
PRIMONA, a.s., Dr. E. Beneše 125, Parník, Česká Třebová, PSČ 560 81  
ROSPERITA finance, s.r.o., Nádraží 213/10, Ostrava, Moravská Ostrava, PSČ 702 00  
ROSPERITA holding, a.s., Nádraží 213/10, Ostrava, Moravská Ostrava, PSČ 702 00  
ROSPERITA investiční společnost, a.s. Nádraží 213/10, Ostrava, Moravská Ostrava, 702 00  
PROTON, spol. s r.o. se sídlem Praha – Nové Město, Spálená 108/51, PSČ 110 00  
PRŮMYSLOVÁ ČOV, a.s. se sídlem Otrokovice, Objízdna 1576, PSČ 765 02,  
Rezidence Novolišeňská, s.r.o.,tř.kpt.Jaroše 1844/28, Brno, PSČ 602 00

PULCO, a.s. se sídlem Brno, Heršpická 13, PSČ 656 92  
 ROLLEON a.s., tř. Tomáše Bati 332, Otrokovice, PSČ 765 02  
 Rourovna s.r.o., Nádražní 732, Budějovické Předměstí, Píse, PSČ 397 01  
 Řempe CB, a.s., Nemanická 5, České Budějovice  
 Řempe LYRA, s.r.o., Roháče z Dubé 1, Olomouc, PSČ 773 00  
 ŘEMPO VEGA, s.r.o., Skopalíkova 2354/47A, Kroměříž, PSČ 767 01  
 Rybářství Přerov, a.s., gen. Štefánika 1149/5, Přerov, PSČ 750 02  
 Sentinel Capital, a.s., Nádražní 213/10, Ostrava, PSČ 702 00  
 Sentinel Credit, a.s., Nádražní 213/10, Ostrava, PSČ 702 00  
 SOAROS service s.r.o, Brněnská 1027, Rosice PSČ 665 01  
 S.P.M.B. a.s. se sídlem Brno, Řípská 1142/20, PSČ 627 00  
 Soukromá vyšší odborná škola podnikatelská, s.r.o., Michálkoviccká 1810/181, Ostrava, PSČ 710 00  
 Studentská residence Slezská, a.s., Československé armády 1612/25, Ostrava, PSČ 710 00  
 Terasy Novolíšeňská, s.r.o., Řípská 1153/20a, Slatina, 627 00 Brno  
 TK GALVANOSERVIS s.r.o. se sídlem Praha 10, V Chotejně 9/1307, PSČ 120 00  
 TOMA, a.s. se sídlem Otrokovice, tř.T.Bati 1566, PSČ 765 02  
 TOMA GERMANY, a.s. se sídlem Otrokovice, tř.T.Bati 332, PSČ 765 02  
 TOMA odpady, s.r.o. se sídlem Otrokovice, tř. T.Bati 1566, PSČ 765 02  
 TOMA RECYCLING a.s., tř.Tomáše Bati 332, Otrokovice, PSČ 765 02  
 TOMA rezidenční Prostějov, s.r.o., Otrokovice, tř.Tomáše Bati 1566, PSČ 735 02  
 TOMA rezidenční Kroměříž, s.r.o., Otrokovice, tř.Tomáše Bati 1566, PSČ 765 82  
 TOMA úverová a leasingová, a.s., Čadca, Májová 1319, PSČ 022 01, SR  
 TZP, a.s. se sídlem Hlinsko, Třebízského 92, PSČ 539 01  
 Vinice Vnorovy, s.r.o., Velké Pavlovice, Hlavní 666, PSČ 691 06  
 VINIUM a.s. se sídlem Velké Pavlovice, Hlavní 666, PSČ 691 06  
 VINIUM Pezinok, s.r.o. se sídlem Bratislava, Zámocká 30, PSČ 811 01, SR  
 Víno Dambořice, s.r.o. se sídlem Velké Pavlovice, Hlavní 666/2, PSČ 691 06  
 Víno Hodonín s.r.o., Hodonín, Národní třída 16, PSČ 965 01  
 VOS a.s. se sídlem Písek, Nádražní 732, PSČ 397 01  
 VŠP Ostrava, a.s., Michálkoviccká 1810/181, Slezská Ostrava, Ostrava, PSČ 710 00  
 Vysoká škola obchodní v Praze, o.p.s., se sídlem Spálená 76/14, Praha 1, PSČ 110 00  
 Vysoká škola podnikání a práva, a.s., Vltavská 585/14, Praha 5, PSČ 150 00

#### Obchodní transakce

V průběhu roku se společnost TESLA KARLÍN, a.s. podílela na těchto obchodních transakcích se spřízněnými stranami:

	Výnosy		Nákup zboží a služeb	
	2019	2018	2018	2018
<b>Dceřiná společnost</b>				
TK GALVANOSERVIS s.r.o.	8 750	7 188	20	20
<b>Ostatní spřízněné strany</b>				
CONCENTRA a.s.	-	-	232	232
České vinařské závody	240	240	3 900	3 900
Ing. Miroslav Kurka-TRADETEX	5	8	6	3
KAROSERIA a.s.	-	-	7	7
Pavlovín, spol. s r.o.	-	-	7	7

Tržby se spřízněnými stranami tvoří tržby z pronájmu movitého a nemovitého majetku, poskytnutí služeb, odměna za poskytnutí záruky. Prodej se uskutečnil za ceny obvyklé.

Nákup zboží a služeb – u TK GALVANOSERVIS s.r.o. se jedná o povrchové úpravy, CONCENTRA a.s. – poskytnutí služby ekonomické poradenství a školení, České vinařské závody – nájemné za správu areálu Vysočany, KAROSERIA, a.s. – pronájem, Pavlovín, spol. s r.o. – nákup vína. Ing. Miroslav Kurka – TRADETEX – nákup ochranných pracovních pomůcek. Nákup zboží a služeb se uskutečnil za tržní ceny se slevami zohledňujícími množství nakoupeného zboží.

	Závazky - stav k		Pohledávky- stav k	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
<b>Dceřiná společnost</b>				
TK GALVANOSERVIS s.r.o.	-	-	7 223	6 550
<b>Ostatní spřízněné strany</b>				
CONCENTRA a.s.	20	20	-	-

Nevyrovnané zůstatky pohledávek k 31. 12. 2019 a nevyrovnané zůstatky závazků k 31. 12. 2019 nejsou zajištěné a uhradí se bankovním převodem.

V tomto účetním období nebyly zaúčtovány v souvislosti se špatnými nebo pochybnými pohledávkami od spřízněných stran žádné náklady.

#### Půjčky spřízněným stranám

Ve sledovaném účetním období emitent neposkytl členům klíčového managementu, členům statutárních orgánů, členům dozorčích orgánů ani ostatním spřízněným stranám žádné půjčky.

#### Odměny managementu

Managementu společnosti byly emitentem během roku vyplaceny tyto odměny:

	2019	2018
Platy a ostatní krátkodobé zaměstnanecké požitky*)	2 263	945
Zaměstnanecké požitky po skončení pracovního poměru	-	-
Ostatní dlouhodobé zaměstnanecké požitky	-	-
Požitky při předčasném ukončení pracovního poměru	-	-
Úhrady vázané na akcie	-	-
<b>Celkem</b>	<b>2 263</b>	<b>945</b>

\*) Platy a ostatní krátkodobé zaměstnanecké požitky obsahují vedle mezd, platů a odměn také zdravotní a sociální pojištění placené zaměstnavatelem za zaměstnance.

V průběhu roku 2019 ani v minulém účetním období společnost neposkytla členům klíčového managementu žádné půjčky, úvěry, zajištění a ostatní plnění jak v peněžní, tak nepeněžní formě. Nebyly poskytnuty žádné zaměstnanecké požitky.

#### Ostatní transakce se spřízněnými stranami

Kromě uvedených transakcí společnost neposkytla ani nepřijala žádná jiná plnění od spřízněných stran.

## **V. DALŠÍ VŠEOBECNÉ POZNÁMKY K ÚČETNÍM VÝKAZŮM**

### **Podmíněné závazky**

Dle sdělení právního oddělení společnosti k rozvahovému dni nejsou vedena taková soudní řízení, ze kterých by v dohledné budoucnosti mohlo dojít k významnému čerpání zdrojů podniku.

Finanční úřady jsou oprávněny provést kontrolu účetních záznamů kdykoliv v průběhu tří let následujících po skončení zdaňovacího období a v návaznosti na to mohou vyměřit daň z příjmu a penále. Vedení společnosti si není vědomo žádných okolností, které by v budoucnosti mohly vést ke vzniku významného potenciálního závazku vyplývajících z těchto daňových kontrol.

### **Poskytnuté záruky**

Společnost ve sledovaném účetním období poskytuje záruky ve formě zástavy ve prospěch společností HIKOR Písek, a.s. a EA Invest, spol. s r.o. za úvěry, které tyto společnosti poskytly dceřině společnosti TK GALVANOSERVIS, s.r.o. Jiné formy záruky společnost neposkytla.

### **Zástavní právo**

Bližší informace jsou uvedeny v bodu 1 – Pozemky, budovy, zařízení přílohy individuální účetní závěrky.

### **Souhrnná výše majetku neuvedeného v rozvaze**

Jedná se o drobný hmotný a nehmotný majetek společnosti vedený v operativní evidenci, jeho pořizovací hodnota činí 1 281 tis. Kč.

### **Soudní a jiná řízení**

Dne 22. 8. 2011 byl sepsán za účasti emitenta jako věřitele a společnosti ROSENGART TABACCO s.r.o. jako dlužníkem notářský zápis, jehož předmětem byla dohoda o uznání dluhu, o závazku dluh splatit, o svolení s přímou vykonatelností a zřízení zástavního práva k movitým věcem (4x osobní automobil), to vše pro pohledávku emitenta za společností ROSENGART TABACCO s.r.o. ve výši 757 249,80 Kč. Usnesením Obvodního soudu pro Prahu 10 ze dne 10.2.2012 byla nařízena exekuce k uspokojení pohledávky ve výši 470.084,60 Kč. Pohledávka vymáhána v exekučním řízení.

Dne 8. 3. 2012 podala společnost TESLA KARLÍN, a.s. žalobu na firmu ROSENGART TABACCO s.r.o. o zaplacení částky 343 989,40 Kč s přísl., kterou ji tato firma dluží z titulu neuhrazeného nájemného. Dne 2.4.2012 byl vydán Městským soudem v Praze směnečný platební rozkaz na částku 343.989,40 Kč s přísl., který nabyt právní moci dne 16.6.2012.

Dne 24. 8. 2012 podala firma ROSENGART TABACCO s.r.o. návrh na prohlášení konkursu z důvodu úpadku. Insolvenční řízení bylo zastaveno z důvodu nezaplacení zálohy na náklady insolvenčního řízení.

Dne 30. 11. 2011 podala společnost TESLA KARLÍN, a.s. žalobu na firmu A KLASSE s.r.o. o zaplacení částky 15 259,20 Kč s přísl., kterou ji tato firma dluží z titulu neuhrazeného Kč s přísl. Pohledávka byla vymáhána v exekučním řízení. Dne 27.3.2017 bylo exekutorem sděleno, že nebyl zjištěn žádný majetek oprávněného. Dopisem ze dne 31.8.2017 souhlasil emitent se zastavením exekučního řízení. Usnesením ze dne 31.7.2018 byla exekuce zastavena.

Dne 20. 2. 2014 byla Josefem a Miroslavem Tauskem podána proti TESLA KARLÍN, a.s. žaloba o zřízení služebnosti cesty týkající se přístupu Tausků k jejich nemovitostem. Dne 22.7.2014 proběhlo u Obvodního soudu pro Prahu 10 jednání ve věci, které bylo odročeno za účelem místního šetření, které se uskutečnilo dne 8. 10. 2014. Usnesením soudu ze dne 14. 5. 2015 bylo soudní řízení přerušeno a v současné době probíhá správní řízení u odboru dopravy Městské části Praha 15, který dne 14.12.2016 vydal rozhodnutí, proti němuž emitent podal odvolání. Magistrát hl.m.Prahy svým rozhodnutím ze dne 19.6.2017 vyhověl odvolání emitenta, usnesení odboru dopravy Městské části Praha 15 zrušil a celou věc vrátil k novému projednání a rozhodnutí. Odbor dopravy úřadu Městské části Praha 15 dne 4 .5.2018 vydal rozhodnutí, kterým rozhodl, že na dotčených pozemcích emitenta se nenachází účelová komunikace.. toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 25.5.2018. Obvodní soud pro Prahu 10 svým usnesením ze dne 11.9.2018 rozhodl o přerušování řízení, které bylo usnesením ze dne 13.5.2019 obnoveno a dne 25.6.2019 se uskutečnilo v této věci jednání u Obvodního soudu pro Prahu 10.

Dne 9.1.2017 bylo zahájeno insolvenční řízení ve věci dlužníka paní Věry Košnářové. Emitent přihlásil v insolvenčním řízení své pohledávky v celkové výši 54 675,83 Kč. Usnesením Městského soudu v Praze ze dne 21.4.2017 bylo insolvenční řízení zastaveno. Nový insolvenční návrh dlužníka byl Městským soudem v Praze jeho usnesením ze dne 29.6.2017 odmítnut.

Dne 25.8.2017 bylo zahájeno insolvenční řízení ve věci dlužníka BauPoint s.r.o. Emitent přihlásil v insolvenčním řízení své pohledávky v celkové výši 288 095,54 Kč. Usnesením Městského soudu v Praze ze dne 6.11.2017 byl na majetek dlužníka prohlášen konkurs. V současné době probíhá insolvenční řízení.

Dne 23.7.2019 podala společnost TESLA KARLÍN, a.s. žalobu na podnikatele Vladimíra Sekulu o zaplacení částky 28 248,07 Kč s přísl., kterou ji tato firma dluží z titulu neuhrazeného nájemného a služeb s nájmem spojených. Dne 23.10.2019 byl vydán Obvodním soudem pro Prahu 9 rozsudek, dle kterého je povinen podnikatel Sekula uhradit emitentovi částku 28 248,07 Kč s příslušenstvím, Rozsudek nabyl právní moci dne 3.12.2019.

### Odměny za audit a jiné ověřovací služby

Struktura odměn vykázanych v nákladech společnosti za jednotlivé služby:

	2019	2018
Ověření účetní závěrky	45	45
Ověření výroční zprávy	15	15
Ověření zprávy o vztazích	5	5
Ověření konsolidované účetní závěrky	15	15
Ostatní – cestovní náhrady	20	31
<b>Celkem</b>	<b>100</b>	<b>111</b>

### Řízení finančních rizik

Společnost působí na tuzemském trhu, kde prodává především své služby a provádí tak transakce, které souvisejí s řadou finančních rizik. Cílem společnosti je tato rizika minimalizovat.

Představenstvo společnosti je pravidelně informováno o aktuálním stavu finančních a ostatních souvisejících rizik.

Měnové riziko - je riziko, že se reálná hodnota budoucích peněžních toků bude měnit v důsledku změn směnných kurzů. Společnost získává plnění za své služby především v CZK, společnost také nemá významné finanční výdaje v cizích měnách. Z tohoto důvodu je měnové riziko společnosti vyhodnoceno jako nízké a společnost nepoužívá aktivní strategie řízení měnových rizik.

Cenové riziko - při své podnikatelské činnosti je společnost vystavena obvyklému cenovému riziku jak ze strany dodavatelů, tak ze strany odběratelů.

Riziko likvidity - je riziko, že účetní jednotka bude mít problémy se splněním svých povinností vyplývajících z finančních závazků. Cílem řízení likvidního rizika je zajistit rovnováhu mezi financováním provozní činnosti a finanční flexibilitou, aby byly uspokojeny v termínu nároku všech dodavatelů a věřitelů společnosti. Společnost řídí svoji likviditu především efektivním řízením nákladů a důsledným vymáháním pohledávek z obchodního styku.

Společnost nepoužívá další investiční instrumenty nebo další obdobná aktiva a pasiva v takovém rozsahu, který by měl význam pro posouzení majetku a jiných aktiv, závazků a jiných pasiv, finanční situace a výsledku hospodaření. Řízení rizik je v odpovědnosti generálního ředitele.

### Události po datu rozvahy

- Dne 15. ledna 2020 se konala valná hromada společnosti, která určila auditorem účetních závěrek a auditorem skupiny pro rok 2019 společnost HDM AUDIT CZ s.r.o. se sídlem Zámecká 488/20, Ostrava.

Dne 16.1.2020 byla se společností HDM AUDIT CZ s.r.o uzavřena smlouva o auditorské činnosti. Celková cena za audit účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky za rok 2019 je 270 tis. Kč.


- Valná hromada na svém jednání dne 15. ledna 2020 odvolala člena dozorčí rady společnosti p. Bc. Rostislava Šindláře.
- Na počátku roku 2020 byla potvrzena existence nového koronaviru (Covid-19), která se rozšířila v Číně i mimo ni, včetně České republiky a způsobila tak narušení mnoha podnikatelských aktivit. Vzhledem k tomu, že je situace nestabilní a rychle se vyvíjí, není možné učinit odhad potenciálního dopadu na společnost.
- V průběhu měsíce ledna byly společnosti PROSPERITA holding, a.s. poskytnuty peněžní prostředky ve výši 35 mil. Kč v souladu s uzavřenou smlouvou o úvěru ze dne 29.11.2019.
- Věcné břemeno ve prospěch společnosti:  
Ve prospěch pozemku parc.č. 1325/2, parc.č. 1325/6 a parc.č. 1325/7 povinnost vlastníka pozemku parc.č. 1324 (vše v k.ú.Hostivař) bylo zřízeno věcné břemeno vedení inženýrských sítí – vodovodní přípojky a kanalizační přípojky  
Dne 5.3.2020 byl proveden vklad tohoto věcného břemene do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hl.m. Prahu.
- Dne 1.4.2020 došlo v mateřské společnosti koncernu k významné změně v akcionářské struktuře a tím k dokončení procesu generační změny. Jednalo se o završení dlouhého procesu, na základě kterého se ing. Miroslav Kurka stal jediným akcionářem mateřské společnosti PROSPERITA holding, a.s. a tedy i koncernu PROSPERITA.

## VI. SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem společnosti ke zveřejnění dne 20. dubna 2020.


Praha, 20.4.2020

Osoba odpovědná za účetní závěrku:

  
.....  
Jaroslava Solničková  
účetní společnosti

Podpis statutárního orgánu:

  
\_\_\_\_\_  
Ing. Miroslav Kurka  
předseda představenstva

  
\_\_\_\_\_  
Ing. Vladimír Kurka  
člen představenstva



**ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA**  
určená akcionářům společnosti  
TESLA KARLÍN, a.s.

**Výrok auditora**

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti TESLA KARLÍN, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31.12.2019, výkazu zisku a ztráty, výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2019 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Společnosti TESLA KARLÍN, a.s. k 31.12.2019 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2019 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

**Základ pro výrok**

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

**Hlavní záležitosti auditu účetní závěrky za rok 2019**

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením našeho názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

**Aplikace IFRS 16**

Společnost si pronajímá od jiné společnosti průmyslový areál, který dále podnajíá svým zákazníkům.

Jedná se o hlavní záležitost auditu, protože správné posouzení vztahu mezi auditovanou společností – nájemcem a pronajímatelem v kontextu Mezinárodního standardu finančního výkaznictví IFRS 16 má významný dopad na účetní závěrku v tom smyslu, zda má být na základě výše uvedeného vztahu rozeznáno v účetní závěrce leasingové aktivum a stím související transakce s dopadem do výkazu zisku a ztráty či nikoli.

Jedná se o prvotní aplikaci IFRS 16 v účetní závěrce společnosti.

V rámci auditu jsme se zaměřili na analýzu daného nájemního vztahu v kontextu IFRS 16 provedenou společností.



Naše auditorské postupy se soustředily na výchozí body analýzy a kritéria, která společnost v posuzování nájemního vztahu použila a zhodnocení zda závěry odpovídají výchozím bodům a daným kritériím a zda odpovídají požadavkům IFRS 16.

Bližší informace o vyhodnocení tohoto nájemního vztahu uvádí společnost v bodě II přílohy individuální účetní závěrky společnosti.

#### ***Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě***

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

#### ***Odpovědnost představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit společnosti TESLA KARLÍN, a.s. za účetní závěrku***

Představenstvo společnosti TESLA KARLÍN, a.s. odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo společnosti TESLA KARLÍN, a.s. povinno posoudit, zda je Společnost schopna pokračovat v trvání podniku, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se trvání podniku a použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada a výbor pro audit společnosti TESLA KARLÍN, a.s.



### ***Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky***

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti TESLA KARLÍN, a.s. uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti pokračovat v trvání podniku. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti pokračovat v trvání podniku vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnosti ztratí schopnost pokračovat v trvání podniku.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.



Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

#### ***Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy***

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

##### *Určení auditora a délka provádění auditu*

Auditorem Společnosti nás dne 15. 1. 2020 určila valná hromada společnosti TESLA KARLÍN, a.s. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 1 rok.

##### *Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit*

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit společnosti TESLA KARLÍN, a.s., kterou jsme dne 24. dubna 2020 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

##### *Poskytování neauditorských služeb*

Prohlašujeme, že nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

V Ostravě dne 28.04. 2020

**HDM Audit CZ s. r. o.**  
Zámecká 488/20  
Moravská Ostrava, Ostrava 702 00  
oprávnění KA ČR č. 579

**Ing. Václav Mareš, ACCA**  
auditor oprávnění KA ČR č. 2365  
jednatel společnosti

24/2020

**KONSOLIDOVANÁ  
VÝROČNÍ ZPRÁVA  
ZA ROK 2019**

**OBSAH:**

1. ÚVOD
2. ÚDAJE O KONSOLIDAČNÍM CELKU
3. INFORMACE O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A FINANČNÍ SITUACI  
JEDNOTLIVÝCH SPOLEČNOSTÍ
4. INFORMACE O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A FINANČNÍ SITUACI SKUPINY
5. ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ ODPOVĚDNÝCH OSOB

## 1. ÚVOD

Společnost TESLA KARLÍN, a.s. jako emitent kótovaných cenných papírů obchodovaných na veřejném trhu cenných papírů aplikuje od roku 2005 v souladu s § 19, odst. 9 zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví pro sestavení účetní závěrky a vyhotovení výroční zprávy Mezinárodní standardy upravené právem evropských společenství. S tím je spojena povinnost sestavení a zveřejnění konsolidované účetní závěrky a konsolidované výroční zprávy.

Tato konsolidovaná výroční zpráva je přílohou a nedílnou součástí výroční zprávy společnosti TESLA KARLÍN, a.s. Informace sloužící k naplnění účelu konsolidované výroční zprávy, zejména pak informace o mateřské společnosti TESLA KARLÍN, a.s., jsou popsány ve výroční zprávě. Z důvodu duplicity informací nejsou informace uvedené ve výroční zprávě opětovně uváděny v konsolidované výroční zprávě emitenta za rok 2019.

Konsolidační celek, který tvoří společnost TESLA KARLÍN, a.s. a ty podniky, kde má emitent přímý podíl, je v konsolidované výroční zprávě označován jako skupina.

## 2. ÚDAJE O KONSOLIDAČNÍM CELKU

Konsolidační skupinu v souladu s metodikou IAS/IFRS k 31.12.2019 tvoří tyto společnosti:

- **TESLA KARLÍN, a.s.** se sídlem V Chotejně 9/1307, 102 00 Praha 10, Česká republika (mateřská společnost)
- **TK GALVANOSERVIS s.r.o.** se sídlem V Chotejně 9/1307, 102 00 Praha 10, Česká republika (dceřiná společnost)

V porovnání s rokem 2019 nedošlo ke změně kapitálové struktury. Majetkový podíl v dceřiné společnosti činí 83,33 %.

## 3. INFORMACE O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A FINANČNÍ SITUACI JEDNOTLIVÝCH SPOLEČNOSTÍ

Tato část konsolidované výroční zprávy komentuje finanční výsledky mateřské společnosti TESLA KARLÍN, a.s. a její dceřiné společnosti TK GALVANOSERVIS s.r.o., které jsou vykazovány podle metodiky Mezinárodních standardů účetního výkaznictví.

### **TESLA KARLÍN, a.s.**

je společnost, která byla založena Fondem národního majetku a vznikla zápisem do obchodního rejstříku ke dni 1. 5. 1992. Byla vytvořena v návaznosti na schválený privatizační projekt státního podniku TESLA KARLÍN z jeho pražského závodu. Rozhodujícím předmětem podnikání společnosti je pronájem movitého a nemovitého majetku a zakázková činnost v oblasti nástrojařských prací.

### Vývoj majetkové struktury

Celková hodnota aktiv k 31.12.2019 dosahuje hodnoty 557 666 tis. Kč. V porovnání s rokem 2018 se jedná o nárůst ve výši 12 528 tis. Kč.

Stav dlouhodobých aktiv dosáhl hodnoty 503 885 tis. Kč, v meziročním srovnání se jedná o nárůst o 3 180 tis. Kč. Nárůst dlouhodobých aktiv je spojen zejména s pořizováním nových investic. Emitent vykazuje majetek v pořizení ve výši 11 530 tis. Kč. Majetek, který společnost pronajímá, dosahuje hodnoty 312 824 tis. Kč oproti roku 2018, kdy tento majetek činil 311 717 tis. Kč.

Krátkodobá aktiva v meziročním porovnání vykazují nárůst o 9 348 tis. Kč, a to u pohledávek z obchodních vztahů a peněžních prostředků. Ke konci roku společnost nevykazuje žádné zásoby, během roku byla provedena jejich likvidace. V ostatních položkách krátkodobých aktiv nebyly zaznamenány výraznější změny.

#### Vývoj kapitálové struktury

Vývoj vlastního kapitálu odpovídal celkovému vývoji výkonnosti společnosti. Ve srovnání s rokem 2018 došlo ke zvýšení vlastního kapitálu o 9 397 tis. Kč, zejména proúčtováním dosaženého zisku za rok 2019.

Celková výše závazků oproti srovnatelnému období vzrostla o 3 131 tis. Kč.

Dlouhodobé závazky činí 45 208 tis. Kč a tvoří je odložený daňový závazek (44 942 tis. Kč) a přijaté kauce na nájem (266 tis. Kč).

Krátkodobé závazky činí 4 454 tis. Kč (rok 2018: 3 585 tis. Kč). Nárůst zaznamenaly závazky z obchodních vztahů (závazky do splatnosti). V ostatních položkách krátkodobých závazků nejsou výraznější změny

#### Vývoj peněžních toků

Celkové cash flow v roce 2019 zaznamenalo nárůst peněžních prostředků v částce 8 742 tis. Kč. V provozním cash flow se projevil dosažený zisk společnosti a odpisy. Provozní cash flow dosáhlo před zohledněním změn pracovního kapitálu hodnoty 12 171 tis. Kč. Ve změnách pracovního kapitálu se projevil pokles pohledávek -490 tis. Kč. Po zohlednění změny stavu zásob, závazků a úroků dosáhl čistý provozní cash flow hodnoty +14 524 tis. Kč. Negativní vliv mělo naopak pořízení dlouhodobých aktiv ve výši 5 896 tis. Kč. Stav peněžních prostředků společnosti ke konci roku 2019 činí 42 325 tis. Kč.

#### Vývoj výsledku hospodaření

V roce 2019 společnost vykazuje tržby v celkové hodnotě 51 906 tis. Kč oproti hodnotě roku 2018, tj. tržby 45 652 tis. Kč. Došlo ke zvýšení tržeb z prodeje služeb v oblasti pronájmu (+2 329 tis. Kč), dále v meziročním srovnání došlo k mírnému nárůstu tržeb z prodeje energetických médií pro společnost, které sídlí v areálu společnosti a prodeji ostatních služeb souvisejících s pronájmem.

Zisk před zdaněním dosáhl hodnoty 11 598 tis. Kč. Čistý zisk za rok 2019 činí 9 397 tis. Kč, jeho výše je ovlivněna vykázaným odloženým daňovým závazkem v nákladech ve výši 2 146 tis. Kč.

Více informací k číselným údajům společnosti je obsaženo v individuální účetní závěrce.

## **TK GALVANOSERVIS s.r.o.**

### **Statutární orgán společnosti k 31.12.2018:**

Josef Jonáš	jednatel
JUDr. Lea Ďurovičová	jednatel

TK GALVANOSERVIS s.r.o. je společnost, která svoji činnost zaměřuje na galvanické povrchové úpravy v závěsovém a hromadném provedení ve specifikaci: zinkování, niklování, dekorativní chromování, cínování, stříbření, fosfátování, opalování a dále lakování ve specifikaci: mokré lakování a elektrostatické nanášení práškových nátěrových hmot. Společnost je členěna na útvary: galvanovna, lakovna, odpadní vody a ostatní. Společnost nemá monopolní ani dominantní postavení na trhu a ani nepodniká v zahraničí.

Společnost provádí povrchové úpravy pro komerční klientelu v oblastech jak galvanických úprav, tak úprav lakováním v souboru mnoha technologických operací a provedení. Společnost TK GALVANOSERVIS s.r.o. má zavedený systém řízení jakosti certifikovaný dle norem DNV ISO 9001:2000.

Hospodaření společnosti za rok 2019 vykazuje ztrátu 4 653 tis. Kč při celkových tržbách 48 950 tis. Kč. Oproti roku 2018 se jedná o pokles tržeb o 8 756 tis. Kč. Na poklesu obrátu tržeb se podílelo ukončení spolupráce s firmou GROZ Beckert a také snížení objemu zakázek na práškové a mokré lakovně. V meziročním srovnání je patrná úspora nákladů v oblasti materiálu a energií a také osobních nákladů.

V průběhu roku 2019 bylo zahájeno jednání s firmou EnergyCloud Plzeň o navázání spolupráce při výrobě komponentů pro domácí a průmyslové úložiště energií. Společnost v roce 2019 nepořídila žádný dlouhodobý majetek. Dále byly prováděny práce běžné údržby.

Společnost neprovádí žádný výzkum ani vývoj.

### Vývoj majetkové struktury

Hodnota celkových aktiv se oproti stavu k 31.12.2018 snížila o 8 162 tis. Kč a činí 29 814 tis. Kč. Dlouhodobá aktiva činí 19 524 tis. Kč oproti stavu roku 2018 (20 592 tis. Kč.). Ke snížení došlo vlivem proúčtovaných odpisů.

Krátkodobá aktiva zaznamenala pokles na hodnotu 10 290 tis. Kč. Ke snížení došlo u zásob (-1 232 tis. Kč) a peněžních prostředků (-5 396 tis. Kč). U ostatních položek nebyly zaznamenány výraznější změny.

### Vývoj kapitálové struktury

V meziročním srovnání došlo k poklesu vlastního kapitálu společnosti na hodnotu 9 103 tis. Kč vlivem dosaženého hospodářského výsledku za rok 2019.

Na straně pasiv je zřejmá zadluženost společnosti ve výši 20 705 tis. Kč (stav k 31.12.2018: 24 185 tis. Kč).

Významnou položku tvoří závazky vůči spřízněné osobě ve výši 10 875 tis. Kč, z toho krátkodobá část splatná do jednoho roku činí 600 tis. Kč

Obchodní závazky v meziročním srovnání zaznamenaly mírný pokles na hodnotu 8 308 tis. Kč (stav k 31.12.2018: 8 615 tis. Kč). K datu rozvahy společnost netvořila žádné rezervy.

Společnost TK GALVANOSERVIS s.r.o. eviduje k rozvahovému dni vůči mateřské společnosti TESLA KARLÍN, a.s. závazky z obchodních vztahů ve výši 7 223 tis. Kč, z toho po splatnosti 5 355 tis. Kč. Pohledávky za mateřskou společností k 31.12.2019 nemá. U ostatních položek nedošlo k datu vykázaní k významnějším změnám.

Vývoj výsledku hospodaření

Za rok 2019 hospodaření společnosti TK GALVANOSERVIS s.r.o. skončilo ztrátou ve výši 4 653 tis. Kč oproti roku 2018, kdy společnost vykázala zisk 9 614 tis. Kč (v roce 2018 bylo proúčtováno plnění od pojišťovny ve výši 13 710 tis. Kč). Pokles tržeb je patrný z následující tabulky:

	2019	2018
<b>Celkem</b>	<b>48 950</b>	<b>57 706</b>
Galvanovna	36 746	42 311
Lakovna	11 690	14 951
Ostatní	514	444

Pokles tržeb se projevil ve snížené spotřebě materiálu a energií, oproti roku 2018 pokles o 560 tis. Kč. Snížení zaznamenaly osobní náklady (-2 651 tis. Kč). Ostatní položky nezaznamenaly podstatnějších změn. Provozní výsledek hospodaření vykazuje ztrátu -4 186 tis. Kč. Finanční výsledek společnosti vykazuje ztrátu 670 tis. Kč. Po započtení odložené daňové pohledávky společnost v roce 2019 hospodařila se ztrátou 4 653 tis. Kč

V nákladech společnosti za rok 2019 jsou zahrnuty platy a krátkodobé zaměstnanecké požitky výkonného vedení společnosti ve výši 1 131 tis. Kč. Platy a krátkodobé zaměstnanecké požitky obsahují vedle mezd, platů a odměn také zdravotní a sociální pojištění placené zaměstnavatelem za zaměstnance. Odměny jednatelů v roce 2019 činily 234 tis. Kč.

Vztahy mezi společnostmi a zaměstnanci se řídí zákoníkem práce, společnost neposkytuje svým zaměstnancům příspěvky na penzijní či životní připojištění. Při splnění podmínek stanovených mzdovým předpisem poskytuje společnost zaměstnancům příspěvek na stravování. Výše příspěvku v roce 2019 činila 416 tis. Kč. K datu rozvahy činil průměrný počet zaměstnanců 33 osob, z toho 6 technicko-administrativních zaměstnanců.

K 31.12.2019 společnost evidovala tyto smlouvy:

- Smlouva o úvěru ze dne 2.7.2008 uzavřená mezi HIKOR Písek, a.s. jako věřitelem a TK GALVANOSERVIS s.r.o. jako dlužníkem o poskytnutí finančních prostředků ve výši 13 500 tis. Kč, včetně platných dodatků. Úvěr byl poskytnut na financování modernizace linky pro galvanické pokovování. Úvěr je zajištěn zástavním právem k nemovitosti ve vlastnictví mateřské společnosti TESLA KARLÍN, a.s. Dodatkem č. 4 byla prodloužena splatnost úvěru do 15.8.2016. Dodatkem č. 5 ze dne 2.1.2014 byla prodloužena splatnost úvěru do 15.4.2018. Dodatkem č. 6 ze dne 28. 12. 2015 byla prodloužena splatnost úvěru do 15. 1. 2020. Dodatkem č. 7 ze dne 20.12.2017 byla prodloužena splatnost úvěru do 15.9.2021.
- Smlouva o úvěru ze dne 2.2.2009 uzavřená mezi EA INVEST, spol. s r.o. jako věřitelem a TK GALVANOSERVIS s.r.o. jako dlužníkem o poskytnutí finančních prostředků ve výši 3 000 tis. Kč, včetně platných dodatků. Úvěr byl poskytnut na financování modernizace linky pro galvanické pokovování. Úvěr je zajištěn zástavním právem k nemovitosti ve vlastnictví mateřské společnosti TESLA KARLÍN, a.s. Dodatkem č. 4 byla prodloužena splatnost úvěru do 15.4.2017. Dodatkem č. 5 ze dne 2.1.2014 byla prodloužena splatnost úvěru do 15.12.2018. Dodatkem č. 6 ze dne 20.12.2017 byla prodloužena splatnost úvěru do 15.5.2022.

Soudní spory a jiná řízení společnosti jsou uvedeny v příloze konsolidované účetní závěrky za rok 2019 bod V.

Společnost TK GALVANOSERVIS s.r.o. si je při svém podnikání vědoma odpovědnosti v oblasti životního prostředí. Cesta k uplatňování této odpovědnosti je stanovena [Politikou ochrany životního prostředí](#), kterou je mimo jiné deklarována také snaha společnosti o trvale šetrné chování k životnímu prostředí a k vytváření podmínek pro jeho zlepšování.

V hospodaření společnosti se neprojeví žádné další významné skutečnosti. Pro rok 2020 vedení společnosti předpokládá zachování pozitivního trendu hospodaření společnosti a tvorby zisku. Hlavním faktorem vývoje v roce 2020 je pandemie virové choroby COVID-19 a přijatá nouzová opatření. Tato opatření pravděpodobně mohou mít dopad do poklesu objemu tržeb. Protože je situace nestabilní a rychle se vyvíjí, není možné v současné době odhadnout rozsah tohoto dopadu.

#### **4. INFORMACE O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A FINANČNÍ SITUACI SKUPINY**

Konsolidované finanční výsledky skupiny jsou vykazovány podle metodiky Mezinárodních standardů účetního výkaznictví. Do konsolidovaných finančních výsledků jsou zahrnuty výsledky mateřské společnosti TESLA KARLÍN, a.s. a výsledky dceřiné společnosti TK GALVANOSERVIS s.r.o.,

##### Vývoj majetkové struktury

Hodnota bilanční sumy skupiny k 31.12.2019 dosahuje částky 574 985 tis. Kč. Rozhodující položku majetku skupiny tvoří dlouhodobá aktiva, a to v celkové výši 518 137 tis. Kč, z toho majetek, který skupina pronajímá, činí 237 791 tis. Kč.

Ostatní část dlouhodobých aktiv tvoří nehmotná aktiva ve výši 3 081 tis. Kč. Skupina vykazuje majetek v pořízení ve výši 11 530 tis. Kč:

- Hala M3, stavební úpravy včetně dokumentace (4 338 tis. Kč)
- Zpracování dokumentace pro výstavbu skladových hal a administrativní budovy (6 709 tis. Kč)
- Zpracování studie rekonstrukce budovy Kovo služby (90 tis. Kč)
- Zpracování studie plynofikace areálu Vysočany (36 tis. Kč)
- Zpracování studie stavební úprav pro rozšíření ubytovny (62 tis. Kč)
- Zpracování nabídky plynofikace objektu administrativní budovy A, včetně PD pro plynovou přípojku (119 tis. Kč)
- Budova SEVER, stavební úpravy (73 tis. Kč)
- Hala M1 Přístavek – zpracování PD větrání a chlazení (38 tis. Kč)
- Rekolaudace školícího střediska (38 tis. Kč)
- Administrativní budova A stavební úpravy (27 tis. Kč)

K datu rozvahy nebyly skupinou poskytnuty žádné zálohy na pořízení dlouhodobého hmotného majetku.

V položkách krátkodobých aktiv došlo oproti minulému období k mírnému nárůstu o 1 581 tis. Kč na hodnotu 56 848 tis. Kč. Zásoby skupiny se snížily na hodnotu 2 719 tis. Kč (rok 2018: 4 019 tis. Kč), u obchodních pohledávek a ostatních krátkodobých aktiv není patrná výrazná změna. Peněžní prostředky k datu vykazání činí 45 104 tis. Kč.

### Vývoj kapitálové struktury

V meziročním srovnání vlastní kapitál skupiny bez menšinových podílů vzrostl na hodnotu 510 315 tis. Kč. Ve srovnání s rokem 2018 došlo ke zvýšení vlastního kapitálu 5 968 tis. Kč. Jeho výši ovlivnil vytvořený zisk za rok 2019.

Jeho složení je popsáno v příloze konsolidované účetní závěrky, která tvoří nedílnou součást výroční zprávy emitenta.

Na straně pasiv je zřejmá celková zadluženost skupiny ve výši 63 150 tis. Kč (rok 2018: 64 201 tis. Kč). Dlouhodobé závazky v meziročním srovnání vzrostly na hodnotu 55 599 tis. Kč, tvoří jej závazky vůči spřízněné osobě (10 275 tis. Kč), odložený daňový závazek (45 058 tis. Kč) a přijaté kauce na nájem (266 tis. Kč). Skupina k rozvahovému dni netvořila žádné rezervy.

U krátkodobých závazků je zaznamenán pokles na hodnotu 7 551 tis. Kč (roce 2018 činily krátkodobé závazky 10 061 tis. Kč). Tvoří jej závazky z obchodního styku v celkovém objemu 3 602 tis. Kč, závazky vůči státu v objemu 552 tis. Kč, krátkodobá část závazků vůči spřízněné osobě ve výši 600 tis. Kč a ostatní závazky ve výši 2 797 tis. Kč.

### Vývoj peněžních toků

Celkové cash flow skupiny v roce 2019 zaznamenalo celkový nárůst peněžních prostředků o 3 346 tis. Kč. V provozním cash flow skupiny se projevil dosažený zisk a odpisy. Provozní cash flow dosáhl před zohledněním změn pracovního kapitálu hodnoty +9 020 tis. Kč.

Ve změnách pracovního kapitálu se projevil pokles závazků a časového rozlišení ve výši -1 581 tis. Kč. Po zohlednění změny stavu zásob, pohledávek a úroků dosáhl čistý provozní cash flow skupiny hodnoty +10 932 tis. Kč.

Negativní vliv mělo pořízení nových investic ve výši 5 896 tis. Kč. Stav peněžních prostředků skupiny ke konci roku 2019 činil 45 104 tis. Kč.

### Vývoj výsledku hospodaření

Celkový konsolidovaný výsledek hospodaření skupiny, včetně menšinových podílů, dosáhl za rok 2019 zisku ve výši 4 744 tis. Kč. Tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb za sledované období činily 92 198 tis. Kč, z toho tržby z prodeje výrobků připadá 1 308 tis. Kč a prodej služeb 90 890 tis. Kč. V meziročním srovnání je patrný pokles obrátu skupiny, především z důvodu ukončení spolupráce společnosti TK GALVANOSERVIS, s.r.o. s firmou GROZ Beckert.

Odpisy oproti minulému roku vykazují nárůst na hodnotu 3 776 tis. Kč, výrobní spotřeba (materiál, energie, služby) se snížila o 322 tis. Kč. Osobní náklady ve srovnání s minulým rokem poklesly o 1 100 tis. Kč. Skupina dosáhla provozního zisku ve výši 7 318 tis. Kč.

Oblast finančního hospodaření skupiny vykazuje ztrátu ve výši 576 tis. Kč. Zisk skupiny za rok 2019 ovlivnila vykázaná odložená daň z příjmu v souhrnné výši 1 943 tis. Kč.

Skupina za rok 2019 vykazuje celkový zisk ve výši 4 744 tis. Kč, z toho vlastníkům mateřské společnosti připadá zisk 5 521 tis. Kč a nekontrolním podílům ztráta ve výši 777 tis. Kč.

Alternativní výkonnostní ukazatele

V souladu s pokyny ESMA informuje skupina o ukazatelích, které nejsou standardně vykazovány v rámci IFRS výkazů či jejich složky nejsou přímo dostupné ze standardizovaných účetních výkazů (účetní závěrka). Tyto ukazatele představují doplňkovou informaci k účetním údajům a poskytují tak uživatelům dodatečnou informaci pro jejich posouzení ekonomické situace a výkonnosti skupiny či emitenta. Zpravidla se jedná o ukazatele běžně používané i v ostatních obchodních společnostech

		<b>1-12/2019</b>	<b>1-12/2018</b>
Provozní výnosy	tis.Kč	93 168	142 316
<i>Z toho:</i>			
Tržby z prodeje výrobků a služeb	tis.Kč	92 198	95 426
EBITDA	tis.Kč	10 947	30 565
EBIT	tis.Kč	7 171	26 454
Zisk po zdanění	tis.Kč	4 744	13 926
Dividenda		0	0
Zisk na akcii základní		9,38	18,67
Kapitálové investice	tis.Kč	5 896	40 041
Aktiva	tis.Kč	574 985	571 292
<i>Z toho</i>			
Dlouhodobý hmotný majetek	tis.Kč	515 056	512 685
Vlastní kapitál včetně menšinových podílů	tis.Kč	511 835	507 091
Rentabilita aktiv /ROA		1,25	4,63
Rentabilita vlastního kapitálu/ ROE		1,40	5,21

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Aktiva	574 985	571 292
Závazky	63 150	64 201
Zadluženost aktiv	<u>11,0%</u>	<u>11,2%</u>

V ukazateli zadluženosti aktiv se ke konci roku 2019 projevilo snížení závazků. Tento pokles se projevil v položkách závazky vůči dodavatelům a ostatní krátkodobé závazky.

EBITDA – Jedná se o ekonomický ukazatel, který vyjadřuje provozní výkonnost firmy. Je definován jako zisk po zdanění + daň z příjmu + nákladové úroky + odpisy.

EBIT - ekonomický ukazatel, který je definován jako zisk po zdanění + daň z příjmu + nákladové úroky.

Dividenda – ukazatel, vyjadřující nárok držitele akcie na výplatu podílu na zisku akciové společnosti (zpravidla za uplynulý rok), který odpovídá vlastnictví jedné akcie. Následná výplata podílu na zisku podléhá zpravidla zdanění, proto je vykazována hodnota před uplatněním daní.

Kapitálové investice – pořízení hmotných a nehmotných stálých aktiv.

Rentabilita aktiv /ROA– ukazatel vyjadřuje, jaká část zisku byla vygenerována z investovaného kapitálu, respektive z celkových aktiv. Při konstrukci ukazatelů se vychází z údajů z rozvahy a z výkazu zisku a ztráty. Je definován jako zisk před úroky a zdaněním (EBIT)/aktiva.

Rentabilita vlastního kapitálu/ROE – jedná se o poměrový ukazatel dosaženého zisku a investovaného kapitálu do dané společnosti. Je definován jako zisk před úroky a zdaněním (EBIT)/vlastní kapitál.

Skupina vynakládá veškerou odbornou péči při řízení finanční struktury, zejména pak s ohledem na riziko růstu nákladů finanční tísně, jež se zvyšují s růstem zadlužení podniků. Vzhledem k nízkému zadlužení a minimálním problémům se solventností a likviditou v důsledku odpovědného řízení cash flow společností, jsou rizika spojená se zadlužením společností minimální a skupina nemá problémy se splácením svých závazků. Finanční situace skupiny je stabilizovaná.

Pro rok 2020 vedení skupiny předpokládá zachování pozitivního trendu hospodaření společnosti a tvorby zisku.

K datu rozvahy činil průměrný počet zaměstnanců skupiny 41 osob, z toho 32 dělníků a 9 technicko-administrativních zaměstnanců.

Více informací k číselným údajům skupiny obsahuje příloha konsolidované účetní závěrky.

#### Životní prostředí

Vedení společností konsolidační skupiny je přesvědčeno, že dodržuje platné předpisy o ochraně životního prostředí a že dopady případných závazků skupiny související s porušováním těchto předpisů by byly nevýznamné.

#### Významné skutečnosti za uplynulé účetní období skupiny

Na hospodářských výsledcích a činnosti skupiny se v roce 2019 neprojeví žádné jiné významné změny a skutečnosti vyjma těch, které jsou uvedeny ve výroční zprávě, a které mohly nebo mohou významně ovlivnit hodnocení skupiny a cenu akcií.

#### Informace o významných skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni

Hlavním faktorem vývoje v roce 2020 je pandemie virové choroby COVID-19 a přijatá nouzová opatření, jejichž cílem je zastavení šíření této choroby. Tato opatření pravděpodobně mohou mít dopad do celkového obrátu skupiny. Protože je situace nestabilní a rychle se vyvíjí, není možné v současné době odhadnout rozsah tohoto dopadu.

Po rozvahovém dni nenastaly žádné významné skutečnosti, které mohly nebo mohou významně ovlivňovat hodnocení skupiny, její finanční situace a ceny jejích akcií, než ty, které jsou popsány ve výroční zprávě.

## 5. ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OPRÁVNĚNÝCH OSOB

Představenstvo společnosti jako její statutární orgán prohlašuje, že podle svého nejlepšího vědomí podává konsolidovaná výroční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření emitenta a jeho konsolidačního celku za uplynulé účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.

V Praze, dne 22. dubna 2020

Ing. Miroslav K u r k a  
předseda představenstva



Ing. Vladimír K u r k a  
člen představenstva



# **KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA**

**k 31. 12. 2019**

**OBSAH:**

Konsolidovaný výkaz o finanční situaci  
Konsolidovaný výkaz zisků a ztrát  
Konsolidovaný výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku  
Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu  
Konsolidovaný výkaz o peněžních tocích  
Příloha konsolidované účetní závěrky

- I. Údaje o skupině
- II. Nové a novelizované standardy
- III. Informace o obecných zásadách, účetních politikách a dopadech ze změny účetní metodiky
- IV. Poznámky k účetním výkazům
  - 1. Pozemky, budovy a zařízení
  - 2. Investice do nemovitostí
  - 3. Ostatní nehmotná aktiva
  - 4. Ostatní dlouhodobá aktiva
  - 5. Zásoby
  - 6. Pohledávky z obchodních vztahů
  - 7. Ostatní krátkodobá aktiva
  - 8. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty
  - 9. Základní kapitál
  - 10. Kapitálové fondy
  - 11. Vlastní kapitál
  - 12. Dlouhodobé závazky – spřízněná osoba
  - 13. Odložený daňový závazek
  - 14. Ostatní dlouhodobé závazky
  - 15. Závazky z obchodních vztahů
  - 16. Krátkodobé závazky – spřízněná osoba
  - 17. Splatné daňové závazky
  - 18. Ostatní krátkodobé závazky
  - 19. Tržby
  - 20. Informace o segmentech
  - 21. Ostatní výnosy
  - 22. Výkonová spotřeba
  - 23. Osobní náklady
  - 24. Odpisy
  - 25. Ostatní náklady
  - 26. Finanční výnosy
  - 27. Finanční náklady
  - 28. Daň z příjmů
  - 29. Ukončené činnosti
  - 30. Zisk na akcii, dividendy
  - 31. Transakce se spřízněnými stranami
- V. Další všeobecné informace k účetním výkazům
- VI. Schválení konsolidované účetní závěrky

**KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI ( ROZVAHA) K 31. 12. 2019**

	<i>Bod</i>	<b>31. 12. 2019</b>	<b>31. 12. 2018</b>	<b>1. 1. 2018</b>
<b>AKTIVA</b>				
<b>Dlouhodobá aktiva</b>		<b>518 137</b>	<b>516 025</b>	<b>493 468</b>
Pozemky, budovy a zařízení	1	277 265	276 001	274 548
Investice do nemovitostí	2	237 791	236 684	215 237
Ostatní nehmotná aktiva	3	3 081	3 340	3 599
Ostatní dlouhodobá aktiva	4	-	-	84
<b>Krátkodobá aktiva</b>		<b>56 848</b>	<b>55 267</b>	<b>102 358</b>
Zásoby	5	2 719	4 019	6 001
Pohledávky z obchodních vztahů	6	8 504	8 289	6 829
Ostatní krátkodobá aktiva	7	521	1 201	35 813
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	8	45 104	41 758	53 715
<b>AKTIVA celkem</b>		<b>574 985</b>	<b>571 292</b>	<b>595 826</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>				
<b>Vlastní kapitál</b>				
Základní kapitál	9	400 231	400 231	400 231
Kapitálové fondy	10	102 960	102 960	66 232
Nerozdělené zisky/neuhrazené ztráty		7 124	1 156	-10 880
<b>Vlastní kapitál bez menšinových podílů</b>		<b>510 315</b>	<b>504 347</b>	<b>455 583</b>
- nekontrolní podíl		1 520	2 744	854
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	11	<b>511 835</b>	<b>507 091</b>	<b>456 437</b>
<b>Dlouhodobé závazky</b>		<b>55 599</b>	<b>54 140</b>	<b>44 090</b>
Závazky – spřízněná osoba	12	10 275	10 875	11 475
Odložený daňový závazek	13	45 058	43 115	32 615
Ostatní dlouhodobé závazky	14	266	150	
<b>Krátkodobé závazky</b>		<b>7 551</b>	<b>10 061</b>	<b>95 299</b>
Závazky z obchodních vztahů	15	3 602	3 639	26 712
Závazky – spřízněná osoba	16	600	600	600
Splatné daňové závazky	17	552	2 235	120
Ostatní krátkodobé závazky	18	2 797	3 587	67 867
<b>Závazky celkem</b>		<b>63 150</b>	<b>64 201</b>	<b>139 389</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY celkem</b>		<b>574 985</b>	<b>571 292</b>	<b>595 826</b>

**KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT ZA ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2019**

	<i>Bod</i>	<b>31. 12. 2019</b>	<b>31. 12. 2018</b>
<b><i>Pokračující činnosti</i></b>			
Tržby	19	92 198	95 426
Ostatní výnosy	21	970	46 890
Výkonová spotřeba	22	50 187	50 509
Osobní náklady	23	29 661	30 761
Odpisy	24	3 776	3 660
Ostatní náklady	25	2 226	28 696
<b>Provozní výsledek</b>		<b>7 318</b>	<b>28 690</b>
Finanční výnosy	26	37	27
Finanční náklady	27	613	543
<b>Finanční výsledek</b>		<b>-576</b>	<b>-516</b>
<b>Zisk před zdaněním</b>		<b>6 742</b>	<b>28 174</b>
Daň z příjmů:	28	1 943	12 123
- splatná		-	1 864
- odložená		1 943	10 259
<b>Zisk za období z pokračujících činností</b>		<b>4 799</b>	<b>16 051</b>
<b><i>Ukončené činnosti</i></b>			
<b>Zisk za období z ukončených činností</b>	29	<b>-55</b>	<b>-2 125</b>
<b>Zisk za období celkem</b>		<b>4 744</b>	<b>13 926</b>
<b>Zisk za období připadající:</b>			
Vlastníkům mateřské společnosti		5 521	10 993
Nekontrolním podílům		-777	2 933
<b>Zisk na akcii z pokračujících a ukončovaných činností</b>			
<i>Základní zisk na akcii celkem (v Kč na akcii)</i>		9,38	18,67
<i>Zředěný zisk na akcii celkem (v Kč na akcii)</i>		9,38	18,67
<b>Zisk na akcii z pokračujících činností</b>			
<i>Základní zisk na akcii celkem (v Kč na akcii)</i>	30	9,47	22,28
<i>Zředěný zisk na akcii celkem (v Kč na akcii)</i>	30	9,47	22,28

**KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT A OSTATNÍHO ÚPLNÉHO  
VÝSLEDKU ZA ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2019**

	<i>Bod</i>	<b>31. 12. 2019</b>	<b>31. 12. 2018</b>
<b>Zisk za období celkem</b>		<b>4 744</b>	<b>13 926</b>
<b>Ostatní úplný výsledek:</b>			
<i>Položky, které se následně nereklasifikují do hospodářského výsledku:</i>			
Zisk z přecenění majetku		-	1 271
Odložená daň související s přeceněním majetku		-	-241
Ostatní			35 698
<i>Položky, které se následně mohou reklasifikovat do hospodářského výsledku:</i>			
Realizovatelná finanční aktiva		-	-
Zajištění peněžních toků		-	-
Ostatní (odložená daň.pohledávka minulých let)		-	-
<b>Ostatní úplný výsledek za období</b>		<b>-</b>	<b>36 728</b>
<b>ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ CELKEM</b>		<b>4 744</b>	<b>50 654</b>
Úplný výsledek celkem připadající:			
Vlastníkům mateřské společnosti		5 521	47 721
Nekontrolním podílům		-777	2 933

**KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA ROK  
KONČÍCÍ 31. 12. 2019**

	<i>Bod</i>	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Neuhrazená ztráta minulých let	Vlastní kapitál připadající vlastníkům mateřské společnosti	Nekontrolní podíl	Vlastní kapitál celkem
<b>Stav k 1.1. 2018</b>		<b>400 231</b>	<b>66 232</b>	<b>-10 880</b>	<b>455 583</b>	<b>854</b>	<b>456 437</b>
Zisk za období				10 993	10 993	2 933	13 926
Ostatní úplný výsledek za období			36 728	-	36 728	-	36 728
<b>Úplný výsledek za období celkem</b>			<b>36 728</b>	<b>10 993</b>	<b>47 721</b>	<b>2 933</b>	<b>50 654</b>
Ostatní změny				1 043	1 043	-1 043	
<b>Stav k 31.12.2018</b>		<b>400 231</b>	<b>102 960</b>	<b>1 156</b>	<b>504 347</b>	<b>2 744</b>	<b>507 091</b>
Zisk za období				5 521	5 521	-777	4 744
Ostatní úplný výsledek za období			-	-	-	-	-
<b>Úplný výsledek za období celkem</b>			<b>-</b>	<b>5 521</b>	<b>5 521</b>	<b>-777</b>	<b>4 744</b>
Ostatní změny				447	447	-447	
<b>Stav k 31.12.2019</b>	<i>II</i>	<b>400 231</b>	<b>102 960</b>	<b>7 124</b>	<b>510 315</b>	<b>1 520</b>	<b>511 835</b>

**KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2019**

	<i>Bod</i>	<b>31. 12. 2019</b>	<b>31. 12. 2018</b>
<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku období</b>		<b>41 758</b>	<b>53 715</b>
<b>Peněžní toky z provozních činností</b>			
Zisk/ztráta před zdaněním		6 742	26 049
<b>Úpravy o nepeněžní operace:</b>			
Odpisy stálých aktiv		3 776	4 111
Změna stavu rezerv a opravných položek		-1 875	-4 172
Zisk/ztráta z prodeje stálých aktiv		-74	-42
Nákladové a výnosové úroky		451	383
Úpravy o ostatní nepeněžní operace		0	50 190
<b>Peněžní toky z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu</b>		<b>9 020</b>	<b>78 981</b>
Změna stavu pohledávek a časového rozlišení aktiv		403	35 614
Změna stavu závazků a časového rozlišení pasiv		-1 581	-85 494
Změna stavu zásob		3 090	3 692
<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami</b>		<b>10 932</b>	<b>30 331</b>
Vyplacené úroky		-484	-405
Přijaté úroky		33	22
Zaplacená daň ze zisku včetně doměrků		-1 320	-1 864
<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>		<b>9 161</b>	<b>28 084</b>
Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv		-5 896	-40 041
Příjmy z prodeje dlouhodobých hmotných aktiv		81	-
Půjčky a úvěry spřízněným osobám		-	-
<b>Čistý peněžní tok z investiční činnosti</b>		<b>-5 815</b>	<b>-40 041</b>
Příjmy z emitovaných akcií		-	-
Úhrady za zpětný odkup akcií		-	-
Příjmy z emise dluhových CP, úvěrů, výpůjček		-	-
Splátky vypůjčených částek		-	-
Změna závazků z finančního leasingu		-	-
<b>Čistý peněžní tok z finanční činnosti</b>		<b>0</b>	<b>-</b>
<b>Změna stavu peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>		<b>3 346</b>	<b>-11 957</b>
<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období</b>	8	<b>45 104</b>	<b>41 758</b>

Skupina nemá žádné závazky z financování.

## PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Společnost TESLA KARLÍN, a.s. jako emitent kótovaných cenných papírů obchodovaných na veřejném trhu cenných papírů aplikovala v souladu s § 19, odst. 9 zákona 563/1991 Sb. o účetnictví v průběhu celého účetního období roku 2019 pro sestavení účetní závěrky Mezinárodní účetní standardy upravené právem Evropských společenství. Společnost bude vzhledem k novele zákona o účetnictví č. 563/1991 Sb. dobrovolně pokračovat v sestavování účetní závěrky v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

**Příložené účetní výkazy konsolidované účetní závěrky společnosti TESLA KARLÍN, a.s. (dále jen „společnost“) a její dceřiné společnosti TK GALVANOSERVIS s.r.o (dále souhrnně jen „skupina“) k 31.12.2019 jsou sestaveny v souladu s Mezinárodními standardy finančního výkaznictví IFRS/IAS. Společnost aplikuje všechny Mezinárodní standardy účetního výkaznictví a Interpretace Mezinárodního interpretačního výboru (IFRIC), které byly v platnosti k 31.12.2019.**

Konsolidovaná účetní závěrka je vykázána v českých korunách, které jsou pro skupinu měnou funkční i měnou vykazování. Částky jsou uvedeny v tisících korunách českých (tis. Kč), pokud není uvedeno jinak. Jako minulé období je v předkládaných výkazech uveden stav k 31.12.2018.

### I. VŠEOBECNÉ INFORMACE

Vymezení konsolidační Skupiny:

<b>Mateřský podnik:</b>	TESLA KARLÍN, a.s.
Sídlo:	V Chotejně 9/1307, 102 00 Praha 10, Česká republika
Datum vzniku:	1. května 1992
Právní forma:	akciová společnost
IČ/DIČ:	45273758 / CZ45273758
Rejstříkový soud:	Městský soud Praha, odd. B, vložka 1520
Rozhodující předmět podnikání:	Pronájem nemovitostí a nebytových prostor, ubytovací služby, zakázková výroba,

### **Členové statutárních a dozorčích orgánů k 31.12.2019:**

#### **Představenstvo:**

Ing. Miroslav Kurka	předseda představenstva
Ing. Václav Ryšánek	místopředseda představenstva
Ing. Vladimír Kurka	člen představenstva

#### **Dozorčí rada:**

Ing. Petr Chrápek	předseda dozorčí rady
Bc. Rostislav Šindlář	člen dozorčí rady
Ing. Jana Kurková	členka dozorčí rady

### **Organizační struktura společnosti, její zásadní změny v uplynulém účetním období**

Nejvyšším orgánem společnosti je valná hromada, statutárním orgánem společnosti je představenstvo. Na výkon působnosti představenstva dohlíží dozorčí rada. Dále je organizační struktura společnosti členěna na úseky, které jsou dále členěny na jednotlivá střediska. V úseku generálního ředitele bylo zrušeno obchodní oddělení, výrobní odbor byl zrušen a středisko mechanická výroba bylo začleněno do úseku finančního a administrativního ředitele.

#### **Úsek generálního ředitele**

- generální ředitel

#### **Úsek finančního a administrativního ředitele**

- Pronájmy
- Odbor ekonomiky
- Právník společnosti
- Personalistika a ochrana majetku a archiv
- Správa IT
- Provozní oddělení
- programové vybavení a správa sítě
- Ubytovna
- Mechanická výroba

Vedle hlavního areálu v Praze 10 – Hostivaři V Chotejně 9/1307 a V Chotejně 1297/11 společnost spravuje areál v Praze 9 – Vysočanech, jehož vlastníkem je společnost České vinařské závody, a.s. Společnost nemá žádnou jinou provozovnu či závod mimo své sídlo.

K 31.12.2019 byla společnost ovládána osobami jednajícími ve shodě, jejichž podíl na hlasovacích právech činil 76,23 %.

#### **Dceřiný podnik:**

TK GALVANOSERVIS s.r.o.

Sídlo:

V Chotejně 9/1307, 102 00 Praha 10,

Česká republika

Datum vzniku:

16. září 1997 zápisem do obchodního rejstříku

Právní forma:

společnost s ručením omezeným

IČ/DIČ:

25608738 / CZ25608738

Rejstříkový soud:

Městský soud Praha, odd. C, vložka 54468

Rozhodující předmět podnikání:

- galvanizérství, povrchové úpravy kovů a dalších materiálů, koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej

**Výše upsaného základního kapitálu**

6 000 tis. Kč

**Výše podílu emitenta na základním kapitálu**

5 000 tis. Kč (83,33 %)

**Účetní hodnota podílu emitenta**

5 272 tis. Kč

## **II. NOVÉ A NOVELIZOVANÉ STANDARDY**

Skupina v roce 2019 používala nové a novelizované standardy a interpretace vydané radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a Výborem pro interpretace mezinárodního účetního výkaznictví (IFRIC) Rady IASB, které se vztahují k jejímu podnikání, platí pro účetní období začínající dnem 1.1.2019 a byly schváleny pro použití v EU.

*Nové standardy, novely, interpretace a zdokonalení existujících standardů účinné pro účetní období počínající 1.1.2019*

### **IFRS 16 Leasingy**

Standard IFRS 16 zavádí nové nebo upravené požadavky týkající se účtování leasingů. Významné změny v účtování se zavádí na straně nájemce vyplývající z toho, že se již nerozlišuje operativní a finanční leasing a vyžaduje se vykázání aktiva z práva k užívání a závazku z leasingu ke dni zahájení u všech leasingů s výjimkou krátkodobých leasingů a leasingů aktiv s nízkou hodnotou.

Na straně pronajímatele je vykazování obdobné s předchozími účetními postupy.

V souvislosti s IFRS 16 byl testován nájemní vztah, kdy si společnost pronajímá od vlastníka průmyslový areál jako celek a jeho části dále podnají. Tento vztah nebyl vyhodnocen jako leasing podle IFRS 16, jelikož v něm chybí prvek dlouhodobosti, stejně tak i z ekonomického pohledu se nejedná o tzv. vynutitelnou leasingovou smlouvu.

IFRS 9 Finanční nástroje (účinné od 1.1.2018)

IFRS 15 Výnosy ze smluv (účinné od 1.1.2018)

Novela IFRS 2 Klasifikace a ocenění transakcí s úhradami vázanými na akcie (účinné od 1.1.2018)

Novela IFRS 4 Použití IFRS 9 Finanční nástroje společně s IFRS 4 Pojistné smlouvy (účinné od 1.1.2018)

Novela standardu IAS 40 Převody investic do nemovitostí (účinné od 1.1.2018)

Úpravy standardu IAS 28 Dlouhodobé podíly v přidružených a společných podnicích (účinné od 1.1.2018)

IFRIC 22 Cizoměnové transakce a zálohová plnění (účinné od 1.1.2018)

IFRS 17 Pojistné smlouvy (účinné od 1.1.2019)

Úpravy standardu IFRS 3 Definice podniku (účinné od 1.1.2020)

Úpravy IFRS 9 Prvek předčasného splacení s negativní kompenzací (účinné od 1.1.2019)

Úpravy standardů IAS 1 a IAS 28 Definice pojmu významný (účinné od 1.1.2020)

Úpravy IAS 19 Změny plánu, krácení a vypořádání (účinné od 1.1.2019)

Úprava standardu IAS 28 Dlouhodobé podíly v přidružených a společných podnicích (účinné od 1.1.2019)

Roční zdokonalení IFRS - cyklus 2015 – 2017 (účinné od 1.1.2019)

Různé IFRS – úpravy odkazů na Koncepční rámec IFRS (účinné od 1.1.2020)

Úprava standardů IFRS 10 a IAS 28 Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem

Skupina nepředpokládá, že novely standardů budou mít významný dopad na budoucí účetní výkazy skupina. Konkrétní dopady použití standardů budou záviset na konkrétních skutečnostech a okolnostech smluv, ve kterých budou společnosti skupiny smluvní stranou.

### **III. INFORMACE O OBECNÝCH ZÁSADÁCH, ÚČETNÍCH POLITIKÁCH A DOPADECH ZE ZMĚNY ÚČETNÍ METODIKY**

Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena za použití oceňovací báze historických cen kromě přecenění určitých dlouhodobých aktiv. V následující části uvádíme základní účetní pravidla, která byla aplikována při zpracování této konsolidované účetní závěrky. Tato pravidla byla použita pro všechna prezentovaná účetní období.

#### **Základní zásady sestavení konsolidované účetní závěrky**

Skupina sestavuje a zveřejňuje se změnou právních předpisů k 31.12.2019 konsolidovanou účetní závěrku dle IFRS/IAS. Při sestavení konsolidované účetní závěrky podle IFRS/IAS je nutné provádět odhady a stanovovat předpoklady, které ovlivňují vykázanou výši aktiv a závazků a popisují podmíněná aktiva a závazky k datu sestavení účetní závěrky a vykazované objemy výnosů a nákladů během účetního období. Přestože jsou tyto odhady založeny na nejlepších možných odhadech vedení společností založených na současně známých skutečnostech, konečné výsledky se mohou od těchto odhadů odlišovat.

V souvislosti s charakterem své činnosti skupina zveřejňuje krátkodobá a dlouhodobá aktiva a krátkodobé a dlouhodobé závazky jako samostatné části přímo v rozvaze.

Aktiva a závazky jsou vykazovány podle své likvidity. Mezi krátkodobá aktiva skupina zahrnuje peníze, peněžní ekvivalenty, obchodní pohledávky a ostatní aktiva, u nichž je předpoklad, že budou realizována do dvanácti měsíců od data rozvahy. Všechna ostatní jsou vykazována jako dlouhodobá.

Závazky jsou vykazovány jako krátkodobé, pokud se předpokládá, že budou uhrazeny během obvyklého provozního cyklu účetní jednotky. Všechny ostatní závazky jsou klasifikovány jako dlouhodobé.

#### **Rozsah konsolidace**

Kromě TESLA KARLÍN, a.s. se sídlem v Praze, zahrnuje konsolidovaná účetní závěrka ty společnosti, ve kterých je mateřská společnost oprávněna přímo nebo nepřímo řídit finanční a provozní činnost, což je pravomoc, která bývá obecně spojena s vlastnictvím více než poloviny hlasovacích práv. Při posuzování toho, zda skupina ovládá nějakou účetní jednotku, je zvažována existence a dopad potenciálních hlasovacích práv, která jsou v současné době uplatnitelná nebo převoditelná. Tyto společnosti (dceřiné společnosti) jsou plně konsolidovány od data, kdy byla na skupinu převedena pravomoc vykonávat nad nimi kontrolu a jsou vyloučeny z konsolidace k datu pozbytí této pravomoci.

Společnost TESLA KARLÍN, a.s. kontroluje jednu dceřinou účetní jednotku: TK GALVANOSERVIS s.r.o.

#### **Konsolidační zásady**

Dceřiná společnost je konsolidována metodou plné konsolidace. Účetní závěrka dceřiné společnosti byla podle potřeby upravena tak, aby se její účetní pravidla uvedla do souladu s pravidly, které používají ostatní společnosti v rámci skupiny. Všechny vnitroskupinové transakce, zůstatky, výnosy a náklady byly při konsolidaci vyloučeny.

#### **Nehmotná aktiva**

Nakoupená nehmotná aktiva jsou vykazována v pořizovacích cenách snížených o oprávků. Pokud některá nehmotná položka nesplní kritéria pro vykázaní nehmotného aktiva, tj. pořizovací cena je nižší než 60 tis. Kč, je pořízení takového aktiva účtováno do nákladů v okamžiku svého vzniku.

Sazby odpisů jsou stanoveny na základě předpokládané doby životnosti nehmotného aktiva.

Účetní hodnota nehmotných aktiv se prověřuje z hlediska snížení v případě, že události nebo změna skutečností naznačují, že jejich účetní hodnota je vyšší než jejich realizovatelná hodnota. Společnost neprovádí žádný výzkum ani vývoj.

### **Pozemky, budovy a zařízení**

Aktiva jsou oceňována při pořízení pořizovacími cenami nebo vlastními náklady sníženými o opravy a případný pokles hodnoty. Vlastní náklady zahrnují přímé náklady a výrobní režii.

Stav majetku v používání odpovídá době svého pořízení. Výdaje na opravy a údržbu jsou účtovány do nákladů v době jejich vzniku. Podstatná technická zhodnocení jsou účtována jako zvýšení vstupní ceny za předpokladu, kdy je pravděpodobné, že budou mít za následek zvýšení ekonomického prospěchu a tento prospěch poplyne do společnosti.

Odpisy jsou vypočteny na lineární bázi, sazby odpisů jsou stanoveny na základě předpokládané doby životnosti hmotného aktiva, pozemky se neodepisují.

Doby životnosti budov a zařízení prezentované v účetních výkazech, jsou následující:

- budovy a stavby 20 – 100 let
- stroje a zařízení 5 – 20 let

Zisk nebo ztráta z prodeje nebo vyřazení určité položky pozemků, budov a zařízení se určí jako rozdíl mezi výnosy z prodeje a účetní hodnotou daného aktiva a vykáže se ve výsledovce.

Účetní hodnota majetku se prověřuje z hlediska možného snížení v případě, že události nebo změna skutečností naznačují, že účetní hodnota majetku je vyšší než jeho realizovatelná hodnota. Pokud existují skutečnosti, které svědčí o tom, že došlo ke snížení hodnoty majetku, a jakmile jeho účetní hodnota převyší odhadovanou realizovatelnou hodnotu, sníží se účetní hodnota majetku na tuto realizovatelnou hodnotu. Přecenění je prováděno s dostatečnou pravidelností tak, aby se účetní hodnota významně nelišila od reálné hodnoty, která by byla stanovena k rozvahovému dni. Případné ztráty ze snížení hodnoty majetku se vykazují v rámci vlastního kapitálu, příp. ve výkazu zisku a ztráty.

Hmotný majetek, jehož pořizovací cena je nižší než 40 tis. Kč, je účtován do nákladů v okamžiku pořízení a ovlivňuje výsledek hospodaření společnosti. Tento majetek je veden v operativní evidenci v pořizovací hodnotě.

Při sestavení zahajovací rozvahy k 1.1.2004 dle IFRS/IAS společnost použila změny účetních pravidel a přecenila pozemky na reálné hodnoty. Rozdíl při prvním převodu je vykázán v položce vlastní kapitál.

Rozdíl z nového ocenění budov na reálnou hodnotu je proúčtován přímo do vlastního kapitálu jako položka „přírůstku z přecenění“.

Jakékoliv zvýšení hodnoty z přecenění takovýchto pozemků a budov se účtuje ve prospěch vlastního kapitálu v položce fond z přecenění majetku. Zvýšení hodnoty se však uzná ve výsledovce v tom rozsahu, v němž se ruší předchozí přecenění téhož aktiva směrem dolů, které bylo uznáno ve výsledovce. Snížení účetní hodnoty vyplývající z takovýchto pozemků a budov se účtuje do výsledovky ve výši převyšující případný zůstatek fondu z přecenění a související s předcházejícím přeceněním tohoto aktiva. Odpisy přeceněných budov se účtují do výsledovky. Při následném prodeji nebo vyřazení přeceněného majetku se související přírůstek z přecenění, který zůstane ve fondu z přecenění majetku, převádí přímo do nerozděleného zisku. Kromě případů, kdy se aktivum odúčtuje, se z fondu z přecenění neprovádí žádný převod do nerozděleného zisku.

Nedokončené investice se evidují v pořizovacích nákladech snížených o případné ztráty ze snížení hodnoty. Pořizovací náklady zahrnují poplatky za odborné služby apod. Odepisování takového aktiva, stejně jako odepisování ostatního majetku, se zahájí okamžikem, kdy je aktivum připravené pro zamýšlené použití.

Aktiva pořízená formou finančního leasingu se odepisují po dobu předpokládané doby použitelnosti stejně jako vlastní aktiva.

### **Investice do nemovitostí**

Investice do nemovitostí, tj. pozemky a budovy, držené za účelem získání příjmu z nájemného, se prvotně ocení na úrovni pořizovacích nákladů, zahrnující i vedlejší náklady spojené s pořízením nemovitosti. Po prvotním vykazání se investice do nemovitostí oceňují reálnou hodnotou. Zisky, resp. ztráty ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí, se zahrnou do výsledovky za období, ve kterém k nim došlo. Převody nemovitostí z a do investic do nemovitostí jsou provedeny jen tehdy, pokud došlo k prokázané změně v užívání.

### **Aktiva držaná pro prodej**

Dlouhodobá aktiva a vyřazované skupiny aktiv se klasifikují jako držená k prodeji, pokud bude jejich účetní hodnota zpětně získána primárně prodejní transakcí spíše než pokračujícím užíváním. Tato podmínka se považuje za splněnou, jen když je prodej vysoce pravděpodobný, přičemž aktivum (nebo vyřazovaná skupina) je k dispozici pro okamžitý prodej v současném stavu. Vedení musí usilovat o realizaci prodeje a zároveň musí být splnění podmínek pro uznání dokončení prodeje očekáváno do jednoho roku od data klasifikace.

Dlouhodobá aktiva (a vyřazované skupiny) držená k prodeji se oceňují nižší z jejich předcházející účetní hodnoty a reálné hodnoty snížené o náklady na prodej.

### **Dlouhodobé investice**

Dlouhodobé investice představují majetkový podíl v dceřiné společnosti, který je vykázán ve výši pořizovacích nákladů.

### **Krátkodobý leasing – vypověditelný do 1 roku a leasing předmětů nízké hodnoty**

Nepřevádí všechna podstatná rizika a odměny vyplývající z vlastnictví aktiva. Všechny leasingové platby placené nájemcem jsou účtovány do nákladů na akruální bázi.

### **Leasing**

Pokud je leasingová smlouva uzavřená na dobu delší než jeden rok, případně nelze ukončit dříve než za jeden rok bez významných ekonomických ztrát, je toto aktivum, které je předmětem leasingu a související závazek vykazováno v nižší hodnotě z fair value aktiva a současné hodnoty minimálních leasingových splátek. Tato aktiva na leasing jsou odepisována po dobu jejich předpokládané životnosti. Leasingové splátky jsou členěny (při použití efektivní úrokové míry) mezi finanční náklady, které jsou vykazány v rámci úrokových nákladů a částku snižující závazek vůči pronajímateli.

### **Investice**

Společnost klasifikuje své investice do těchto kategorií: k obchodování, držené do splatnosti a vhodné pro prodej (realizovatelné).

### **Finanční deriváty**

Emitent neprovádí žádné transakce s finančními deriváty a zajišťovacími finančními nástroji.

### **Snížení hodnoty aktiva**

K rozvahovému dni se prověřuje, zda účetní hodnota majetku nepřevyšuje jeho realizovatelnou hodnotu. Ta se rovná jeho čisté prodejní ceně nebo hodnotě z užívání, podle toho, která z obou hodnot je vyšší. Jakmile účetní hodnota majetku převyšuje jeho odhadovanou realizovatelnou hodnotu, sníží se účetní hodnota majetku na realizovatelnou hodnotu.

### **Peníze a peněžní ekvivalenty**

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peníze na bankovních účtech a v hotovosti a ceniny nahrazující peníze.

### **Půjčky**

Půjčky jsou prvotně vykázány v okamžiku přijetí nebo poskytnutí prostředků. Transakční náklady související s půjčkou jsou účtovány do nákladů/výnosů v období jejich vzniku. V následujících obdobích jsou půjčky vykazovány ve své účetní hodnotě.

### **Bankovní úvěry**

Bankovní úvěry jsou klasifikovány jako krátkodobé závazky, pokud se očekává, že budou vypořádány do dvanácti měsíců od data rozvahy. Ostatní úvěry jsou klasifikovány jako dlouhodobé.

### **Ostatní závazky (závazky z leasingu)**

Závazky z leasingu jsou vykazovány v současné hodnotě v členění na krátkodobé a dlouhodobé k datu vykazování v rozvaze.

### **Obchodní a jiné pohledávky**

Obchodní a jiné pohledávky jsou vykazovány v pořizovací ceně, která odpovídá jejich nominální hodnotě. Hodnota pohledávky je považována za sníženou tehdy, jestliže existují objektivní důkazy o tom, že společnost nebude schopna inkasovat veškeré dlužné částky podle původně sjednaných podmínek. Významné finanční potíže, pravděpodobnost, že dlužník vstoupí do konkursu, nedodržení splatnosti nebo prodlení ve splatnosti závazku jsou indikátory, že obchodní pohledávky jsou znehodnoceny. Výše opravné položky je kvantifikována na základě detailních informací o finanční situaci odběratele a jeho platební morálce. Tvorba opravné položky je vykázána ve výkazu zisku a ztráty v položce ostatní náklady.

### **Rezervy**

Rezervy se vykážou, když má společnost současný (smluvní nebo mimosmluvní) závazek, který je důsledkem minulých událostí, přičemž je pravděpodobné, že společnost bude muset tento závazek vypořádat a výši takového závazku je možné spolehlivě odhadnout.

Částka vykázaná jako rezerva je nejlepším odhadem výdajů, které budou nezbytné k vypořádání současného závazku vykázaného k rozvahovému dni po zohlednění rizik a nejistot spojených s daným závazkem. Pokud se rezerva určuje pomocí odhadu peněžních toků potřebných k vypořádání současného závazku, účetní hodnota rezervy se rovná současné hodnotě těchto peněžních toků.

### **Podmíněné závazky a podmíněná aktiva**

Podmíněný závazek je možný závazek, který vyplývá z minulých událostí, a jehož existence bude potvrzena tím, že dojde nebo nedojde k jedné nebo více budoucích nejistých událostí, které nejsou plně pod kontrolou společnosti, nebo současný závazek, jehož ocenění nelze stanovit s dostatečnou spolehlivostí. Podmíněné závazky ani podmíněná aktiva nejsou v účetních výkazech uvedeny. Zveřejní se o nich pouze informace v příloze k účetní závěrce, avšak jen v případě, že je pravděpodobné, že v souvislosti s nimi může dojít v dohledné budoucnosti k čerpání zdrojů podniku, příp. že v souvislosti s nimi poplyne do podniku ekonomický přínos.

### **Reklamní a propagační aktivity**

Výdaje na reklamní a propagační aktivity jsou účtovány do nákladů v době svého vzniku.

### **Výpůjční náklady – úrok**

Výpůjční náklady jsou účtovány jako náklad/výnos v období svého vzniku.

### **Zásoby**

Ocenění nakupovaných zásob je prováděno v pořizovací ceně, která zahrnuje vedlejší pořizovací náklady. Výdej zásob ze skladu je účtován cenami zjištěnými aritmetickým průměrem. Zásoby vlastní výroby, jsou oceněny vlastními náklady, které zahrnují přímé náklady.

Snížení hodnoty zásob na čistou realizovatelnou hodnotu a odpis všech ztrát, tak jako odpis zásob z titulu jejich nepotřebnosti, jsou uznány jako náklady ovlivňující výsledek hospodaření daného účetního období.

### **Daň z příjmů**

Daň z příjmů zahrnuje splatnou a odloženou daň.

Splatná daň z příjmů je vypočtena v souladu s daňovými pravidly platnými v České republice.

Odložené daňové pohledávky a závazky společnost určuje ze všech přechodných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků. Změna odložené daňové pohledávky nebo závazku oproti minulému účetnímu období se ve výkazu zisku a ztráty zachycuje jako odložený daňový náklad nebo výnos.

Odložené daňové pohledávky jsou vykázány, pokud je pravděpodobné, že bude v budoucnosti dosaženo zdanitelného zisku, který umožní uplatnění souvisejících přechodných rozdílů.

Odložené daňové pohledávky a závazky se kompenzují, pokud ze zákona existuje právo na kompenzaci splatných daňových pohledávek proti splatným daňovým závazkům a pokud se vztahují k daním ze zisku, které jsou vybírané stejným daňovým subjektem.

Odložené daňové pohledávky a závazky se oceňují pomocí daňové sazby, která bude platit v období, ve kterém pohledávka bude realizována nebo závazek splatný, na základě daňových sazeb (a daňových zákonů) uzákoněných, resp. vyhlášených do rozvahového dne.

Splatná a odložená daň se vykazuje jako náklad nebo výnos a zahrnuje se do zisku nebo ztráty, kromě případů, kdy souvisí s položkami, které se účtují přímo do vlastního kapitálu (např. změna reálné hodnoty dlouhodobých hmotných aktiv při přecenění). V tom případě se i daň vykazuje přímo do vlastního kapitálu.

### **Zisk na akciích**

Kmenové akcie emitenta jsou veřejně obchodovatelné, proto společnost ve výkazu zisku a ztráty uvádí ukazatel „zisk na akciích“. Vzhledem k tomu, že TESLA KARLÍN, a.s. nemá složitou kapitálovou strukturu (nemá potenciální kmenové akcie), je základní ukazatel EPS shodný se zředěným ukazatelem EPS.

### **Vykazování výnosů**

Výnosy představují reálnou hodnotu přijaté nebo nárokované protihodnoty za poskytnuté zboží nebo služby, po odečtu daně z přidané hodnoty, slev a skont. Tržby z prodeje zboží a výrobků jsou účtovány v okamžiku vyskladnění. Tržby z prodeje služeb jsou účtovány v okamžiku dokončení služby a jejím převzetí odběratelem.

### **Cizí měny**

Funkční měnou je česká koruna (Kč). Transakce v cizích měnách se při počátečním uznání účtují tak, že se částka v cizí měně přepočte na funkční měnu aktuálním denním kurzem České národní banky. V případě účtování zahraničních pokladen společnost použije, v souladu s interními předpisy, pevný měsíční kurs, který je roven kurzu České národní banky platnému k poslednímu dni předcházejícího měsíce. K datu rozvahy se majetek a závazky vyjádřené v cizích měnách přepočítávají na českou měnu denním kurzem České národní banky platnému k rozvahovému dni a kurzové rozdíly se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů.

### **Vykazování podle segmentů**

Provozní segmenty jsou takové součásti společnosti, jejichž provozní výsledky jsou pravidelně ověřovány vedoucí osobou účetní jednotky s pravomocí rozhodovat o prostředcích, jež mají být segmentu přiděleny a posuzovat jeho výkonnost a pro něž jsou dostupné samostatné finanční údaje.

### **Základní kapitál**

Základní kapitál společnosti je tvořen 588 575 akciemi o nominální hodnotě 680,- Kč za akcii. Celý základní kapitál je tvořen akciemi na majitele, které jsou kótovaným účastnickým cenným papírem. Dividendy z kmenových akcií se vykazují jako součást vlastního kapitálu až do okamžiku jejich přiznání akcionářům.

### **Spřízněné strany**

Spřízněné strany jsou dle IAS 24 definovány jako strany, které je společnost schopna kontrolovat nebo na nich uplatňovat významný vliv, strany pod společnou kontrolou anebo strany, které jsou schopny kontrolovat nebo uplatňovat významný vliv na společnost.

**IV. POZNÁMKY K ÚČETNÍM VÝKAZŮM****1. Pozemky, budovy a zařízení**

Přehled dlouhodobého hmotného majetku, včetně přírůstků a úbytků v roce 2019

	Brutto stav k 1.1.2019	Přírůstky	Vyřazení	Převedení z nebo do investic do nemovitostí	Brutto stav k 31.12.2019	Odpisy	Oprávký	Netto stav k 31.12.2019
Pozemky	143 682		-	-	143 682	-	-	143 682
Budovy a stavby	122 386		-	-	122 386	771	30 739	91 647
Stroje a zařízení	92 784		3 529	-	89 255	2 746	58 849	30 406
Pozemky, budovy a zařízení neuvedené do provozu	6 749	5 896	1 115	-	11 530	-	-	11 530
Poskytnuté zálohy na DHM	-	-	--	-	-	-	-	-
<b>Celkem</b>	<b>365 601</b>	<b>5 896</b>	<b>4 644</b>	<b>-</b>	<b>366 853</b>	<b>3 517</b>	<b>89 588</b>	<b>277 265</b>

V roce 2019 skupina nezařadila žádný majetek do užívání.

Nedokončené investice k 31.12.2019:

Stavební úpravy haly M3- rozdělení galvanovny, včetně PD	4 338 tis. Kč
Zpracování dokumentace pro výstavbu skladových hal a administrativní budovy	6 709 tis. Kč
Zpracování studie rekonstrukce budovy Kovoslužba	90 tis. Kč
Zpracování studie plynofikace areálu Vysočany	36 tis. Kč
Zpracování studie stavebních úprav pro rozšíření ubytovny v objektu T	62 tis. Kč
Zpracování nabídky plynofikace objektu administrativní budova A	37 tis. Kč
Zpracování PD pro plynovou přípojku v objektu Školící středisko	82 tis. Kč
Budova SEVER – stavební úpravy, rekonstrukce osvětlení	73 tis. Kč
Hala M1 Přístavek – zpracování PD větrání a chlazení	38 tis. Kč
Školící středisko – rekolaudace	38 tis. Kč
Admini. Budova A – stavební úpravy	27 tis. Kč

K datu 31.12.2019 nebyly poskytnuty žádné zálohy na pořízení dlouhodobého hmotného majetku. Veškeré investice byly financovány z vlastních zdrojů skupiny.

V roce 2019 skupina vyřadila nepotřebné strojní vybavení v hodnotě 3 529 tis. Kč.

Přehled dlouhodobého hmotného majetku, včetně přírůstků a úbytků v roce 2018

	Brutto stav k 1.1.2018	Přírůstky	Vyřazení	Převedení z nebo do investic do nemovitostí	Brutto stav k 31.12.2018	Odpisy	Oprávký	Netto stav k 31.12.2018
Pozemky	143 499	183	-	-	143 682	-	-	143 682
Budovy a stavby	94 081	44 306	16 001	-	122 386	692	29 968	92 418
Stroje a zařízení	71 876	30 129	9 221	-	92 784	2 709	59 632	33 152
Pozemky, budovy a zařízení neuvečené do provozu	35 856	40 041	69 148	-	6 749	-	-	6 749
Poskytnuté zálohy na DHM	20 555	-	20 555	-	-	-	-	-
<b>Celkem</b>	<b>365 867</b>	<b>114 659</b>	<b>114 925</b>	<b>-</b>	<b>365 601</b>	<b>3 401</b>	<b>89 600</b>	<b>276 001</b>

Investice pořízené v roce 2018:

Pozemky (zvýšení ceny)	183 tis. Kč
Stavby – panelové a zámkové dlažby (zvýšení ceny)	14 tis. Kč
Vodovodní přípojka pro budovu A	149 tis. Kč
Rekolaudace kompresorové stanice, vč. projektové dokumentace	331 tis. Kč
Modernizace zařízení kotelny	628 tis. Kč
Dočišťovací stanice	372 tis. Kč
Ohřívač TUV	42 tis. Kč
Neutralizační stanice	7 948 tis. Kč
Řetězový kladkostroj Demag	56 tis. Kč
Užitkový automobil VW	399 tis. Kč
Galvanická linka	20 684 tis. Kč
Hala M3 – obnova části haly ničené požárem	36 351 tis. Kč

Nedokončené investice k 31.12.2018:

Zpracování studie stavebních úprav haly M3	9 tis. Kč
Zpracování dokumentace pro výstavbu skladových hal a administrativní budovy	6 614 tis. Kč
Zpracování studie rekonstrukce budovy Kovoslužba	90 tis. Kč
Zpracování studie plynofikace areálu Vysočany	36 tis. Kč

K datu 31.12.2018 nebyly poskytnuty žádné zálohy na pořízení dlouhodobého hmotného majetku. Veškeré investice byly financovány z vlastních zdrojů skupiny.

Na obnovu části haly M3 a pořízení nové galvanické linky byly pojišťovnou v rámci zálohových plateb poskytnuty finanční zdroje ve výši 39 000 tis. Kč.

V případě vyřazeného majetku v hodnotě 9 221 tis. Kč se jednalo o nepotřebné strojní vybavení.

Struktura přírůstků a úbytků vybraného DHM v roce 2018:

	Pozemky	Budovy
<b>Přírůstky celkem</b>	<b>183</b>	<b>44 306</b>
Pořízení DHM		36 831
Zvýšení ceny o část daně z nabytí nemovitých věcí	183	14
Přecenění na reálnou hodnotu	-	7 461
<b>Úbytky celkem</b>	<b>-</b>	<b>16 001</b>
Přecenění na reálnou hodnotu	-	16 001

Dlouhodobý hmotný majetek pořízený formou finančního leasingu

	Pořizovací hodnota	Oprávký	Účetní zůstatková hodnota
31. 12. 2019	4 647	4 117	530
31. 12. 2018	4 647	4 468	179

Skupina v roce 2019 ani v roce 2018 nepořídila žádný nový majetek formou finančního leasingu.

Porovnání modelu ocenění pořizovacími náklady a modelu ocenění reálnou hodnotou

Rozdílná výše se projevila již v položkách zahajovací rozvahy k 1.1.2004 při přechodu na účtování dle IFRS/IAS, kdy tyto rozdíly vycházely z odlišné účetní metodiky:

- odpisy dlouhodobého majetku jsou stanoveny na základě předpokládané doby životnosti. U dřív zařazeného dlouhodobého hmotného majetku se odhad doby životnosti některých položek pro potřeby vykazování dle Českých účetních standardů lišil od odhadu pro vykazování dle IFRS/IAS. Tato rozdílnost vede k odlišné výši odpisů a opravek
- přecenění dlouhodobého hmotného majetku k 1.1.2004
- odlišná metodika účtování finančního leasingu.

Pro stanovení reálné hodnoty k 31.12.2019 skupina vycházela ze znaleckého posudku zpracovaného nezávislým znalcem Doc. Ing. Jaromírem Ryskou, CSc., znalcem z oboru ekonomika a stavebnictví a cenových map pozemků pro příslušný region.

	Pozemky	Budovy, stavby	Stroje, zařízení	Nedokončený DHM, vč. Záloh	Celkem
<b>Ocenění reálnou hodnotou:</b>					
Reálná hodnota	143 682	122 386	89 255	11 530	366 853
Oprávký	-	-30 739	-58 849	-	-89 588
<b>Účetní zůstatková hodnota k 31.12.2019</b>	<b>143 682</b>	<b>91 647</b>	<b>30 406</b>	<b>11 530</b>	<b>277 265</b>
<b>Ocenění pořizovacími náklady:</b>					
Pořizovací hodnota	67 587	131 521	101 302	11 530	311 940
Oprávký	-	-57 498	-74 106	-	131 604
<b>Účetní zůstatková hodnota k 31.12.2019</b>	<b>67 587</b>	<b>74 023</b>	<b>27 196</b>	<b>11 530</b>	<b>180 336</b>
<b>Rozdíl</b>	<b>76 095</b>	<b>17 624</b>	<b>3 210</b>	<b>-</b>	<b>96 929</b>

K 31.12.2019 skupina nevykazuje žádná aktiva držená k prodeji.

Účetní hodnota brutto plně odepsaného dlouhodobého majetku k 31. 12. 2019, který skupina stále používá:

	Pozemky	Budovy, stavby	Zařízení
Brutto hodnota plně odepsaných jednotlivých druhů aktiv	0	5 867	12 516

Rozpis hmotného majetku skupiny zatíženého zástavním právem

Zástavní práva k majetku jsou specifikována na LV č. 139 Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, k.ú. Hostivař:

Rok 2019					
Název majetku	Účetní hodnota	Forma zajištění	Účel	Doba	Závazek
Výrobní hala M2	45,351 mil. Kč	Zástavní smlouva	Zajištění závazku TK GALVANOSERVIS s.r.o. ve prospěch HIKOR Písek, a.s.	Do úhrady dle splátkového kalendáře	7,875 mil.Kč
Budova TESKO	5,174 mil. Kč	Zástavní smlouva	Zajištění závazku TK GALVANOSERVIS s.r.o. ve prospěch EA Invest, spol. s r.o.	Do úhrady dle splátkového kalendáře	3,0 mil. Kč

Rok 2018					
Název majetku	Účetní hodnota	Forma zajištění	Účel	Doba	Závazek
Výrobní hala M2	44,291 mil. Kč	Zástavní smlouva	Zajištění závazku TK GALVANOSERVIS s.r.o. ve prospěch HIKOR Písek, a.s.	Do úhrady dle splátkového kalendáře	8,475 mil.Kč
Budova TESKO	5,466 mil. Kč	Zástavní smlouva	Zajištění závazku TK GALVANOSERVIS s.r.o. ve prospěch EA Invest, spol. s r.o.	Do úhrady dle splátkového kalendáře	3,0 mil. Kč

## 2. Investice do nemovitostí

V souvislosti se změnou charakteru využívání dlouhodobých hmotných aktiv, především jako zdroje příjmu z pronájmu, jsou tato aktiva vykazována jako investice do nemovitostí.

Skupina vycházela pro rok 2019 z reálné hodnoty investic do nemovitostí na základě znaleckého posudku zpracovaného Doc. Ing. Jaromírem Ryskou, CS., znalcem z oboru ekonomika a stavebnictví a cenových map pozemků pro příslušný region.

Investice do nemovitostí	2019			2018		
	Budovy	Pozemky	Celkem	Budovy	Pozemky	Celkem
<b>Stav na začátku roku</b>	<b>213 243</b>	<b>23 441</b>	<b>236 684</b>	<b>191 796</b>	<b>23 441</b>	<b>215 237</b>
Přírůstky z překlasifikace aktiv	-	-	-	-	-	-
Přírůstky	1 107	-	1 107	1 714	-	1 714
Přírůstky z aktivace vlastní činnosti	-	-	-	-	-	-
Čistý zisk/ztráta z úprav reálné hodnoty	-	-	-	19 733	-	19 733
<b>Zůstatek na konci roku</b>	<b>214 350</b>	<b>23 441</b>	<b>237 791</b>	<b>213 243</b>	<b>23 441</b>	<b>236 684</b>

Všechny investice do nemovitostí jsou ve vlastnictví skupiny.

Příjmy z pronájmu v roce 2019 činily 24 810 tis. Kč, provozní náklady související s investicemi do nemovitostí v roce 2019 činily 21 735 tis. Kč.

#### Investice pořízené v roce 2019:

Výrobní hala M2 – stavební úpravy, včetně dokumentace (1 107 tis. Kč)

### 3. Ostatní nehmotná aktiva

Pořizovací náklady	Software	Ostatní nehmotný majetek	Ocenitelná práva	Nedokončený dlouhodobý nehm.majetek	Celkem
<b>Stav k 1.1.2018</b>	<b>279</b>	<b>0</b>	<b>3 320</b>	<b>-</b>	<b>3 599</b>
Přírůstky	-	-	-	-	-
Přírůstky z vlastního vývoje	-	-	-	-	-
Úbytky aktiv	-	-	-	-	-
Odpisy	-59	-	-200	-	-259
<b>Stav k 31.12.2018</b>	<b>220</b>	<b>0</b>	<b>3 120</b>	<b>0</b>	<b>3 340</b>
Přírůstky					
Přírůstky z vlastního vývoje					
Úbytky aktiv					
Odpisy	-59	-	-200	-	-259
<b>Stav k 31.12.2019</b>	<b>161</b>	<b>0</b>	<b>2 920</b>	<b>0</b>	<b>3 081</b>

Skupina v roce 2019 nepořídila žádné nehmotné aktivo.

### 4. Ostatní dlouhodobá aktiva

K 31.12.2019 ani k 31.12.2018 skupina nevykazuje žádné ostatní dlouhodobé aktivo.

### 5. Zásoby

	2019	2018
<b>Zásoby celkem netto</b>	<b>2 719</b>	<b>4 019</b>
Materiál	2 719	3 972
Nedokončená výroba a polotovary	-	35
Výrobky	-	4

Zboží	-	8
-------	---	---

V roce 2019 skupina dokončila likvidaci zásob vztahující se k výrobě telekomunikační techniky. Současně s tím, byly zrušeny vytvořené opravné položky k zásobám. Žádné zásoby nebyly dány do zástavy ani neslouží jako záruky za závazky.

## 6. Pohledávky z obchodních vztahů

	2019	2018
<b>Pohledávky z obchodních vztahů brutto</b>	<b>9 172</b>	<b>9 043</b>
Opravné položky k pohledávkám	-668	-754
<b>Pohledávky z obchodních vztahů netto</b>	<b>8 504</b>	<b>8 289</b>

K datu rozvahy vykazuje skupina krátkodobé pohledávky za odběrateli vyplývající z běžného obchodního styku a přijatých plnění za účelem přeúčtování. Skupina očekává, že se úhrada od odběratelů uskuteční v průběhu doby splatnosti. Zahraniční pohledávky skupina k datu rozvahy nevykazuje. Pohledávky z obchodního styku také zahrnují pohledávky za společnostmi, které jsou v konkursu a se kterými je vedeno exekuční řízení. Celková částka těchto pohledávek představuje hodnotu 348 tis. Kč. Tyto pohledávky jsou plně pokryty opravnými položkami. K pohledávkám, které jsou více jak 18 měsíců po splatnosti byly vytvořeny opravné položky ve výši 50 %, u pohledávek více jak šest měsíců po splatnosti, skupina vytvořila opravné položky ve výši 20%.

### Pohledávky po lhůtě splatnosti

	2019	2018
Do 30 dnů	1 811	1 353
31 – 90	842	2 548
91 – 180	639	1 615
Nad 180	1 416	1 587

## 7. Ostatní krátkodobá aktiva

	2019	2018
<b>Ostatní aktiva celkem</b>	<b>521</b>	<b>1 201</b>
Poskytnuté zálohy	334	416
Stát – daňové pohledávky	-	148
Náklady příštích období	162	365
Jiné pohledávky	25	272

## 8. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Položka je tvořena peněžní hotovostí a vklady na bankovních účtech. Skupina má bankovní účty vedené v české měně a zahraniční měně.

	2019	2018
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty</b>	<b>45 104</b>	<b>41 758</b>
- hotovost	461	335
- bankovní účty	44 643	41 423

V roce 2019 skupina nevykazuje žádné krátkodobé ani dlouhodobé investice, proto peněžní prostředky pro účely výkazu peněžních toků zahrnují pouze hotovost a vklady na účtech v bankách a ceniny nahrazující peníze. Peněžní prostředky nezahrnují žádné částky, které jsou nějak omezené.

## 9. Základní kapitál

Základní kapitál je rozdělen na 588 575 ks kmenových akcií na majitele o nominální hodnotě 680,- Kč za akcii. Základní kapitál společnosti je v plné výši splacen. Počet akcií v oběhu na počátku účetního období v porovnání se stavem ke konci účetního období se nezměnil.

Akcie jsou vydány v zaknihované podobě a jsou kótovaným účastnickým cenným papírem. V roce 2019 a 2018 byly akcie veřejně obchodovatelné prostřednictvím RM-SYSTÉM, česká burza cenných papírů a.s. Tržní cena akcie k 31.12.2019 činila 414,- Kč.

V průběhu roku 2019 nedošlo k žádné změně ve struktuře akcií či ke změně v právech vztahujícím se k těmto akciím. Všechny akcie jsou plně splaceny. Skupina nedrží žádné vlastní akcie, žádné akcie nejsou vyhrazené pro vydání na základě opcí a prodejních smluv. Prioritní akcie podnikem vydané nebyly. S akciemi nejsou spojována žádná přednostní práva ani omezení k nim, včetně omezení výplaty dividend a splacení kapitálu.

Emitent nemá v držení žádné vlastní akcie. Emitent nemá žádné akcie, které jsou v držení jménem emitenta nebo v držení dceřiných společností emitenta.

V roce 2019 nebyly vydány žádné cenné papíry, které opravňují k uplatnění práva na výměnu za jiné cenné papíry nebo na přednostní úpis jiných cenných papírů.

## 10. Kapitálové fondy

	2019	2018
<b>Kapitálové fondy celkem</b>	<b>102 960</b>	<b>102 960</b>
Fond z přecenění	67 125	67 125
Ostatní	35 835	35 835

### Fond z přecenění

Fond z přecenění majetku vzniká při přecenění pozemků a budov. V případě prodeje přeceněných pozemků a budov se příslušná realizovaná část oceňovacích rozdílů převede přímo do nerozděleného zisku.

Odložený daňový závazek se vztahuje k přecenění níže uvedených aktiv na reálnou hodnotu, je vykázán jako součást vlastního kapitálu společnosti.

	Fond z přecenění pozemků	Fond z přecenění budov	Odložený daňový závazek	Celkem
<b>Stav k 1.1.2018</b>	<b>74 931</b>	<b>6 668</b>	<b>-15 504</b>	<b>66 095</b>
Přírůstek/úbytek z důvodu převodu do investic do nemovitostí	-	-	-	-
Přírůstek/úbytek z přecenění na reálnou hodnotu	-	1 271	-	1 271
Odložený daňový závazek (+/-)	-	-	-241	-241
<b>Stav k 31.12.2018</b>	<b>74 931</b>	<b>7 939</b>	<b>-15 745</b>	<b>67 125</b>
Přírůstek/úbytek z důvodu převodu do investic do nemovitostí	-	-	-	-
Přírůstek/úbytek z přecenění na reálnou hodnotu	-	-	-	-
Odložený daňový závazek (+/-)	-	-	-	-
<b>Stav k 31.12.2019</b>	<b>74 931</b>	<b>7 939</b>	<b>- 15 745</b>	<b>67 125</b>

#### Ostatní kapitálové fondy

V položce „ostatní“ je vykázáno pojistné plnění, které bylo přiznáno jako kompenzace škod za poškozenou investici do nemovitosti.

### 11. Vlastní kapitál

K 31.12.2019 vykazuje skupina vlastní kapitál v souhrnné výši 511 835 tis. Kč (v roce 2018: 507 091 tis. Kč) a jeho základní struktura je uvedena v samostatném výkaze.

Nekontrolní podíly na vlastním kapitálu skupiny připadají výhradně na spolupodílníky společnosti TK GALVANOSERVIS s.r.o.

### 12. Dlouhodobé závazky – spřízněná osoba

	2019	2018
<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>10 275</b>	<b>10 875</b>
Splatnost:		
2 – 5 let	10 275	10 875
Více jak 5 let	-	-

Skupina k 31.12.2019 vykazuje dlouhodobou část závazků vůči osobě ovládané stejným konečným vlastníkem v celkové výši 10 275 tis. Kč. Jedná se o přijaté půjčky skupiny:

- Smlouva o úvěru ze dne 2.7.2008, na základě které poskytla společnost HIKOR Písek, a.s. finanční prostředky společnosti TK GALVANOSERVIS s.r.o, ve výši 13 500 tis. Kč. Úvěr byl poskytnut na financování modernizace linky pro galvanické pokovování. Úvěr je zajištěný zástavním právem k nemovitosti patřící mateřské společnosti. Splatnost úvěru 09/2021. Úroky jsou splatné měsíčně. Úroková sazba je stanovena jako plovoucí úroková sazba ve výši 1M PRIBOR + marže v pevné výši 2,33 %.
- Smlouva o úvěru ze dne 2.2.2009, na základě které poskytla společnost EA Invest, spol. s r.o. finanční prostředky společnosti TK GALVANOSERVIS s.r.o. ve výši 3 000 tis. Kč. Úvěr je zajištěn zástavním právem k nemovitosti patřící mateřské společnosti. Splatnost úvěru 05/2022. Úroková sazba byla stanovena jako plovoucí úroková sazba ve výši 1 M PRIBOR + marže ve výši 2,33 %.

### 13. Odložený daňový závazek

Odložený daňový závazek zjištěný porovnáním účetní a daňové hodnoty, který vznikl při přecenění budov, je vykázán ve vlastním kapitálu.

Odložené daňové pohledávky a závazky vypočítané ze všech přechodných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků jsou zachyceny jako odložený daňový náklad nebo výnos.

	2019	2018
<b>Stav na začátku období</b>	<b>43 115</b>	<b>32 615</b>
Přírůstek/Úbytek:		
Vliv změny sazby	-	-
Vliv změny účetní a daňové základny	-	-
Odložený daňový závazek/pohledávka k vykázání ve vlastním kapitálu	-	241
Odložený daňový závazek/pohledávka k vykázání ve výsledku hospodaření minulých let	-	-
Odložený daňový závazek/pohledávka k vykázání ve výkazu zisku a ztráty	1 943	10 259
<b>Stav na konci období</b>	<b>45 058</b>	<b>43 115</b>

### 14. Ostatní dlouhodobé závazky

K 31.12.2019 skupina vykazuje ostatní dlouhodobé závazky ve výši 266 tis. Kč (k 31.12.2018: 150 tis. Kč). Jedná se o přijaté kauce za pronájem.

### 15. Závazky z obchodních vztahů

K datu rozvahy vykazuje skupina krátkodobé závazky vůči dodavatelům za nakupované výrobky a služby a ostatní závazky v tomto složení:

	2019	2018
<b>Závazky z obchodních vztahů celkem</b>	<b>3 602</b>	<b>3 639</b>
závazky vůči dodavatelům	3 589	3 625
Ostatní	13	14

Vzhledem ke krátkodobé povaze závazků z obchodních vztahů se jejich účetní hodnota blíží reálné hodnotě.

#### Závazky po lhůtě splatnosti – dodavatelé

	2019	2018
Do 30 dnů	3	8
31 – 90	2	-
91 – 180	-	-
Nad 180	-	19

**16. Krátkodobé závazky – spřízněná osoba**

K datu rozvahy vykazuje skupina krátkodobou část závazků vůči osobě ovládané stejným konečným vlastníkem ve výši 600 tis. Kč (k 31.12.2018: 600 tis. Kč).

**17. Splatné daňové závazky**

K 31.12.2019 vykazují společnosti konsolidované skupiny daňové závazky ve výši 552 tis. Kč (k 31.12.2018: 2 235 tis. Kč).

Vykazované daňové závazky se vztahují jak k přímým daním (záloha na daň z příjmu za zaměstnance, daň z příjmu právnických osob), tak nepřímým daním (daň z přidané hodnoty). Skupina nemá žádné neuhrazené závazky po splatnosti vůči správci daně ani zaměstnancům.

**18. Ostatní krátkodobé závazky**

Ostatní krátkodobé závazky jsou tvořeny krátkodobou částí závazků z leasingu, závazky vůči zaměstnancům, závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění, dohadnými účty pasivními apod. Všechny závazky vznikly v průběhu roku 2019.

Závazky (v tis. Kč)	2019	2018
<b>Ostatní krátkodobé závazky celkem</b>	<b>2 797</b>	<b>3 587</b>
Závazky vůči zaměstnancům	1 274	1 289
Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	646	712
Přijaté zálohy	19	21
Dohadné účty pasivní	6	430
Výdaje příštích období	776	996
Výnosy příštích období	76	139

Skupina nemá žádné neuhrazené závazky po splatnosti vůči orgánům státní správy ani zaměstnancům. K datu účetní závěrky skupina netvořila žádné rezervy.

**19. Tržby**

Skupina vykazuje tržby z prodeje vlastních výrobků, poskytování služeb v oblasti pronájmu nemovitostí a povrchových úprav komponentů dle potřeb jednotlivých zákazníků. Tržby z prodeje vlastních výrobků jsou účtovány v okamžiku dodávky.

Přehled tržeb podle jejich charakteru

	2019	2018
<i>Pokračující činnosti</i>		
Tržby z prodeje výrobků	1308	1 318
Tržby z prodeje služeb	90 890	94 108
<b>Celkem</b>	<b>92 198</b>	<b>95 426</b>

	2019			2018		
	Celkem	Tuzemsko	Zahraničí	Celkem	Tuzemsko	Zahraničí
<i>Pokračující činnosti</i>						
<b>Prodej výrobků</b>	<b>1 308</b>	<b>1 308</b>	-	<b>1 318</b>	<b>1 318</b>	
Zakázková činnost	<b>1 308</b>	1 308	-	<b>1 318</b>	1 318	

	2019			2018		
	Celkem	Tuzemsko	Export	Celkem	Tuzemsko	Export
<i>Pokračující činnosti</i>						
<b>Prodej služeb</b>	<b>90 890</b>	<b>90 890</b>	-	<b>94 108</b>	<b>94 108</b>	-
Pronájem	<b>24 810</b>	24 810	-	<b>22 508</b>	22 508	-
Prodej energet.médií související s pronájmem	<b>7 575</b>	7 575	-	<b>6 990</b>	6 990	-
Galvanické práce	<b>48 948</b>	48 948	-	<b>57 686</b>	57 686	-
Ostatní	<b>9 557</b>	9 557	-	<b>6 924</b>	6 924	-

Veškeré výnosy skupiny roku 2019 byly realizovány v tuzemsku.

Tržby z pronájmu tvoří čisté tržby z pronájmu nemovitostí. Tržby z prodeje energetických médií jsou dosahovány prodejem médií pro společnosti působící v areálech skupiny. Položka ostatní zahrnuje prodej služeb souvisejících s pronájmem.

## 20. Informace o segmentech

Ke konci roku skupina identifikovala tři provozní segmenty, a to:

**Zakázková činnost** – zahrnuje zakázkovou výrobu v oblasti nástrojařských prací a služeb.

**Pronájem a správa** – představuje především výnosy z pronájmu majetku v areálu podniku, podnájmu nemovitého majetku v areálu Vysočany. Součástí tohoto segmentu jsou činnosti správních odborů podniku.

**Galvanika** – představuje poskytování služeb v oblasti galvaniky, lakování a práškování.

Sídlo skupiny a zároveň hlavní výrobní základna jsou v České republice.

Tržby skupiny jsou vykazovány pouze v České republice.

Transakce společnosti s dceřiným podnikem, který je její spřízněnou stranou, byly při konsolidaci eliminovány a nejsou zde uvedeny.

Údaje vztahující se k ukončovaným činnostem za minulé účetní období byly upraveny tak, aby zahrnovaly činnosti klasifikované v běžném účetním období jako ukončované činnosti.

<i>Pokračující činnosti</i>	2019				2018			
	Zakázková činnost	Pronájem a správa	Galvanika	Celkem	Zakázková činnost	Pronájem a správa	Galvanika	Celkem
<b>VÝNOSY</b>								
Externí výnosy	1 308	42 128	49 769	93 205	1 318	69 565	71 460	142 343
Mezisegmentové výnosy	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Celkové výnosy</b>	<b>1 308</b>	<b>42 128</b>	<b>49 769</b>	<b>93 205</b>	<b>1 318</b>	<b>69 565</b>	<b>71 460</b>	<b>142 343</b>
<b>VÝSLEDEK</b>								
Výsledek segmentu	138	2 712	3 892	6 742	128	8 244	19 802	28 174
Daň ze zisku	-	2 146	-203	1 943	-	9 918	2 205	12 123
<b>Zisk za rok celkem</b>	<b>138</b>	<b>566</b>	<b>4 095</b>	<b>4 799</b>	<b>128</b>	<b>-1 674</b>	<b>17 597</b>	<b>16 051</b>
<b>DALŠÍ INFORMACE</b>								
Aktiva segmentu	113	545 058	29 814	574 985	346	532 902	37 976	571 224
Závazky segmentu	55	49 613	13 482	63 150	67	46 464	17 670	64 201
Požizovací náklady	-	5 896	-	-	-	57 025	21 082	78 107
Odpisy	12	2 696	1 068	3 776	17	2 625	1 018	3 660

V celkových výnosech skupiny nejsou jednotliví zákazníci, se kterými by skupina v letech 2019 a 2018 realizovala výnosy s 10 a více procenty z celkových výnosů.

<i>Ukončené činnosti</i>	2019				2018			
	Výroba, prodej	Pronájem a správa	Galvanika	Celkem	Výroba, prodej	Pronájem a správa	Galvanika	Celkem
<b>VÝNOSY</b>								
Externí výnosy	41	-	-	41	223	-	-	223
Mezisegmentové výnosy	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Celkové výnosy</b>	<b>41</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>41</b>	<b>223</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>223</b>
<b>VÝSLEDEK</b>								
Výsledek segmentu	-55	-	-	-55	-2 125	-	-	-2 125
Daň ze zisku	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zisk za rok celkem</b>	<b>-55</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-55</b>	<b>-2 125</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-2 125</b>
<b>DALŠÍ INFORMACE</b>								
Aktiva segmentu	-	-	-	-	68	-	-	68
Závazky segmentu	-	-	-	-	-	-	-	-
Požizovací náklady	-	-	-	-	-	-	-	-
Odpisy	-	-	-	-	451	-	-	451

**21. Ostatní výnosy**

	2019	2018
<i>Pokračující činnosti</i>		
Tržby z prodeje DHM a materiálu	940	201
Zisk z přecenění nemovitostí	-	32 434
Ostatní	30	14 255
<b>Ostatní výnosy celkem</b>	<b>970</b>	<b>46 890</b>

**22. Výkonová spotřeba**

	2019	2018
<i>Pokračující činnosti</i>		
Spotřeba materiálu	11 142	11 981
Nákup energ.medii	7 575	6 990
Ostatní spotřeba	11 397	10 798
Služby	11 753	12 580
Opravy a udržování	8 320	8 160
<b>Celkem</b>	<b>50 187</b>	<b>50 509</b>

**23. Osobní náklady**Zaměstnanci – počet a osobní náklady

	2019	2018
<i>Pokračující činnosti</i>		
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	41	46
Mzdové náklady	19 198	20 686
Odměny členům orgánů společnosti	2 652	1 800
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	7 168	7 485
Sociální náklady	643	790
<b>Osobní náklady celkem</b>	<b>29 661</b>	<b>30 761</b>

**24. Odpisy**

	2019	2018
<i>Pokračující činnosti</i>		
Odpisy dlouhodobého hmotného majetku	3 517	3 401
Odpisy dlouhodobého nehmotného majetku	259	259
<b>Odpisy celkem</b>	<b>3 776</b>	<b>3 660</b>

**25. Ostatní náklady**

	2019	2018
<i>Pokračující činnosti</i>		
Zůstatková cena prodaného DHM a materiálu	408	22
Odpis pohledávek	595	2 707
Ztráta z přecenění nemovitostí	-	26 162
Ostatní	816	1 798
Změna stavu opravných položek k pohledávkám	-85	-2 462
Daně a poplatky	492	469
<b>Ostatní náklady celkem</b>	<b>2 226</b>	<b>28 696</b>

Položka „ostatní“ zahrnuje náklady na pojištění, technické zhodnocení hmotného majetku apod.

**26. Finanční výnosy**

	2019	2018
<i>Pokračující činnosti</i>		
Ostatní úroky	33	22
Ostatní finanční výnosy	4	5
<b>Finanční výnosy celkem</b>	<b>37</b>	<b>27</b>

Ostatní úroky tvoří úroky z peněžních prostředků na bankovních účtech. O jiných úrocích, autorských honorářích (licenčních poplatcích) ani dividendách skupina ve sledovaném, ani minulém období neúčtovala.

Ostatní finanční výnosy zahrnují výnosy z kurzových rozdílů mezi datem vykázání a platbou pohledávek a závazků vyjádřených v cizích měnách, jakož i kurzové zisky vyplývající z přepočtu k rozvahovému dni.

**27. Finanční náklady**

	2019	2018
<i>Pokračující činnosti</i>		
Úroky z přijatých úvěrů a půjček	484	405
Ostatní finanční náklady	129	138
<b>Finanční náklady celkem</b>	<b>613</b>	<b>543</b>

Nákladové úroky tvoří bankovní úrok a úrok, který byl účtován z titulu přijatých úvěrů od spřízněných stran.

Ostatní finanční náklady tvoří ztráty z kurzových rozdílů mezi datem vykázání a platbou pohledávek a závazků vyjádřených v cizích měnách, jakož i kurzové ztráty vyplývající z přepočtu k rozvahovému dni. Dále jsou zde zahrnuty bankovní poplatky za vedení účtů.

**28. Daň z příjmů**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Daň z příjmů za běžnou činnost</b>	<b>1 943</b>	<b>12 123</b>
- splatná	-	1 864
- odložená	1 943	10 259

Odložená daň

Odložená daň z příjmu je vypočtena u všech jednotlivých přechodných rozdílů při použití závazkové metody s uplatněním základní daňové sazby ve výši 19 % uzákoněné pro rok 2019.

	<b>2019</b>		<b>2018</b>	
	<b>pohledávka</b>	<b>závazek</b>	<b>pohledávka</b>	<b>Závazek</b>
<b>Odložená daň.pohledávka/závazek z:</b>				
Přechodných rozdílů mezi účetní a daňovou zůstatkovou hodnotou DNM a DHM	214	31 728	12	31 765
Ostatní aktiva	55	-	353	-
Neuplatněná daňová ztráta - neúčtováno	2 146	-	4 030	-
<b>Celkem odložená daňová pohledávka/závazek</b>	<b>2 415</b>	<b>31728</b>	<b>4 395</b>	<b>31 765</b>
<b>Odložený daňový závazek</b>		<b>29 313</b>		<b>27 370</b>
<b>Odložená daň vykázána v nákladech</b>		<b>1 943</b>		<b>10 259</b>

**29. Ukončené činnosti**

V souvislosti s klesajícími výkony v oblasti výroby představenstvo společnosti na svém zasedání v únoru 2017 rozhodlo o utlumení výroby prvků telekomunikační techniky pro tuzemský a zahraniční trh.

V tabulce je uveden výsledek hospodaření ukončovaných činností, tj. výroby prvků telekomunikační techniky. Údaje o zisku a peněžních tocích z ukončovaných činností za minulé období byly upraveny tak, aby zahrnovaly činnosti klasifikované v běžném účetním období jako ukončované činnosti.

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Tržby	5	106
Ostatní výnosy	36	117
Osobní náklady	27	70
Odpisy	-	451
Ostatní náklady	69	1 827
<b>Zisk před zdaněním</b>	<b>-55</b>	<b>-2 125</b>
Daň z příjmů	-	-
<b>Zisk za účetní období</b>	<b>-55</b>	<b>-2 125</b>
<b>Aktiva</b>	<b>0</b>	<b>68</b>

## Peněžní toky z ukončovaných činností

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	-1 843	-3 384
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	-	-
Čisté peněžní toky z financování	-	-

### 30. Zisk na akcii, dividendy

Kmenové akcie TESLA KARLÍN, a.s. jsou veřejně obchodovatelné, proto společnost uvádí ve výsledovce ukazatel Zisk na akcii. Vzhledem k tomu, že TESLA KARLÍN, a.s. nemá složitou kapitálovou strukturu (nemá potenciální kmenové akcie), je základní ukazatel EPS shodný se zředěným ukazatelem EPS.

Všechny akcie společnosti jsou kmenové, společnost nevydala žádné přednostní akcie. Počet akcií se ve sledovaném období nezměnil – společnost nevydala nové akcie ani nepořídila žádné vlastní akcie. Mezi rozvahovým dnem a datem sestavení této účetní závěrky nedošlo k žádným transakcím s existujícími či potenciálními akciemi.

Zisk na akcii	2019	2018
<i>Pokračující činnosti</i>		
Počet emitovaných kmenových akcií	588 575	588 575
Minus vlastní akcie	0	0
Dopad dělení akcií	0	0
Počet kmenových akcií po úpravě	588 575	588 575
Čistý zisk připadající na akcionáře	4 799	16 051
Minus: zisk připadající na prioritní akcie	-	-
Čistý zisk připadající na akcionáře vlastníci kmenové akcie	4 799	16 051
<b>Zisk za období připadající:</b>		
Vlastníkům mateřské společnosti	5 521	13 118
Nekontrolním podílům	-777	2 933
<b>Zisk na akcii:</b>		
Základní zisk na akcii celkem (v Kč na akcii)	9,47	22,28
Zředěný zisk na akcii celkem (v Kč na akcii)	9,47	22,28

#### Dividendy

Doposud nebyly schváleny k výplatě žádné dividendy.

### 31. Transakce se spřízněnými stranami

Skupina je součástí koncernu PROSPERITA,. Skupina je kontrolována osobami jednající ve shodě. Konečnou ovládající osobou jsou Ing. Miroslav Kurka, bytem Praha 4, Bělehradská 7/13 a pan Miroslav Kurka, bytem Havířov-Město, Karvinská 61

#### Spřízněné strany:

Akademická aliance, a.s., Michálkovičká 1810/181, Slezská Ostrava, Ostrava, PSČ 710 00

Akademie Podnikání Prometheus, s.r.o., Hudcova 367/78, Medlánky, Brno, PSČ 612 00

AKB CZECH s.r.o. se sídlem Brno, Heršpická 758/13, PSČ 656 92,

AKCIA TRADE, spol. s r.o., se sídlem Orlová-Lutyně, U Centrumu 751, PSČ 735 14

ALMET, a.s. se sídlem Ležáky 668 – Hradec Králové, PSČ 501 25,

ANDRATA s.r.o., se sídlem Spálená 76/14, Praha 1, PSČ 110 00

ASTRA 99, s.r.o. se sídlem Tematínska 10, Bratislava, PSČ 851 05, SR

AUTOMEDIA s.r.o., Okružní 732/5, Lesná, Brno, PSČ 638 00

AV-TRADE, spol. s r.o., Tematínska 10, Bratislava, PSČ 851 05, Slovenská republika

Bělehradská Invest, a.s., Bělehradská 7/13, Praha 4 – Nusle, PSČ 140 16  
Byty u zámku s.r.o., Bělehradská 7/13, Praha 4, PSČ 140 00  
BROUK s.r.o., Havířská 350, Ústí nad Labem, PSČ 400 10  
CONCENTRA a.s. se sídlem Orlová – Lutyně, U Centrumu 751, PSČ 735 14,  
České vinařské závody a.s. se sídlem Praha 4, Nusle, Bělehradská čp.7/13, PSČ 140 16,  
ČOV Senica, s.r.o., Železničná 362/122, Senica 905 01, Slovenská republika  
ČOV servis s.r.o., Železničná 362/122, Senica 905 01, Slovenská republika  
Dům seniorů Žamberk, s.r.o., Bělehradská 7/13, Praha 4, PSČ 140 00  
DAEN INTERNATIONAL spol. s r.o., Daliborova 161/26, Praha 10, PSČ 102 00  
DAEN INTERNATIONAL České Budějovice, spol. s r.o., nám.Přemysla Otakara II. 58/16, České Budějovice, PSČ 370 01  
Davina system a.s., Smetanovo nám. 1180/7, Moravská Ostrava, Ostrava, PSČ 702 00  
EA alfa, s.r.o. se sídlem Rožnov pod Radhoštěm, 1.Máje 823, PSČ 756 61  
EA beta, s.r.o., se sídlem Rožnov pod radhoštěm, 1.Máje 823, PSČ 756 61  
EA Invest, spol. s r.o. se sídlem Orlová – Lutyně, U Centrumu 751, PSČ 735 14,  
ENERGOAQUA, a.s. se sídlem Rožnov pod Radhoštěm, 1.máje 823, PSČ 756 61  
EnergoSave Leasing, a.s., se sídlem tř.Tomáše Bati 332, Otrokovice, PSČ 765 02  
ENERGZET, a.s. tř.Tomáše Bati 332, Otrokovice, PSČ 765 02  
ENERGTE TRADE, s.r.o. Jedovnická 4303/2a, Židenice, Brno, PSČ 628 00  
ETOMA INVEST spol. s r.o. se sídlem Orlová – Lutyně, U Centrumu 751, PSČ 735 14  
EUROPACK akciová spoločnosť, Veľkoblahovská 68, Dunajská Streda, PSČ 929 01  
GLOBAL plus, s.r.o. se sídlem Tomášikova 20, Bratislava, PSČ 851 05, SR  
HIKOR Písek, a.s. se sídlem U Centrumu 751, Lutyně, PSČ 735 14 Orlová  
HSP CZ s.r.o. se sídlem Orlová – Lutyně, U Centrumu 751, PSČ 735 14,  
Ing. Miroslav Kurka - TRADETEX, U Centrumu 749, Orlová Lutyně  
KAROSERIA a.s. se sídlem Brno, Heršpická 758/13, PSČ 656 92,  
Karvinská finanční, a.s. se sídlem Orlová-Lutyně, U Centrumu 751, PSČ 735 14  
KDYNIUM a.s. se sídlem Kdyně, Nádražní 104  
KDYNIUM Service, s.r.o se sídlem Kdyně, Nádražní 723, PSČ 345 06  
LEPOT s.r.o. se sídlem Otrokovice, tř. T. Bati 1566, PSČ 765 82  
LESS+TIMBER, a.s., Chrudimská 1882, Čáslav – Nové Město, PSČ 286 01  
LESS+ENERGY s.r.o., Chrudimská 1882, Čáslav – Nové Město, PSČ 286 01  
LIFT UP, s.r.o.KAROSERIA a.s. se sídlem Brno, Heršpická 758/13, PSČ 656 92,  
Měšťanský pivovar Olomouc, a.s., se sídlem Lafayetteva 41, Olomouc, PSČ 779 00  
MA Investment s.r.o., Otrokovice, tř. Tomáše Bati 332, PSČ 765 02  
MATE, a.s. se sídlem Brno, Havránkova 30/11, PSČ 619 62  
MATE SLOVAKIA spol. s r.o., Záruby 6, Bratislava, PSČ 831 01, Slovenská republika  
MORAVIAKONCERT, s.r.o. se sídlem Otrokovice, tř.T.Bati 1566, PSČ 765 82,  
Moravskoslezská obchodní akademie, s.r.o., Michálkovická 1810/181, Slezská Ostrava, Ostrava, PSČ 710 00  
Nadační fond podnikavostí k prosperitě, U Centrumu 751, Lutyně, Orlová, PSČ 735 14  
Níťárna Česká Třebová s.r.o. se sídlem Česká Třebová, Dr.E.Beneše 116, PSČ 560 02  
NOPASS a.s. se sídlem Orlová-Lutyně, U Centrumu 751, PSČ 735 14  
Paneurópska vysoká škola n.o., Tomašikova 20, Bratislava, PSČ 821 02, SR  
Pavlovín, spol. s r.o., Velké Pavlovice, Hlavní 666/2, PSČ 691 06  
PRIMONA, a.s., Dr. E. Beneše 125, Parník, Česká Třebová, PSČ 560 81  
ROSPERITA finance, s.r.o., Nádraží 213/10, Ostrava, Moravská Ostrava, PSČ 702 00  
ROSPERITA holding, a.s., Nádraží 213/10, Ostrava, Moravská Ostrava, PSČ 702 00  
ROSPERITA investiční společnost, a.s. Nádraží 213/10, Ostrava, Moravská Ostrava, 702 00  
PROTON, spol. s r.o. se sídlem Praha – Nové Město, Spálená 108/51, PSČ 110 00  
PRŮMYSLOVÁ ČOV, a.s. se sídlem Otrokovice, Objízdná 1576, PSČ 765 02,  
Rezidence Novolíšeňská, s.r.o., tř.kpt.Jaroše 1844/28, Brno, PSČ 602 00  
PULCO, a.s. se sídlem Brno, Heršpická 13, PSČ 656 92  
ROLLEON a.s., tř. Tomáše bati 332, Otrokovice, PSČ 765 02  
Rourovna s.r.o., Nádražní 732, Budějovické Předměstí, Píse, PSČ 397 01

Řempe CB, a.s., Nemanická 5, České Budějovice  
 Řempe LYRA, s.r.o., Roháče z Dubé 1, Olomouc, PSČ 773 00  
 ŘEMPO VEGA, s.r.o., Skopalíkova 2354/47A, Kroměříž, PSČ 767 01  
 Rybářství Přerov, a.s., gen. Štefánika 1149/5, Přerov, PSČ 750 02  
 Sentinel Capital, a.s., Nádražní 213/10, Ostrava, PSČ 702 00  
 Sentinel Credit, a.s., Nádražní 213/10, Ostrava, PSČ 702 00  
 SOAROS service s.r.o, Brněnská 1027, Rosice PSČ 665 01  
 S.P.M.B. a.s. se sídlem Brno, Řípská 1142/20, PSČ 627 00  
 Soukromá vyšší odborná škola podnikatelská, s.r.o., Michálkovičká 1810/181, Ostrava, PSČ 710 00  
 Studentská residence Slezská, a.s., Československé armády 1612/25, Ostrava, PSČ 710 00  
 Terasy Novolíšeňská, s.r.o., Řípská 1153/20a, Slatina, 627 00 Brno  
 TK GALVANOSERVIS s.r.o. se sídlem Praha 10, V Chotejně 9/1307, PSČ 120 00  
 TOMA, a.s. se sídlem Otrokovice, tř.T.Bati 1566, PSČ 765 02  
 TOMA GERMANY, a.s. se sídlem Otrokovice, tř.T.Bati 332, PSČ 765 02  
 TOMA odpady, s.r.o. se sídlem Otrokovice, tř. T.Bati 1566, PSČ 765 02  
 TOMA RECYCLING a.s., tř.Tomáše Bati 332, Otrokovice, PSČ 765 02  
 TOMA rezidenční Prostějov, s.r.o., Otrokovice, tř.Tomáše Bati 1566, PSČ 735 02  
 TOMA rezidenční Kroměříž, s.r.o., Otrokovice, tř.Tomáše Bati 1566, PSČ 765 82  
 TOMA úverová a leasingová, a.s., Čadca, Májová 1319, PSČ 022 01, SR  
 TZP, a.s. se sídlem Hlinsko, Třebízského 92, PSČ 539 01  
 Vinice Vnorovy, s.r.o., Velké Pavlovice, Hlavní 666, PSČ 691 06  
 VINIUM a.s. se sídlem Velké Pavlovice, Hlavní 666, PSČ 691 06  
 VINIUM Pezinok, s.r.o. se sídlem Bratislava, Zámocká 30, PSČ 811 01, SR  
 Víno Damborice, s.r.o. se sídlem Velké Pavlovice, Hlavní 666/2, PSČ 691 06  
 Víno Hodonín s.r.o., Hodonín, Národní třída 16, PSČ 965 01  
 VOS a.s. se sídlem Písek, Nádražní 732, PSČ 397 01  
 VŠP Ostrava, a.s., Michálkovičká 1810/181, Slezská Ostrava, Ostrava, PSČ 710 00  
 Vysoká škola obchodní v Praze, o.p.s., se sídlem Spálená 76/14, Praha 1, PSČ 110 00  
 Vysoká škola podnikání a práva, a.s., Vltavská 585/14, Praha 5, PSČ 150 00

#### Obchodní transakce

V průběhu roku se skupina podílela na těchto obchodních transakcích se spřízněnými stranami:

	Tržby		Nákup zboží a služeb	
	2019	2018	2019	2018
CONCENTRA a.s.	-	-	322	303
České vinařské závody, a.s.	240	240	3 900	3 900
EA Invest, spol. s r.o.	-	-	130	104
HIKOR Písek, a.s.	-	-	354	302
KAROSERIA a.s.	-	-	7	7
Pavlovín spol. s r.o.	-	-	13	36
PULCO, a.s.	-	-	-	34
Ing. Miroslav Kurka TRADETEX	5	8	6	3

Tržby spřízněným stranám tvoří tržby z poskytnutí služeb. Prodej se uskutečnil za ceny obvyklé.

Nákup zboží a služeb – EA Invest, spol. s r.o. a HIKOR Písek, a.s. – úrok z přijatého úvěru, společnosti CONCENTRA a.s. – poskytnutí služby ekonomické poradenství a školení, KAROSERIA, a.s. – pronájem, ČVZ, a.s. – nájemné za správu areálu Vysočany, Pavlovín, spol. s r.o. – nákup vína, PULCO, a.s. – povrchové úpravy, Ing. Miroslav Kurka - TRADETEX – pronájem, nákup ochranných pracovních pomůcek. Nákup zboží a služeb se uskutečnil za tržní ceny se slevami zohledňujícími množství nakoupeného zboží.

	Závazky - stav k		Pohledávky- stav k	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
CONCENTRA a.s.	26	26	-	-
České vinařské závody, a.s.	-	-	-	-
EA Invest, spol. s r.o.	3 011	3 006	-	-
HIKOR Písek, a.s.	7 905	8 745	-	-
<b>Přidružené podniky</b>	-	-	-	-
<b>Společné podniky</b>	-	-	-	-

Nevyrovnané zůstatky závazků k 31. 12. 2019 a nevyrovnané zůstatky pohledávek k 31.12.2019 nejsou zajištěné, vyjma společností EA Invest, spol. s.r.o. a HIKOR Písek, a.s. a uhradí se bankovním převodem.

V tomto účetním období nebyly zaúčtovány v souvislosti se špatnými nebo pochybnými pohledávkami od spřízněných stran žádné náklady.

#### Půjčky spřízněným stranám

Ve sledovaném účetním období, tj. od 1.1.2019 do 31.12.2019, skupina neposkytla členům klíčového managementu, členům statutárních orgánů, členům dozorčích orgánů ani ostatním spřízněným stranám žádné půjčky.

#### Odměny členů klíčového managementu

Členům klíčového managementu skupiny byly během roku vyplaceny tyto odměny:

	2019	2018
Platy a ostatní krátkodobé zaměstnanecké požitky*)	3 609	3 478
Zaměstnanecké požitky po skončení pracovního poměru	-	-
Ostatní dlouhodobé zaměstnanecké požitky	-	-
Požitky při předčasném ukončení pracovního poměru	-	-
Úhrady vázané na akcie	-	-
<b>Celkem</b>	<b>3 609</b>	<b>3 478</b>

\*) Platy a ostatní krátkodobé zaměstnanecké požitky obsahují vedle mezd, platů a odměn také zdravotní a sociální pojištění placené zaměstnavatelem za zaměstnance.

V průběhu roku 2019 ani v minulém účetním období skupina neposkytla členům klíčového managementu žádné půjčky, úvěry, zajištění a ostatní plnění jak v peněžní, tak nepeněžní formě. Nebyly poskytnuty žádné zaměstnanecké požitky.

#### Ostatní transakce se spřízněnými stranami

Kromě uvedených transakcí skupina neposkytla ani nepřijala žádná jiná plnění od spřízněných stran.

## **V. DALŠÍ VŠEOBECNÉ POZNÁMKY K ÚČETNÍM VÝKAZŮM**

### **Podmíněné závazky**

Dle sdělení právního oddělení společností v současné době nejsou vedena taková soudní řízení, ze kterých by v dohledné budoucnosti mohlo dojít k významnému čerpání zdrojů skupiny.

Finanční úřady jsou oprávněny provést kontrolu účetních záznamů kdykoliv v průběhu tří let následujících po skončení zdaňovacího období a v návaznosti na to mohou vyměřit daň z příjmu a

penále. Vedení společností si není vědomo žádných okolností, které by v budoucnosti mohly vést ke vzniku významného potenciálního závazku vyplývajících z těchto daňových kontrol.

### **Poskytnuté záruky**

Skupina ve sledovaném účetním období poskytuje záruku ve formě zástavy ve prospěch společnosti HIKOR Písek, a.s. a EA Invest, spol. s r.o. za úvěry, které tyto společnosti poskytly dceřině společnosti TK GALVANOSERVIS s.r.o. Jiné formy záruky skupina neposkytla.

### **Zástavní právo**

Bližší informace jsou uvedeny v bodu 1 – Pozemky, budovy, zařízení přílohy konsolidované účetní závěrky.

### **Souhrnná výše majetku neuvedeného v rozvaze**

Jedná se o drobný hmotný a nehmotný majetek skupiny vedený v operativní evidenci, jehož pořizovací hodnota je 1 281 tis. Kč.

### **Soudní a jiná řízení**

Dne 22. 8. 2011 byl sepsán za účasti emitenta jako věřitele a společnosti ROSENGART TABACCO s.r.o. jako dlužníkem notářský zápis, jehož předmětem byla dohoda o uznání dluhu, o závazku dluh splatit, o svolení s přímou vykonatelností a zřízení zástavního práva k movitým věcem (4x osobní automobil), to vše pro pohledávku emitenta za společností ROSENGART TABACCO s.r.o. ve výši 757 249,80 Kč. Usnesením Obvodního soudu pro Prahu 10 ze dne 10.2.2012 byla nařízena exekuce k uspokojení pohledávky ve výši 470.084,60 Kč. Pohledávka vymáhána v exekučním řízení.

Dne 8. 3. 2012 podala společnost TESLA KARLÍN, a.s. žalobu na firmu ROSENGART TABACCO s.r.o. o zaplacení částky 343 989,40 Kč s přísl., kterou ji tato firma dluží z titulu neuhrazeného nájemného. Dne 2.4.2012 byl vydán Městským soudem v Praze směnečný platební rozkaz na částku 343.989,40 Kč s přísl., který nabyt právní moci dne 16.6.2012.

Dne 24. 8. 2012 podala firma ROSENGART TABACCO s.r.o. návrh na prohlášení konkursu z důvodu úpadku. Insolvenční řízení bylo zastaveno z důvodu nezaplacení zálohy na náklady insolvenčního řízení.

Dne 30. 11. 2011 podala společnost TESLA KARLÍN, a.s. žalobu na firmu A KLASSE s.r.o. o zaplacení částky 15 259,20 Kč s přísl., kterou ji tato firma dluží z titulu neuhrazeného Kč s přísl. Pohledávka byla vymáhána v exekučním řízení. Dne 27.3.2017 bylo exekutorem sděleno, že nebyl zjištěn žádný majetek oprávněného. Dopisem ze dne 31.8.2017 souhlasil emitent se zastavením exekučního řízení. Usnesením ze dne 31.7.2018 byla exekuce zastavena.

Dne 20. 2. 2014 byla Josefem a Miroslavem Tauskem podána proti TESLA KARLÍN, a.s. žaloba o zřízení služebnosti cesty týkající se přístupu Tausků k jejich nemovitostem. Dne 22.7.2014 proběhlo u Obvodního soudu pro Prahu 10 jednání ve věci, které bylo odročeno za účelem místního šetření, které se uskutečnilo dne 8. 10. 2014. Usnesením soudu ze dne 14. 5. 2015 bylo soudní řízení přerušeno a v současné době probíhá správní řízení u odboru dopravy Městské části Praha 15, který dne 14.12.2016 vydal rozhodnutí, proti němuž emitent podal odvolání. Magistrát hl.m.Prahy svým rozhodnutím ze dne 19.6.2017 vyhověl odvolání emitenta, usnesení odboru dopravy Městské části Praha 15 zrušil a celou věc vrátil k novému projednání a rozhodnutí. Odbor dopravy úřadu Městské části Praha 15 dne 4 .5.2018 vydal rozhodnutí, kterým rozhodl, že na dotčených pozemcích emitenta se nenachází účelová komunikace.. toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 25.5.2018. Obvodní soud pro Prahu 10 svým usnesením ze dne 11.9.2018 rozhodl o přerušení řízení, které bylo usnesením ze dne 13.5.2019 obnoveno a dne 25.6.2019 se uskutečnilo v této věci jednání u Obvodního soudu pro Prahu 10.

Dne 9.1.2017 bylo zahájeno insolvenční řízení ve věci dlužníka paní Věry Košnářové. Emitent přihlásil v insolvenčním řízení své pohledávky v celkové výši 54 675,83 Kč. Usnesením Městského soudu v Praze ze dne 21.4.2017 bylo insolvenční řízení zastaveno. Nový insolvenční návrh dlužníka byl Městským soudem v Praze jeho usnesením ze dne 29.6.2017 odmítnut.

Dne 25.8.2017 bylo zahájeno insolvenční řízení ve věci dlužníka BauPoint s.r.o. Emitent přihlásil v insolvenčním řízení své pohledávky v celkové výši 288 095,54 Kč. Usnesením Městského soudu v Praze ze dne 6.11.2017 byl na majetek dlužníka prohlášen konkurs. V současné době probíhá insolvenční řízení.

Dne 23.7.2019 podala společnost TESLA KARLÍN, a.s. žalobu na podnikatele Vladimíra Sekulu o zaplacení částky 28 248,07 Kč s přísl., kterou ji tato firma dluží z titulu neuhrazeného nájemného a služeb s nájmem spojených. Dne 23.10.2019 byl vydán Obvodním soudem pro Prahu 9 rozsudek, dle kterého je povinen podnikatel Sekula uhradit emitentovi částku 28 248,07 Kč s příslušenstvím, Rozsudek nabyl právní moci dne 3.12.2019.

TK GALVANOSERVIS, s.r.o. vedla soudní spor s Ing. Jiřím Karáskem, bývalým jednatelem společnosti. V roce 2004 podala společnost TK GALVANOSERVIS s.r.o. jako žalobce u soudu žalobu proti Ing. Jiřímu Karáskovi jako žalovanému o zaplacení částky 1 281 601,35 Kč z titulu porušení zákazu konkurence a náhrady škody. V roce 2007 vydal Městský soud v Praze rozhodnutí, kterým přiznal společnosti TK GALVANOSERVIS částku 655 786,45 Kč s přísl., v ostatním byla žaloba zamítnuta. Žalobce i žalovaný proti vydanému rozsudku podali odvolání. V měsíci dubnu 2009 proběhlo jednání u odvolacího soudu. Vrchní soud v Praze dne 16.4.2009 potvrdil povinnost Ing. Karáska uhradit společnosti TK GALVANOSERVIS s.r.o. částku ve výši 655 786,45 Kč s přísl., potvrdil zamítnutí žaloby co do částky 296 014,23 Kč a co do částky 329 800,67 Kč vrátil věc k novému projednání u Městského soudu v Praze.

Dne 13.8.2009 podal Ing. Karásek dovolání k Nejvyššímu soudu proti rozsudku Vrchního soudu v Praze. Usnesením ze dne 30. 6. 2010 Nejvyšší soud ČR zamítl podané dovolání. U Městského soudu v Praze proběhlo řízení ve věci znovuprojednání žaloby co do částky 329 800,67 Kč. Dne 3. 10. 2011 byl v tomto řízení vydán rozsudek, dle kterého je Ing. Karásek povinen zaplatit částku 329 800,67 Kč společnosti TK GALVANOSERVIS s.r.o. Rozsudek nenabyl právní moci, neboť Ing. Karásek dne 15. 11. 2011 podal proti rozsudku odvolání. Vrchní soud v Praze jako odvolací soud rozhodl rozsudkem ze dne 18. 12. 2013 o povinnosti Ing. Karáska zaplatit částku 329 800,67 Kč s přísl. Zaplacení této částky je vymáháno v exekučním řízení, k datu 2.3.2016 bylo vymoženo 141 999,00 Kč. Dne 5.3.2016 Ing. Karásek zemřel. Neuhrazená částka dluhu Ing. Karáska byla dne 30.8.2016 přihlášena do dědického řízení jako pohledávka. Usnesením Obvodního soudu pro Prahu 8 ze dne 18.12.2019 bylo stanoveno předlužení dědictví, které připadlo státu. S ohledem na předlužení dědictví nebude pohledávka společnosti TK GALVANOSERVIS s.r.o. uspokojena.

### Odměny za audit a jiné ověřovací služby

Struktura odměn vykázaných v nákladech skupiny za jednotlivé služby:

	2019	2018
Ověření účetní závěrky	95	95
Ověření výroční zprávy	15	15
Ověření zprávy o vztazích	5	5
Ověření konsolidované účetní závěrky	15	15
Ostatní – cestovní náhrady	26	31
Ostatní – oceňovací služby	-	-
<b>Celkem</b>	<b>156</b>	<b>161</b>

### Řízení finančních rizik

Skupina působí na tuzemském trhu, kde prodává své produkty a služby a provádí tak transakce, které souvisejí s řadou finančních rizik. Cílem skupiny je tato rizika minimalizovat.

Představenstvo společnosti je pravidelně informováno o aktuálním stavu finančních a ostatních souvisejících rizik.

Cenové riziko - při své podnikatelské činnosti je skupina vystavena obvyklému cenovému riziku jak ze strany dodavatelů, tak ze strany odběratelů.

Měnové riziko - je riziko, že se reálná hodnota budoucích peněžních toků bude měnit v důsledku změn směnných kurzů. Skupina získává plnění za své produkty a služby především v CZK, skupina také nemá významné finanční výdaje v cizích měnách. Z tohoto důvodu je měnové riziko skupiny vyhodnoceno jako nízké a skupina nepoužívá aktivní strategie řízení měnových rizik.

Riziko likvidity - je riziko, že účetní jednotka bude mít problémy se splněním svých povinností vyplývajících z finančních závazků. Cílem řízení likvidního rizika je zajistit rovnováhu mezi financováním provozní činnosti a finanční flexibilitou, aby byly uspokojeny v termínu nároku všech dodavatelů a věřitelů společnosti. Skupina řídí svoji likviditu především efektivním řízením nákladů a důsledným vymáháním pohledávek z obchodního styku.

Skupina nepoužívá další investiční instrumenty nebo další obdobná aktiva a pasiva v takovém rozsahu, který by měl význam pro posouzení majetku a jiných aktiv, závazků a jiných pasiv, finanční situace a výsledku hospodaření.

#### **Události po datu rozvahy**

- Dne 15. ledna 2020 se konala valná hromada společnosti, která určila auditorem účetních závěrek a auditorem skupiny pro rok 2019 společnost HDM AUDIT CZ s.r.o. se sídlem Zámecká 488/20, Ostrava.

Dne 16.1.2020 byla se společností HDM AUDIT CZ s.r.o uzavřena smlouva o auditorské činnosti. Celková cena za audit účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky za rok 2019 je 270 tis. Kč.

- Valná hromada na svém jednání dne 15. ledna 2020 odvolala člena dozorčí rady společnosti p. Bc. Rostislava Šindláře.
- Na počátku roku 2020 byla potvrzena existence nového koronaviru (Covid-19), která se rozšířila v Číně i mimo ni, včetně České republiky a způsobila tak narušení mnoha podnikatelských aktivit. Vzhledem k tomu, že je situace nestabilní a rychle se vyvíjí, není možné učinit odhad potenciálního dopadu na společnost.
- V průběhu měsíce ledna byly společnosti PROSPERITA holding, a.s. poskytnuty peněžní prostředky ve výši 35 mil. Kč v souladu s uzavřenou smlouvou o úvěru ze dne 29.11.2019.
- Věcné břemeno ve prospěch společnosti:

Ve prospěch pozemku parc.č. 1325/2, parc.č. 1325/6 a parc.č. 1325/7 povinnost vlastníka pozemku parc.č. 1324 (vše v k.ú.Hostivař) bylo zřízeno věcné břemeno vedení inženýrských sítí – vodovodní přípojky a kanalizační přípojky

Dne 5.3.2020 byl proveden vklad tohoto věcného břemene do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hl.m. Prahu.

- Dne 1.4.2020 došlo v mateřské společnosti koncernu k významné změně v akcionářské struktuře a tím k dokončení procesu generační změny. Jednalo se o završení dlouhého procesu, na základě kterého se ing. Miroslav Kurka stal jediným akcionářem mateřské společnosti PROSPERITA holding, a.s. a tedy i koncernu PROSPERITA.

## VI. SCHVÁLENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Tato konsolidovaná účetní závěrka byla schválena představenstvem společnosti ke zveřejnění dne 20. dubna 2020.

Praha, 20.4.2020

Osoba odpovědná za konsolidovanou účetní závěrku:

  
.....  
Jároslava Solničková  
účetní společnosti

Podpis statutárního orgánu:

  
.....  
Ing. Miroslav Kurka  
předseda představenstva

  
.....  
Ing. Vladimír Kurka  
člen představenstva



**ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA**  
určená akcionářům společnosti  
TESLA KARLÍN, a.s.

*Zpráva o auditu konsolidované účetní závěrky*

**Výrok auditora**

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti TESLA KARLÍN, a.s. a jejích dceřiných společností („Skupina“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z konsolidovaného výkazu o finanční situaci k 31.12.2019, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty, konsolidovaného výkazu o úplném výsledku, konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu a konsolidovaného výkazu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2019 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Skupině jsou uvedeny v příloze této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Skupiny k 31.12.2019 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2019 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

**Základ pro výrok**

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Skupině nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

**Hlavní záležitosti auditu konsolidované účetní závěrky za rok 2019**

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu konsolidované účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu konsolidované účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením našeho názoru na tuto konsolidovanou závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

**Aplikace IFRS 16**

Skupina si pronajímá od jiné společnosti průmyslový areál, který dále podnajíá svým zákazníkům.

Jedná se o hlavní záležitost auditu, protože správné posouzení vztahu mezi auditovanou skupinou – nájemcem a pronajímatelem v kontextu Mezinárodního standardu finančního výkaznictví IFRS 16 má významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku v tom smyslu, zda má být na základě výše uvedeného vztahu rozeznáno v konsolidované účetní závěrce leasingové aktivum a s tím související transakce s dopadem do konsolidovaného výkazu zisku a ztráty či nikoli.

Jedná se o prvotní aplikaci IFRS 16 v konsolidované účetní závěrce skupiny.



V rámci auditu jsme se zaměřili na analýzu daného nájemního vztahu v kontextu IFRS 16 provedenou skupinou.

Naše auditorské postupy se soustředily na výchozí body analýzy a kritéria, která skupina v posuzování nájemního vztahu použila a zhodnocení zda závěry odpovídají výchozím bodům a daným kritériím a zda odpovídají požadavkům IFRS 16.

Bližší informace o vyhodnocení tohoto nájemního vztahu uvádí skupina v bodě II přílohy konsolidované účetní závěrky skupiny.

#### **Ostatní informace uvedené v konsolidované výroční zprávě**

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené v konsolidované výroční zprávě mimo konsolidovanou účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Skupiny.

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s konsolidovanou účetní závěrkou či našimi znalostmi o Skupině získanými během ověřování konsolidované účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilo ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v konsolidované účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s konsolidovanou účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Skupině, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

#### ***Odpovědnost představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit společnosti TESLA KARLÍN, a.s. za konsolidovanou účetní závěrku***

Představenstvo společnosti odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování konsolidované účetní závěrky je představenstvo společnosti povinno posoudit, zda je Skupina schopna pokračovat v trvání podniku, a pokud je to relevantní, popsat v příloze konsolidované účetní závěrky záležitosti týkající se trvání podniku a použití předpokladu trvání podniku při sestavení konsolidované účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Skupiny nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.



Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Skupině odpovídá dozorčí rada a výbor pro audit společnosti.

#### ***Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky***

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v konsolidované účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé konsolidované účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti konsolidované účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Skupiny relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti uvedlo v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu trvání podniku při sestavení konsolidované účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny pokračovat v trvání podniku. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Skupiny pokračovat v trvání podniku vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost pokračovat v trvání podniku.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních jednotek zahrnutých do Skupiny a o její podnikatelské činnosti, aby bylo možné vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Zodpovídáme za řízení auditu Skupiny, dohled nad ním a za jeho provedení. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.



Naší povinností je informovat představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit mimo jiné o plánovaném rozsahu a časování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu konsolidované účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

#### ***Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy***

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

##### *Určení auditora a délka provádění auditu*

Auditorem Skupiny nás dne 15. 1. 2020 určila valná hromada společnosti. Auditorem Skupiny jsme nepřetržitě 1 rok.

##### *Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit*

Potvrzujeme, že náš výrok ke konsolidované účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit společnosti, kterou jsme dne 24. dubna 2020 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

##### *Poskytování neauditorských služeb*

Prohlašujeme, že nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

V Ostravě dne 28.04. 2020

**HDM Audit CZ s. r. o.**  
Zámecká 488/20  
Moravská Ostrava, Ostrava 702 00  
oprávnění KA ČR č. 579

**Ing. Václav Mareš, ACCA**  
auditor oprávnění KA ČR č. 2365  
jednatel společnosti

25/2020

## **ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A O STAVU JEJÍHO MAJETKU V ROCE 2019**

Hospodaření společnosti TESLA KARLÍN, a.s. v roce 2019 mělo i nadále pozitivní trend. V hospodaření společnosti se kladně projevil nárůst tržeb při udržení hospodárné úrovně provozních nákladů.

TESLA KARLÍN, a.s. v roce 2019 vykázala zisk ve výši 9 397 tis. Kč po zdanění, 11 543 tis. Kč před zdaněním, kdy částku 2 146 tis. Kč představuje odložená daň. Celkové tržby z prodeje vlastních výrobků, zboží a služeb představovaly částku 51 906 tis. Kč.

V roce 2019 společnost pokračovala v udržení nízkých provozních nákladů a pokračovala v soustředění na maximální využití výrobních, skladových a kancelářských prostor v oblasti pronájmu.

Chod společnosti a jejích hlavních činností probíhal bez významnějších problémů. Finanční situace společnosti je stabilní a není ohrožena její podnikatelská činnost.

### **Stav majetku**

Ve vlastnictví movitého a nemovitého majetku nedošlo v průběhu roku 2019 k vlastnickým změnám.

Ve vlastnictví společnosti jsou pozemky o rozloze 45 036 m<sup>2</sup> v Praze 10 – Hostivaři, na adresách V Chotejně 9/1307, Štěrboholská 44/1307 a V Chotejně 1297/11 včetně administrativních, výrobních a skladových budov, jejichž soupis je uveden ve Výroční zprávě společnosti za rok 2019.

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

V roce 2019 byl dokončen prodej technologického zařízení a strojů využívaných společností TESLA KARLÍN, a.s. v uplynulém období k výrobě prvků telekomunikační techniky a zlikvidovány zásoby související s ukončením výroby prvků telekomunikační techniky.

Společnost TESLA KARLÍN, a.s. nadále v rámci nástrojařské zakázkové činnosti využívá běžné obráběcí stroje, jejichž využitelnost je dlouhodobá.

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

1. Stříbřící linka
2. Dvě práškovací linky
3. Fosfátovací linka
4. Vypalovací pec
5. Neutralizační stanice
6. Dočišťovací stanice

Stroje, zařízení a další movitý majetek podniku slouží k zajišťování činností emitenta, kterými byly v roce 2019 zakázková výroba a pronájem a správa nemovitostí.

Emitent průběžně investuje do svého nemovitého majetku s cílem jej udržovat v řádném stavu a modernizovat jej.

V průběhu roku 2019 byly průběžně prováděny opravy a údržba v souladu s odsouhlaseným plánem investic a oprav včetně odstraňování havarijních stavů.

Byly provedeny stavební úpravy v prostoru galvanovny, kdy nevyužívaná část byla oddělena a byl vytvořen samostatný skladový/výrobní prostor. Dále bylo realizováno: oprava betonové plochy před budovou „M3“, oprava části střešního pláště objektu „M3“, oprava podlahy v objektu „M2“, oprava

havarijního stavu páteřního rozvodu vody v objektu „M3“, výměna oken v objektu „J“, výměna el.kabelových rozvodů . Dále byly prováděny běžné opravy a údržba.

Společnost v roce 2019 pokračovala v činnostech souvisejících s plánovanou výstavbou skladových hal a administrativního objektu v jižní části areálu v Hostivari. Bylo rozhodnuto o změnách projektu, které jsou v současné době zapracovávány do projektové dokumentace.

### **Podnikatelská činnost**

Podnikatelská a obchodní činnost se soustředovala do těchto oblastí:

1. pronájem nemovitých věcí a prostor určených k podnikání
2. zakázková strojírenská výroba

Představenstvo se na svých pravidelných jednáních zabývalo vývojem situace v jednotlivých oblastech podnikatelské činnosti.

#### **Ad.1. pronájem nemovitých věcí a prostor sloužících k podnikání**

Oblast pronájmu nemovitého majetku včetně ubytovacích služeb tvoří hlavní položku v podnikatelské činnosti společnosti. V oblasti pronájmu nemovitého majetku byl v průběhu roku 2019 zaznamenán nárůst tržeb. Obsazenost využitelných ploch a prostor byla na úrovni cca 95 %.

V areálu Českých vinařských závodů, který má společnost TESLA KARLÍN, a.s. v nájmu a správě, se podařilo v průběhu roku pronajímat prostory a plochy na úrovni cca 95 %.

Společnost se nedostala do žádných finančních problémů a řádně hradila veškeré své závazky vyplývající z podnikatelské činnosti.

Podrobné ekonomické informace týkající se hospodaření společnosti v roce 2019 jsou uvedeny v účetních závěrkách v číselné i komentované podobě.

#### **Ad.2. zakázková strojírenská výroba**

Pro tuzemský trh společnost realizovala zakázky v oblasti nástrojařských prací v objemu cca 1 300 tis. Kč.

### **Předpokládaný vývoj**

V roce 2020 společnost očekává zachování pozitivního trendu v hospodaření společnosti a tvorbu zisku. Budou realizovány plánované opravy a investice v souladu se schváleným plánem investic a oprav.

Společnost nepředpokládá v roce 2020 takové změny v hospodářské či finanční situaci, které by mohly významně ovlivnit hospodářskou nebo finanční situaci emitenta.

Skutečností, která by mohla ovlivnit hospodaření společnosti v následujícím období, je pandemie virového onemocnění COVID-19 a v této souvislosti přijatá opatření k zastavení šíření této nemoci. V současné době však nelze dopady související s touto pandemií a jejich vliv na hospodaření emitenta predikovat.

**ZPRÁVA O VZTAZÍCH  
PODLE § 82 ZÁKONA Č. 90/2012 SB.**

**SPOLEČNOSTI  
TESLA KARLÍN, A.S.**

**ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ  
2019**

## OBSAH

1. Ovládaná osoba
  - 2.
  2. Ovládající osoba
  3. Osoby ovládané stejnou ovládající osobou "Propojené osoby"
  4. Schéma uváděných osob
  
  5. Struktura vztahů, úloha ovládané osoby, způsob a prostředky ovládní
  
  6. Přehled jednání učiněných na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo propojených osob
  
  7. Přehled vzájemných smluv uzavřených s ovládající osobou nebo propojenými osobami
  
  8. Posouzení vzniku újmy ovládané osobě a její vyrovnání
  
  9. Zhodnocení výhod a nevýhod ze vztahů s ovládající osobou a s propojenými osobami, včetně případných rizik
  
  10. Důvěrnost informací
  
  11. Závěr
- Představenstvo společnosti TESLA KARLÍN, a.s. se sídlem V Chotejně 9/1307, Hostivař, 102 00 Praha 10, IČ 452 73 758, jako statutární orgán ovládané osoby, vypracovalo podle § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), (dále také „ZOK“), následující zprávu o vztazích mezi ovládající osobou a společností TESLA KARLÍN, a.s. jako ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen „Propojené osoby“), a to za účetní období roku 2019, tedy za období od 1. ledna 2019 do 31. prosince 2019 (dále jen „Rozhodné období“).

- Ovládaná osoba

**Společnost s obchodní firmou TESLA KARLÍN, a.s.**

**se sídlem: V Chotejně 9/1307, Hostivař, 102 00 Praha 10**

**IČ: 452 73 758**

**zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1520**

**(dále jen "Ovládaná osoba").**

- Ovládající osoba

**Pan Ing. Miroslav Kurka, nar. 16.2.1961, bytem Bělehradská 7/13, Nusle, 140 00 Praha 4**

**a**

**pan Miroslav Kurka, nar. 29.7.1931, bytem Karvinská 1263/61, Město, 736 01 Havířov  
jednající ve shodě dle § 78 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a  
družstvech**

**(dále jen "Ovládající osoba").**

- Osoby ovládané stejnou ovládající osobou - "Propojené osoby"

**3.1. Společnost s obchodní firmou Akademická aliance, a.s.**

**se sídlem: Michálkovická 1810/181, Slezská Ostrava, 710 00**

**Ostrava**

**IČ: 033 44 339**

**zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B,  
vložka 10606**

**společnost ovládána od: 29.11.2018**

**(dále jen "Propojená osoba č. 3.1").**

**3.2. Společnost s obchodní firmou Akademie Podnikání Prometheus, s.r.o.**

**se sídlem: Hudcova 367/78, Medlánky, 612 00 Brno**

**IČ: 045 49 317**

**zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka  
90573**

**společnost ovládána od: 29.11.2018**

**(dále jen "Propojená osoba č. 3.2").**

**3.3. Společnost s obchodní firmou AKB CZECH s.r.o.**

**se sídlem: Heršpická 758/13, Štýřice, 619 00 Brno**

**IČ: 603 21 164**

**zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 42003**

**(dále jen "Propojená osoba č. 3.3.")**

**3.4. Společnost s obchodní firmou AKCIA TRADE, spol. s r.o.**

**se sídlem: U Centrumu 751, Lutyně, 735 14 Orlová**

**IČ: 633 21 351**

**zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 8275**

**(dále jen "Propojená osoba č. 3.4.")**

**3.5. Společnost s obchodní firmou ALMET, a.s.**

**se sídlem: Ležáky 668/3, Kukleny, 500 04 Hradec Králové**

**IČ: 465 05 156**

**zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, vložka 673**

**(dále jen "Propojená osoba č. 3.5.")**

**3.6. Společnost s obchodní firmou ANDRATA s.r.o.**

**se sídlem: Praha 1, Spálená 76/14, PSČ 11000**

**IČ: 281 70 351**

**zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 130302**

**(dále jen "Propojená osoba č. 3.6.")**

**3.7. Společnost s obchodní firmou ASTRA 99, s.r.o.**

**se sídlem: Tematínska 10, Bratislava 851 05, Slovenská republika**

**IČ: 357 61 661**

**zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Okresním soudem v Bratislavě I, oddíl Sro, vložka 18638/B**

**(dále jen "Propojená osoba č. 3.7.")**

**3.8. Společnost s obchodní firmou AUTOMEDIA s.r.o.**

**se sídlem: Okružní 732/5, Lesná, 638 00 Brno**

**IČ: 485 32 649**

**zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 10893**

**(dále jen "Propojená osoba č. 3.8.")**

**3.9. Společnost s obchodní firmou AV-TRADE, spol. s r.o.**

**se sídlem: Tematínska 10, Bratislava 851 05, Slovenská republika**

**IČ: 357 89 182**

**zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Okresním soudem v Bratislavě I, oddíl Sro,  
vločka**

**21816/B**

**společnost ovládána od: 29.11.2018**

**(dále jen "Propojená osoba č. 3.9.").**

**3.10. Společnost s obchodní firmou Bělehradská Invest, a.s.**

**se sídlem: Praha 4 - Nusle, Bělehradská 7/13, PSČ 14016**

**IČ: 271 93 331**

**zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vločka  
9647**

**(dále jen "Propojená osoba č. 3.10.").**

**3.11. Společnost s obchodní firmou Byty u zámku s.r.o.**

**se sídlem: Bělehradská 7/13, Nusle, 140 00 Praha 4**

**IČ: 049 26 366**

**zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vločka  
255535**

**(dále jen "Propojená osoba č. 3.11.").**

**3.12. Společnost s obchodní firmou CONCENTRA a.s.**

**se sídlem: U Centrumu 751, Lutyně, 735 14 Orlová**

**IČ: 607 11 302**

**zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B,  
vločka 1796**

**(dále jen "Propojená osoba č. 3.12.").**

**3.13. Společnost s obchodní firmou České vinařské závody a.s.**

**se sídlem: Praha 4 - Nusle, Bělehradská čp. 7/13, PSČ 14016**

**IČ: 601 93 182**

**zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vločka  
2357**

**(dále jen "Propojená osoba č. 3.13.").**

**3.14. Společnost s obchodní firmou ČOV Senica, s.r.o.**

**se sídlem: Železničná 362/122, Senica 905 01, Slovenská  
republika**

**IČ: 461 96 200**

**zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Okresním soudem v Trnavě, oddíl Sro,  
vločka 28219/T**

**(dále jen "Propojená osoba č. 3.14.").**

**3.15. Společnost s obchodní firmou ČOV servis s.r.o.**

**se sídlem: Železničná 122/362, Senica 905 01, Slovenská  
republika**

**IČ: 503 50 099**

**zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Okresním soudem v Trnavě, oddíl Sro, vložka 37928/T**

(dále jen "Propojená osoba č. 3.15.").

**3.16. Společnost s obchodní firmou Dům seniorů Žamberk, s.r.o.**

**se sídlem: Bělehradská 7/13, Nusle, 140 00 Praha 4**

**IČ: 049 03 340**

**zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 255399**

(dále jen "Propojená osoba č. 3.16.").

**3.17. Společnost s obchodní firmou EA alfa, s.r.o.**

**se sídlem: 1. máje 823, 756 61 Rožnov pod Radhoštěm**

**IČ: 277 73 663**

**zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 29344**

(dále jen "Propojená osoba č. 3.17.").

**3.18. Společnost s obchodní firmou EA beta, s.r.o.**

**se sídlem: 1. máje 823, 756 61 Rožnov pod Radhoštěm**

**IČ: 277 73 761**

**zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 51417**

(dále jen "Propojená osoba č. 3.18.").

**3.19. Společnost s obchodní firmou EA Invest, spol. s r.o.**

**se sídlem: U Centrumu 751, Lutyně, 735 14 Orlová**

**IČ: 253 92 697**

**zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 16970**

(dále jen "Propojená osoba č. 3.19.").

**3.20. Společnost s obchodní firmou ENERGOAQUA, a.s.**

**se sídlem: 1. máje 823, 756 61 Rožnov pod Radhoštěm**

**IČ: 155 03 461**

**zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 334**

(dále jen "Propojená osoba č. 3.20.").

**3.21. Společnost s obchodní firmou EnergoSave Leasing, a.s.**

**se sídlem: tř. Tomáše Bati 332, 765 02 Otrokovice**

**IČ: 023 89 169**

**zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7877**

dále jen "Propojená osoba č. 3.21.").

**3.22. Společnost s obchodní firmou ENERZET, a.s.**

**se sídlem: tř. Tomáše Bati 332, 765 02 Otrokovice**

**IČ: 634 83 823**

**zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 1761**

(dále jen "Propojená osoba č. 3.22.").

**3.23. Společnost s obchodní firmou ENERZET TRADE, s.r.o.**

se sídlem: Jedovnická 4303/2a, Židenice, Brno 628 00  
IČ: 077 56 003

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 110107

Založená: 1.1.2019  
Vymazána: 30.6.2019

(dále jen "Propojená osoba č. 3.23.").

**3.24. Společnost s obchodní firmou ETOMA INVEST spol. s r.o.**

se sídlem: U Centrumu 751, Lutyně, 735 14 Orlová  
IČ: 634 69 138

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 16196

(dále jen "Propojená osoba č. 3.24.").

**3.25. Společnost s obchodní firmou EUROPACK akciová společnost**

se sídlem: Vel'koblahovská 680, 929 01 Dunajská Streda  
IČ: 311 02 611

Vedená v obchodním registru Okresního soudu v Trnave, oddíl Sa, vložka 85T  
Společnost ovládána od: 11.12.2019

(dále jen "Propojená osoba č. 3.25.").

**3.26. Společnost s obchodní firmou GLOBAL plus, s.r.o.**

se sídlem: Tomášikova 20, Bratislava 821 02, Slovenská republika  
IČ: 357 56 195

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Okresním soudem v Bratislavě I, oddíl Sro, vložka 18168/B

(dále jen "Propojená osoba č. 3.26.").

**3.27. Společnost s obchodní firmou HIKOR Písek, a.s.**

se sídlem: U Centrumu 751, Lutyně, 735 14 Orlová  
IČ: 466 78 336

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 10710

(dále jen "Propojená osoba č. 3.27.").

**3.28. Společnost s obchodní firmou HSP CZ s.r.o.**

se sídlem: U Centrumu 751, Lutyně, 735 14 Orlová  
IČ: 268 21 826

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 26727

(dále jen "Propojená osoba č. 3.28.").

**3.29. Společnost s obchodní firmou KAROSERIA a.s.**

se sídlem: Heršpická 758/13, Štýřice, 619 00 Brno  
IČ: 463 47 453

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 776

(dále jen "Propojená osoba č. 3.29.").

**3.30. Společnost s obchodní firmou Karvinská finanční, a.s.**

se sídlem: U Centrumu 751, Lutyně, 735 14 Orlová

**IČ: 451 92 146**  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B,  
vločka 374

(dále jen "Propojená osoba č. 3.30").

**3.31. Společnost s obchodní firmou KDYNIUM a. s.**  
se sídlem: **Nádražní 104, 345 06 Kdyně**  
**IČ: 453 57 293**  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl B, vločka  
220

(dále jen "Propojená osoba č. 3.31").

**3.32. Společnost s obchodní firmou KDYNIUM Service, s.r.o.**  
se sídlem: **Nádražní 723, 345 06 Kdyně**  
**IČ: 291 21 361**  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl C, vločka  
26597

(dále jen "Propojená osoba č. 3.32").

**3.33. Společnost s obchodní firmou LEPOT s.r.o.**  
se sídlem: **tř. Tomáše Bati 1566, 765 02 Otrokovice**  
**IČ: 606 96 958**  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vločka  
14286

(dále jen "Propojená osoba č. 3.33").

**3.34. Společnost s obchodní firmou LESS & TIMBER, a.s.**  
se sídlem: **Chrudimská 1882, Čáslav-Nové Město, 286 01 Čáslav**  
**IČ: 292 32 007**  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vločka  
20426  
společnost ovládána od: **26.6.2018**

(dále jen "Propojená osoba č. 3.34").

**3.35. Společnost s obchodní firmou LESS & ENERGY s.r.o.**  
se sídlem: **Chrudimská 1882, Čáslav-Nové Město, 286 01 Čáslav**  
**IČ: 271 18 509**  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vločka  
97645  
společnost ovládána od: **26.6.2018**

(dále jen "Propojená osoba č. 3.35").

**3.36. Společnost s obchodní firmou LIFT UP, s.r.o.**  
se sídlem: **Heršpická 758/13, Štýřice, 619 00 Brno**  
**IČ: 035 94 262**  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vločka  
85681

(dále jen "Propojená osoba č. 3.36").

**3.37. Společnost s obchodní firmou MA Investment s.r.o.**  
se sídlem: **tř. Tomáše Bati 332, 765 02 Otrokovice**  
**IČ: 276 88 941**

**zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 52039**

(dále jen "Propojená osoba č. 3.37.").

**3.38. Společnost s obchodní firmou MATE, a.s.**

**se sídlem: Havránkova 30/11, Dolní Heršpice, 619 00 Brno**  
**IČ: 469 00 322**

**zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 829**

(dále jen "Propojená osoba č. 3.38.").

**3.39. Společnost s obchodní firmou MATE SLOVAKIA spol. s r.o.**

**se sídlem: Záruby 6, Bratislava 831 01, Slovenská republika**  
**IČ: 314 48 682**

**zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Okresním soudem v Bratislavě I, oddíl Sro, vložka 14818/B**

(dále jen "Propojená osoba č. 3.39.").

**3.40. Společnost s obchodní firmou MORAVIAKONCERT, s.r.o.**

**se sídlem: tř. Tomáše Bati 1566, 765 02 Otrokovice**  
**IČ: 255 70 838**

**zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 34212**

(dále jen "Propojená osoba č. 3.40.").

**3.41. Společnost s obchodní firmou Moravskoslezská obchodní akademie, s.r.o.**

**se sídlem: Michálkovická 1810/181, Slezská Ostrava, 710 00 Ostrava**

**IČ: 253 80 087**

**zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 16197**

**společnost ovládána od: 29.11.2018**

(dále jen "Propojená osoba č. 3.41.").

**3.42. Nadační fond: Nadační fond podnikavostí k prosperitě**

**se sídlem: U Centrumu 751, Lutyně, 735 14 Orlová**  
**IČ: 278 11 484**

**zapsaný v nadačním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl N, vložka 273**

**vstup od: 29.11.2018**

(dále jen "Propojená osoba č. 3.42.").

**3.43. Společnost s obchodní firmou Nit'árna Česká Třebová s.r.o.**

**se sídlem: Dr. E. Beneše 116, Parník, 560 02 Česká Třebová**  
**IČ: 648 24 136**

**zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 8648**

(dále jen "Propojená osoba č. 3.43.").

**3.44. Společnost s obchodní firmou NOPASS a.s.**

**se sídlem: Orlová - Lutyně, U Centrumu 751, PSČ 73514**  
**IČ: 632 17 171**

**zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 4059**

(dále jen "Propojená osoba č. 3.44.").

**3.45.Organizace** Paneurópska vysoká škola n.o.  
**se sídlem:** Tomášikova 20, 821 02 Bratislava, Slovenská republika

**IČ:** 360 77 429

**zapsaná rejstříkovým úřadem vedeným Okresním úřadem Bratislava**

(dále jen "Propojená osoba č. 3.45.").

**3.46.Společnost s obchodní firmou Pavlovín, spol. s r.o.**

**se sídlem:** Hlavní 666/2, 691 06 Velké Pavlovice

**IČ:** 634 84 633

**zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 21226**

(dále jen "Propojená osoba č. 3.46.").

**3.47.Společnost s obchodní firmou PRIMONA, a.s.**

**se sídlem:** Dr. E. Beneše 125, Parník, 560 02 Česká Třebová

**IČ:** 001 74 181

**zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, vložka 82**

(dále jen "Propojená osoba č. 3.47.").

**3.48.Společnost s obchodní firmou PROSPERITA finance, s.r.o.**

**se sídlem:** Nádražní 213/10, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

**IČ:** 293 88 163

**zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 38208**

(dále jen "Propojená osoba č. 3.48.").

**3.49.Společnost s obchodní firmou PROSPERITA holding, a.s.**

**se sídlem:** Nádražní 213/10, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

**IČ:** 258 20 192

**zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 1884**

(dále jen "Propojená osoba č. 3.49.").

**3.50.Společnost s obchodní firmou PROSPERITA investiční společnost, a.s.**

**se sídlem:** Nádražní 213/10, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

**IČ:** 268 57 791

**zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 2879**

(dále jen "Propojená osoba č. 3.50.").

**3.51.Společnost s obchodní firmou PROTON, a.s.**

**se sídlem:** Myslíkova 257/6, Nové Město, 120 00 Praha 2

**IČ:** 634 88 388

**zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 22265**

(dále jen "Propojená osoba č. 3.51.").

**3.52.Společnost s obchodní firmou PRŮMYSLOVÁ ČOV, a.s.**

se sídlem: Objízdná 1576, 765 02 Otrokovice  
IČ: 253 42 665  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 2371

(dále jen "Propojená osoba č. 3.52.").

**3.53. Společnost s obchodní firmou PULCO, a.s.**

se sídlem: Heršpická 758/13, Štýřice, 619 00 Brno  
IČ: 262 79 843  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 3701

(dále jen "Propojená osoba č. 3.53.").

**3.54. Společnost s obchodní firmou ROLLEON a.s.**

se sídlem: tř. Tomáše Bati 332, 765 02 Otrokovice  
IČ: 278 67 412  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 8209

(dále jen "Propojená osoba č. 3.54.").

**3.55. Společnost s obchodní firmou Rourovna s.r.o.**

se sídlem: Nádražní 732, Budějovické Předměstí, 397 01 Písek  
IČ: 060 98 371  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 26244

(dále jen "Propojená osoba č. 3.55.").

**3.56. Společnost s obchodní firmou Rybářství Přerov, a.s.**

se sídlem: Gen. Štefánika 1149/5, Přerov I-Město, 750 02 Přerov  
IČ: 476 75 756  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 751

(dále jen "Propojená osoba č. 3.56.").

**3.57. Společnost s obchodní firmou Sentinel Capital, a.s.**

se sídlem: Nádražní 213/10, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava  
IČ: 086 24 658  
zapsaná v rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 11156

(dále jen "Propojená osoba č. 3.57.").

**3.58. Společnost s obchodní firmou Sentinel Credit, a.s.**

se sídlem: Nádražní 213/10, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava  
IČ: 087 48 624  
zapsaná v rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 11177

(dále jen "Propojená osoba č. 3.58.").

**3.59. Společnost s obchodní firmou SOAROS service s.r.o.**

se sídlem: Brněnská 1027, 665 01 Rosice  
IČ: 055 09 335  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 95801

(dále jen "Propojená osoba č. 3.59.").

**3.60. Společnost s obchodní firmou S.P.M.B. a.s.**

- se sídlem: Řípská 1153/20a, Slatina, 627 00 Brno  
IČ: 463 47 178  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 768  
(dále jen "Propojená osoba č. 3.60.").
- 3.61. Společnost s obchodní firmou Soukromá vyšší odborná škola podnikatelská, s.r.o.  
se sídlem: Ostrava, Michálkovicská 1810/181, PSČ 71000  
IČ: 253 75 172  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 15808  
společnost ovládána od: 29.11.2018  
(dále jen "Propojená osoba č. 3.61.").
- 3.62. Společnost s obchodní firmou Studentská Residence Slezská, a.s.  
se sídlem: Michálkovicská 1810/181, Slezská Ostrava, 710 00 Ostrava  
IČ: 278 10 038  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 3292  
společnost ovládána od: 29.11.2018  
(dále jen "Propojená osoba č. 3.62.").
- 3.63. Společnost s obchodní firmou TK GALVANOSERVIS s.r.o.  
se sídlem: V Chotejně 1307/9, Hostivař, 102 00 Praha 10  
IČ: 256 08 738  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 54468  
(dále jen "Propojená osoba č. 3.63.").
- 3.64. Společnost s obchodní firmou TOMA, a.s.  
se sídlem: tř. Tomáše Bati 1566, 765 02 Otrokovice  
IČ: 181 52 813  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 464  
(dále jen "Propojená osoba č. 3.64.").
- 3.65. Společnost s obchodní firmou TOMA GERMANY, a.s.  
se sídlem: tř. Tomáše Bati 332, 765 02 Otrokovice  
IČ: 055 48 519  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7608  
(dále jen "Propojená osoba č. 3.65.").
- 3.66. Společnost s obchodní firmou TOMA odpady, s.r.o.  
se sídlem: tř. Tomáše Bati 1566, 765 02 Otrokovice  
IČ: 283 06 376  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 60075

(dále jen "Propojená osoba č. 3.66.").

**3.67. Společnost s obchodní firmou TOMA RECYCLING a.s.**

se sídlem: tř. Tomáše Bati 332, 765 02 Otrokovice

IČ: 040 74 157

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7296

(dále jen "Propojená osoba č. 3.67.").

**3.68. Společnost s obchodní firmou TOMA rezidenční Kroměříž, s.r.o.**

se sídlem: tř. Tomáše Bati 1566, 765 02 Otrokovice

IČ: 283 33 012

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 61910

(dále jen "Propojená osoba č. 3.68.").

**3.69. Společnost s obchodní firmou TOMA rezidenční Prostějov, s.r.o.**

se sídlem: Otrokovice, tř. Tomáše Bati 1566, PSČ 76502

IČ: 277 28 269

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 55083

(dále jen "Propojená osoba č. 3.69.").

**3.70. Společnost s obchodní firmou TOMA úverová a leasingová, a.s.**

se sídlem: Májová 1319, Čadca 022 01, Slovenská republika

IČ: 366 64 090

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Okresním soudem v Žilině, oddíl Sa, vložka 10541/L

(dále jen "Propojená osoba č. 3.70.").

**3.71. Společnost s obchodní firmou TZP, a.s.**

se sídlem: Třebízského 92, 539 01 Hlinsko

IČ: 481 71 581

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, vložka 958

(dále jen "Propojená osoba č. 3.71.").

**3.72. Společnost s obchodní firmou Vinice Vnorovy, s.r.o.**

se sídlem: Hlavní 666/2, 691 06 Velké Pavlovice

IČ: 292 91 151

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 71612

(dále jen "Propojená osoba č. 3.72.").

**3.73. Společnost s obchodní firmou VINIUM a.s.**

se sídlem: Hlavní 666/2, 691 06 Velké Pavlovice

IČ: 469 00 195

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 823

(dále jen "Propojená osoba č. 3.73.").

**3.74. Společnost s obchodní firmou VINIUM Pezinok, s.r.o.**

se sídlem: Zámocká 30, Bratislava 811 01, Slovenská republika

IČ: 358 68 317

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Okresním soudem v Bratislavě I, oddíl Sro, vložka 29918/B

(dále jen "Propojená osoba č. 3.74.").

**3.75. Společnost s obchodní firmou Víno Dambořice, s.r.o.**

se sídlem: Hlavní 666/2, 691 06 Velké Pavlovice

IČ: 033 49 659

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 84522

(dále jen "Propojená osoba č. 3.75.").

**3.76. Společnost s obchodní firmou Víno Hodonín, s.r.o.**

se sídlem: Hlavní 666/2, 691 06 Velké Pavlovice

IČ: 267 68 828

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 47589

(dále jen "Propojená osoba č. 3.76.").

**3.77. Společnost s obchodní firmou VOS a.s.**

se sídlem: Nádražní 732, Budějovické Předměstí, 397 01 Písek

IČ: 466 78 034

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl B, vložka 494

(dále jen "Propojená osoba č. 3.77.").

**3.78. Společnost s obchodní firmou VŠP Ostrava, a.s.**

se sídlem: Michálkovická 1810/181, Slezská Ostrava, 710 00

Ostrava

IČ: 258 61 271

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 2363

společnost ovládána od: 29.11.2018

(dále jen "Propojená osoba č. 3.78.").

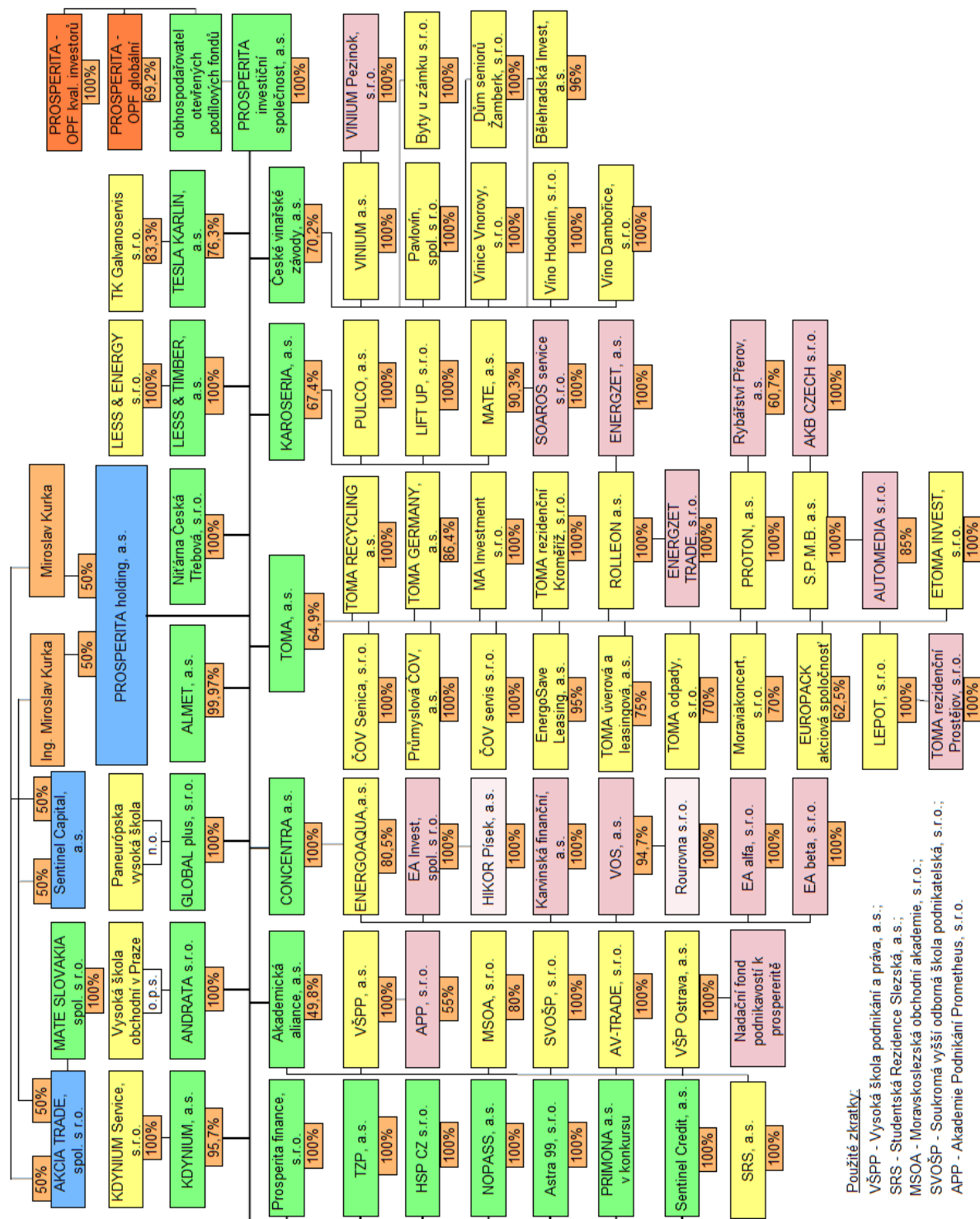
**3.79.Obecně prospěšná společnost Vysoká škola obchodní v Praze, o.p.s.**  
se sídlem: Praha 1 - Nové Město, Spálená 76/14, PSČ 11000  
IČ: 264 41 021  
zapsaná v rejstříku obecně prospěšných společností vedeném Městským soudem v Praze, oddíl O, vložka 207

(dále jen "Propojená osoba č. 3.79.").

**3.80.Společnost s obchodní firmou Vysoká škola podnikání a práva, a.s.**  
se sídlem: Vltavská 585/14, Smíchov, 150 00 Praha 5  
IČ: 041 30 081  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 20678  
společnost ovládána od: 29.11.2018

(dále jen "Propojená osoba č. 3.80.").

## Schéma uváděných osob



**Použité zkratky:**

- VŠPP - Vysoká škola podnikání a práva, a.s.;
- SRS - Studentská Rezidence Slezská, a.s.;
- MISOA - Moravskoslezská obchodní akademie, s.r.o.;
- SVOŠP - Soukromá vyšší odborná škola podnikatelská, s.r.o.;
- APP - Akademie Podnikání Prometheus, s.r.o.

Struktura vztahů, úloha ovládané osoby, způsob a prostředky ovládaní

## **5.1. Struktura vztahů**

**Ovládající osoba nakládá se 100% akciových podílů na Propojené osobě č. 3.49. – společnost PROSPERITA holding, a.s. Tato společnost může v Ovládané osobě i Propojených osobách uplatňovat přímo nebo nepřímo rozhodující vliv ve smyslu § 74 a § 75 ZOK a s těmito jako řídicí osoba tvoří koncern dle ust. § 79 ZOK.**

## **5.2. Úloha ovládané osoby**

Ovládaná osoba je ovládána osobami jednajícími ve shodě s Propojenou osobou č. 3.49. – společností PROSPERITA holding, a.s. Ovládaná osoba je prostředníkem ovládaní pro korporaci zavěšenou pod ni, a to Propojenou osobou č. 3.63. – společnost TK GALVANOSERVIS s.r.o., a sama je objektem nepřímého ovládaní.

## **5.3. Způsob a prostředky ovládaní**

**Ovládaní je realizováno prostřednictvím Propojené osoby č. 3.49. – společnost PROSPERITA holding, a.s., a to zejména přímým výkonem hlasovacích práv na valné hromadě Ovládané osoby a udělováním řídicích pokynů v rámci koncernu.**

6. Přehled jednání učiněných na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo propojených osob

**Na popud nebo v zájmu Ovládající osoby ani Propojených osob nebylo v Rozhodném období učiněno žádné jednání týkající se majetku přesahujícího 10% vlastního kapitálu Ovládané osoby.**

7. Přehled vzájemných smluv uzavřených s ovládající osobou nebo propojenými osobami

### **7.1. Smlouvy mezi Ovládanou osobou a Ovládající osobou**

**Mezi Ovládanou osobou a Ovládající osobou nebyly v rozhodném období uzavřeny žádné smlouvy.**

### **7.2. Smlouvy mezi Ovládanou osobou a Propojenými osobami**

#### **7.2.1. Smlouvy mezi Ovládanou osobou a Propojenou osobou č. 3,12,**

7.2.1.1. Mezi Ovládanou osobou jako objednatel a Propojenou osobou č. 3.12. jako poskytovatelem byla uzavřena Smlouva o kontrolní činnosti a poradenství. Na základě uzavřené smlouvy bylo poskytnuto protiplnění. Jedná se o smlouvu uzavřenou dne 24.3.2010 ve znění dodatku č.1 ze dne 9.4.2018, ke které uvádíme následující údaje:

– 12x zaplacená smluvní odměna + 5x odměna za kontrolní činnost a cestovné + 1x školení; újma nevznikla

Informace o transakcích a nevyrovnaných zůstatcích k 31. 12. 2019 jsou obsaženy v individuální účetní závěrce „ovládané osoby“.

#### **7.2.2. Smlouvy mezi Ovládanou osobou a Propojenou osobou č. 3.13.**

7.2.2.1. Mezi "ovládanou osobou" a "propojenou osobou č. 3.13." byla uzavřena smlouva o nájmu a správě nemovitostí. Jedná se o smlouvu o nájmu a správě nemovitostí uzavřenou mezi propojenou osobou jako pronajímatelem a ovládanou osobou jako nájemcem, ke které uvádíme následující údaje:

- 12x zapláceno smluvní nájemné; 12x zaplácena odměna za správu; újma nevznikla.

Informace o transakcích a nevyrovnaných zůstatcích k 31. 12. 2019 jsou obsaženy v individuální účetní závěrce „ovládané osoby“.

#### **7.2.3. Smlouvy mezi Ovládanou osobou a Propojenou osobou č. 3.29.**

7.2.3.1. Mezi "ovládanou osobou" a "propojenou osobou č. 3.29." byla uzavřena 2x smlouva o krátkodobém pronájmu. Jedná se o smlouvu o krátkodobém pronájmu uzavřenou mezi propojenou osobou jako pronajímatelem a ovládanou osobou jako nájemcem, ke které uvádíme následující údaje:

- plnění – poskytnutí nájmu, protiplnění - smluvní nájemné; újma nevznikla

Informace o transakcích a nevyrovnaných zůstatcích k 31. 12. 2019 jsou obsaženy v individuální účetní závěrce „ovládané osoby“.

#### **7.2.4. Smlouvy mezi Ovládanou osobou a Propojenou osobou č. 3.46.**

7.2.4.1. Mezi "ovládanou osobou" a "propojenou osobou č. 3.46." byla uzavřena jedna smlouva. Jedná se o uzavření jedné kupní smlouvy uzavřené mezi propojenou osobou jako prodávajícím a ovládanou osobou jako kupujícím, ke které uvádíme následující údaje:

- 1x kupní smlouva – plnění – nákup vína, protiplnění – obvyklá kupní cena; újma nevznikla

Informace o transakcích a nevyrovnaných zůstatcích k 31. 12. 2019 jsou obsaženy v individuální účetní závěrce „ovládané osoby“.

#### **7.2.5. Smlouvy mezi Ovládanou osobou a Propojenou osobou č. 3.49.**

7.2.5.1. Mezi "ovládanou osobou" a "propojenou osobou č. 3.49." byla uzavřena jedna smlouva o úvěru. Jedná se o uzavření smlouvy o úvěru uzavřené mezi propojenou osobou jako úvěrovaným a ovládanou osobou jako úvěrujícím, ke které uvádíme následující údaje:

- 1x smlouva o úvěru – plnění – poskytnutí peněžních prostředků, protiplnění – úroky v obvyklé výši; újma nevznikla

Informace o transakcích a nevyrovnaných zůstatcích k 31. 12. 2019 jsou obsaženy v individuální účetní závěrce „ovládané osoby“.

#### **7.2.6. Smlouvy mezi Ovládanou osobou a Propojenou osobou č. 3.63.**

7.2.6.1. Mezi "ovládanou osobou" a "propojenou osobou č. 3.63." byly sjednány tyto smlouvy a dohody:

- rámcová dohoda na zajištění chemického pokovení a lakování mezi "ovládanou osobou" jako objednatel a "propojenou osobou" jako zhotovitelem
- smlouvy o poskytnutí odměny za zajištění závazku; protiplnění – smluvní odměna

- Smlouva o nájmu mezi "ovládanou osobou" jako pronajímatelem a "propojenou osobou" jako nájemcem
- smlouva o pronájmu telefonních linek
  - smlouva o poskytnutí připojení mezi "ovládanou osobou" jako poskytovatelem a "propojenou osobou" jako uživatelem
- dohoda o přefakturaci nákladů na školení
- dohoda o přefakturaci nákladů pojištění

K těmto smlouvám a dohodám uvádíme tyto údaje:

- 3x poskytnuto plnění - povrchové úpravy, protiplnění - smluvní obvyklá cena, újma nevznikla
- 24x fakturace odměny za zajištění závazku, protiplnění – zajištění závazku, újma nevznikla
- uhrazení nájemného, služeb s nájmem spojených a úhrad sjednaných v nájemní smlouvě, protiplnění – pronájem nemovitostí a movitých věcí, újma nevznikla
- 12x fakturace nájemného, telekomunikačních poplatků a hovorného - újma nevznikla
- 12x fakturace odměny za poskytnutí připojení – újma nevznikla
- 3x fakturace nákladů na školení
- 1x fakturace nákladů na pojištění

Informace o transakcích a nevyrovnaných zůstatcích k 31. 12. 2019 jsou obsaženy v individuální účetní závěrce „ovládané osoby“.

Veškeré smluvní vztahy, plnění i protiplnění odpovídaly podmínkám obvyklého obchodního styku.

## 8. Posouzení vzniku újmy ovládané osobě a její vyrovnání

**Z jednání na popud nebo v zájmu Ovládající osoby či Propojených osob, ani z uzavřených smluvních vztahů, nevznikla Ovládané osobě žádná újma.**

## 9. Zhodnocení výhod a nevýhod ze vztahů s ovládající osobou a s propojenými osobami, včetně případných rizik

Ze vztahů s Ovládající osobou i Propojenými osobami plynou zejména výhody, a to vzhledem k silnému ekonomickému zázemí. Z těchto vztahů neplynou pro Ovládanou osobu žádná rizika.

## 10. Důvěrnost informací

Za důvěrné informace, které nelze veřejně zpřístupnit, jsou považovány informace a skutečnosti, které jsou součástí obchodního tajemství Ovládající osoby, Ovládané osoby a Propojených osob a také ty informace, které byly za důvěrné jakoukoliv z těchto osob označeny. Dále jsou to veškeré informace z obchodního styku, které by mohly být samy o sobě nebo v souvislosti s jinými informacemi nebo skutečnostmi k újmě kterékoliv z uvedených osob.

## 11. Závěr

11.1. Představenstvo společnosti TESLA KARLÍN, a.s. konstatuje, že vynaložilo péči řádného hospodáře ke zjištění okruhu Propojených osob pro účely této zprávy o vztazích, a to zejména tím, že se dotázalo Ovládající osoby na okruh osob, které jsou touto osobou ovládaný.

11.2. Představenstvo společnosti TESLA KARLÍN, a.s. se domnívá, že peněžitá plnění, resp. protiplnění, která byla poskytnuta na základě výše popsaných vztahů mezi Propojenými osobami, byla v obvyklé výši.

11.3. Tato zpráva o vztazích byla zpracována statutárním orgánem Ovládané osoby, společnosti TESLA KARLÍN, a.s., dne 16. března 2020.

11.4. Schváleno na zasedání představenstva společnosti TESLA KARLÍN, a.s. dne 23. března 2020.

**Podpisy všech členů statutárního orgánu Ovládané osoby:**



Ing. Miroslav Kurka  
předseda představenstva.



Ing. Václav Ryšánek  
místopředseda představenstva



Ing. Vladimír Kurka  
člen představenstva

## STANOVISKO

**dozorčí rady společnosti TESLA KARLÍN, a.s.**  
**se sídlem V Chotejně 9/1307, Praha 10, IČO 45273758,**  
zapsané v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1520

---

Dozorčí rada na svém jednání dne 30.3.2020 přezkoumala „Zprávu o vztazích podle §82 zákona č.90/2012 Sb. společnosti TESLA KARLÍN, a.s. za účetní období 2019“ předloženou představenstvem společnosti s tímto závěrem :

k předložené zprávě nemá dozorčí rada žádné výhrady nebo připomínky a při jejím přezkoumání nezjistila, že by ovládané osobě TESLA KARLÍN, a.s. byla způsobena újma nebo že by jí byly poskytnuty nějaké výhody.

V Praze, dne 30.3.2020

za dozorčí radu

Ing. Petr Chrápek  
předseda dozorčí rady



.....