

ZPRÁVA

o podnikatelské činnosti společnosti a stavu majetku za rok 2007

předkládaná představenstvem
řádne valné hromadě konané dne 24. 6. 2008



Obsah výroční zprávy

Profil společnosti

Založení a vznik společnosti
Základní údaje o společnosti
Předmět podnikání
Organizační struktura společnosti

Statutární a dozorčí orgány společnosti

představenstvo
dozorčí rada
údaje o auditoru

Údaje o cenných papírech a akcionářích

údaje o základním kapitálu
Akcionáři s podílem alespoň 5%
Ostatní údaje

Vize, poslání, hodnoty

Cíle pro roky 2008 - 2010

Významné události roku 2007

Informace o činnosti

Investice

Obchodní a realitní činnost

Personální, mzdová a sociální oblast

Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí

Informace o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni (po 31.12.2007)

Ekonomické informace

- Příloha k účetní závěrce ke dni 31.12.2007
- Rozvaha v plném rozsahu ke dni 31.12.2007
- Výkaz zisku a ztráty ke dni 31.12.2007
- Přehled o změnách vlastního kapitálu ke dni 31.12.2007
- Zpráva a výrok auditora pro výroční zprávu
- Zpráva dozorčí rady
- Zpráva statutárního orgánu společnosti

Profil společnosti

Založení a vznik společnosti

Společnost RESTAMO HOLDING a.s. byla založena 1. května 1992 podle § 172 Obchodního zákoníku. Jediným zakladatelem byl Fond národního majetku České republiky se sídlem v Praze 1, Gorkého náměstí 32, na který přešel majetek státního podniku Okresní stavební podnik Chomutov ve smyslu § 11 odst. 3 zák.č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby.

V zakladatelské listině učiněné ve formě notářského zápisu ze dne 28.04.1992 bylo rozhodnuto o schválení stanov společnosti a jmenování členů představenstva a dozorčí rady.

Původní portfolio akcionářů vycházelo z principu privatizace tzv., Malá privatizace“, kdy základní kapitál byl rozdělen na 36 559 ks akcií s nominální hodnotou jedné akcie 1000,- Kč.

Po získání majoritního podílu ve firmě členy managementu, rozhodla valná hromada o zrušení veřejné obchodovatelnosti a rozhodla o vydání akcií na jméno v listinné podobě.

Základní údaje o společnosti

Obchodní firma: RESTAMO HOLDING a.s.

Právní forma: akciová společnost

Sídlo: Chomutov, Pražská 585, PSČ 430 01

IČ: 46708413

DIČ: CZ46708413

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem
Oddíl B, vložka 256

Základní kapitál 36 559 000,- Kč

Od založení Společnosti nedošlo ke změně základního kapitálu, pouze ke změně v počtu, druhu a formě akcií, do kterých je základní kapitál rozložen.

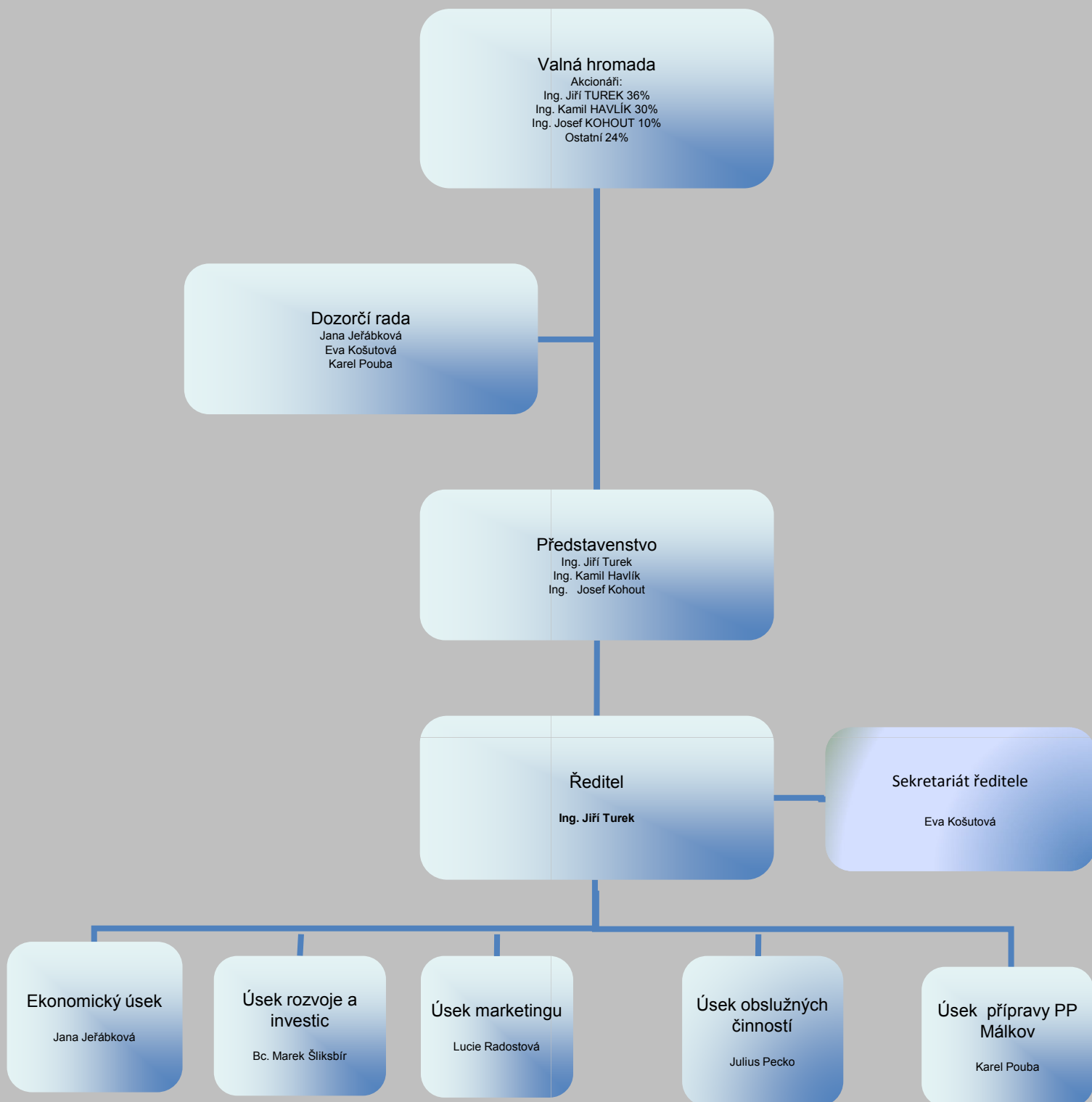
Předmět podnikání:

Předmět podnikání je uveden ve stanovách Společnosti v hlavě I. s názvem Základní ustanovení, §3.

Předmětem podnikání společnosti je:

- Realitní činnost
- Provádění stavebních a montážních prací v rozsahu těchto živnostenských oprávnění
- Montáž, oprava a údržba vyhrazených elektrických zařízení a výroba rozvaděčů nízkého napětí
- Zámečnictví
- Zednictví
- Silniční motorová doprava nákladní – vnitrostátní provozovaná vozidly do 3,5 t celkové hmotnosti
- Montáž a opravy vyhrazených plynových zařízení, plnění tlakových nádob plyny
- Vodoinstalatérství, topenářství
- Klempířství
- Koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej

Organizační struktura firmy



Statutární a dozorčí orgány společnosti RESTAMO HOLDING a.s.

Představenstvo:

- **Ing. Jiří TUREK, předseda představenstva**
Chomutov, M. Kopeckého 4812
Absolvent strojí fakulty VŠB. Po absolvování pracoval v různých technických funkcích ve společnostech DNT a.s., Preciosa a.s. a OSP s.p..
Členem a předsedou představenstva je od roku 1995.
- **Ing. Kamil HAVLÍK, místopředseda**
Chomutov, Kosmonautů 3942
Absolvent strojí fakulty VŠB a hornické fakulty těžší školy. Po absolvování pracoval v různých technických funkcích. Od r.1995 pracoval jako OSVČ. Jeho hlavní odborností je znalost IT a technologií.
Členem představenstva od roku 1997
- **Ing. Josef KOHOUT, člen**
Domažlice, Špillarova 290
Absolvent stavební fakulty. Pracoval v různých technických funkcích, od r. 1990 pak ve vlastní stavební společnosti. Jako člen představenstva se podílí hlavně na posuzování stavebních záležitostí.
Členem představenstva od roku 2001

Dozorčí rada:

Jana JEŘÁBKOVÁ

Eva KOŠUTOVÁ

Karel POUBA

Údaje o auditu:

Účetní závěrku za rok 2007 ověřuje auditorská kancelář ConAudit s.r.o., Karlovarská 22, 301 66 Plzeň, číslo licence KAČR č.309. Auditor JUDr. Oldřich Krejbič, evidenční číslo 200.

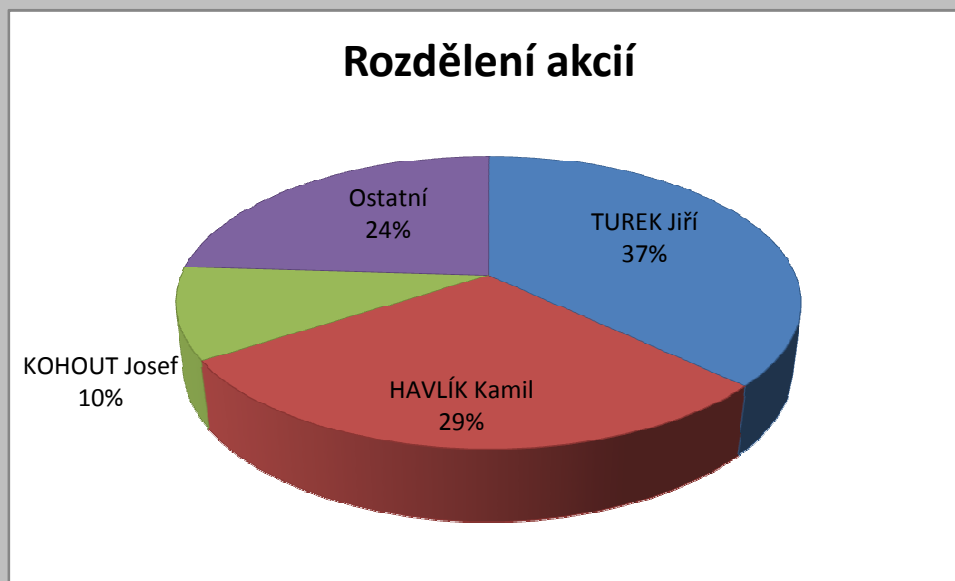
Údaje o cenných papírech a akcionářích

Údaje o základním kapitálu

Základní kapitál Společnosti je 36 559 000,-Kč a je rozdělen na akcie na jméno takto:

25 ks kmenová akcie	v hodnotě	1 000 000,- Kč	v listinné podobě
50 ks kmenová akcie	v hodnotě	1 000 000,- Kč	v listinné podobě
34 ks kmenová akcie	v hodnotě	50 000,- Kč	v listinné podobě
70 ks kmenová akcie	v hodnotě	30 000,- Kč	v listinné podobě
180 ks kmenová akcie	v hodnotě	10 000,- Kč	v listinné podobě
100 ks kmenová akcie	v hodnotě	5 000,- Kč	v listinné podobě
459 ks kmenová akcie	v hodnotě	1 000,- Kč	v listinné podobě

Osoby, jejichž podíl na základním kapitálu činí alespoň 5%



Ostatní údaje

Členové statutárního orgánu jsou majiteli akcií Společnosti. Vlastní 76% akcií.

Akcie na jméno mají omezenou převoditelnost spočívající v tom, že majitel musí mít k převodu souhlas statutárního orgánu. O této skutečnosti rozhodla valná hromada společnosti.

Zaměstnanci společnosti mají možnost se účastnit na základním kapitálu Společnosti. Nákup zvýhodněných zaměstnaneckých akcií Společnost neuskutečňuje.

Vize, poslání, hodnoty

Vizí obchodní firmy RESTAMO HOLDING a.s. je i nadále být jednou z předních developerských společností zaměřenou na tzv. Brownfield území ,zvláště v oblastech s vysokou nezaměstnaností .

Zkušený tým pracovníků

Díky našemu zázemí, odbornosti a nabytým zkušenostem a znalostem místního prostředí nabízíme své služby převážně společnostem ze zemí EU, které vstupují do českého prostředí.

Zaměření na projekty nejvyšší kvality

Oproti konkurenci se vymezit tím, že díky přesnému a cílenému oslovení okruhu potenciálních zájemců, jim následně dokážeme nabídnout přesné, neotřelé a komplexní technicky inteligentní řešení s ohledem na jejich výrobní a obchodní potřeby při zachování cenové dostupnosti.

Cíle pro roky 2008 - 2010

Strategie expanze

Strategickým záměrem představenstva společnosti pro uvedené období je finanční stabilizace společnosti, resp. snížení finančního zatížení - dluhové služby u banky a příprava volných finančních prostředků na další strategický rozvoj.

Toto rozhodnutí je reakcí na růst inflace a úrokových sazeb v ČR čímž dochází k celkovému zdražování našich projektů, proto další expanze je závislá na vlastních finančních možnostech firmy.

Z výše uvedených důvodů si představenstvo zpracovalo „Studii ekonomické a finanční realizovatelnosti rozvoje a expanze“. Z výsledků této studie vyplývá, že představenstvo společnosti by se mělo zaměřit na kapitalizaci vlastního majetku, jinými slovy společnost by měla realizovat prodej části svého majetku a finanční prostředky použít na snížení dluhové služby u banky a část finančních prostředků použít na dokončení vlastní expanze. Proto rok 2008 tak firmě přinese další organizační a procesní změny.

Společnost zahájí projekt osamostatnění jednotlivých průmyslových parků (vznik samostatných právních subjektů) a následně bude vyhledávat investora na odkup části majetku společnosti k naplnění závěrů vyplývajících ze „Studie ekonomické a finanční realizovatelnosti rozvoje a expanze“.

Hospodářské výsledky Společnosti v prvním čtvrtletí letošního roku splňují její očekávání. V současnosti firma vychází z toho, že dosáhne cílů stanovených pro rok 2008 a předpokládá, že na základě opatření přijatých představenstvem se bude dále rozvíjet pozitivním směrem. Severočeský region stále nabízí prostor pro získávání nových zákazníků. Při všech těchto důležitých změnách bude naše pozornost zaměřena především na potřeby zákazníka.

Významné události roku 2007

Mezi nejvýznamnější události roku 2007 lze z pohledu společnosti zařadit dokončení výstavby průmyslového objektu v Lounech, který byl v červenci 2007 předán do užívání nájemci, firmě OMC Scientific Czech s.r.o.. Společnost OMC je součástí irsko-americké skupiny zabývající se celosvětově renovací speciálních strojních součástí. V současnosti je firma stále ve zkušebním provozu, který skončí v září 2008.

Další důležitou událostí byla kolaudace prostor, které byly nově vystavěny (přístavba haly R) či rekonstruovány (haly O a J) v areálu PP Restamo pro společnost R.B.Farquhar, jež tak mohla zvýšit svou produkci koupelnových modulů a dále expandovat. Kolaudace těchto prostor proběhla v listopadu a prosinci 2007.

Další společností, pro kterou byly upraveny a také zkolaudovány prostory v areálu PP Restamo, je společnost JJS Electronics. Pro firmu byly upraveny a v prosinci roku 2007 po ročním zkušebním provozu také zkolaudovány prostory v hale M.

Za upozornění rovněž stojí dostavbu a zahájení provozu nové kantýny v areálu PP Restamo, která byla zkolaudována v prosinci 2007.

V prosinci 2007 byla dokončena I. etapa přípravných prací v areálu PP Maxim. Jednalo se o nejrozsáhlejší část prací, a to o odstranění stávajících objektů a zpevněných ploch. Většina starých objektů byla odstraněna a plocha vyčištěna a připravena pro další výstavbu, která by měla být zahájena ve druhé polovině roku 2008. V roce 2008 zbývá ještě dokončit zbylou část přípravných prací, sanační činnost tak, aby parametry lokality odpovídali limitům určeným státními orgány – Českou inspekcí životního prostředí a Krajským úřadem, odborem životního prostředí.

V roce 2007 se též rozběhl nový projekt. Jedná se o projekt vybudování průmyslového a logistického parku Málkov. Během roku 2007 probíhal výkup pozemků pro plánovanou akci a mimo jiné se již podařilo v lokalitě umístit nového nájemce, společnost Castle Engeneering s.r.o. jež je dceřinou společností anglického dodavatele komponentů pro elektrotechnický a letecký průmysl.

Informace o činnosti

Rok 2007 byl dalším úspěšným rokem ve vývoji firmy. Realizovaly se zejména projekty mimo území areálu RESTAMO. Začaly práce na sanacích a demolicích v PP MAXIM a připravovaly se podklady pro zahájení demolic stávajících objektů v PP Málkov.

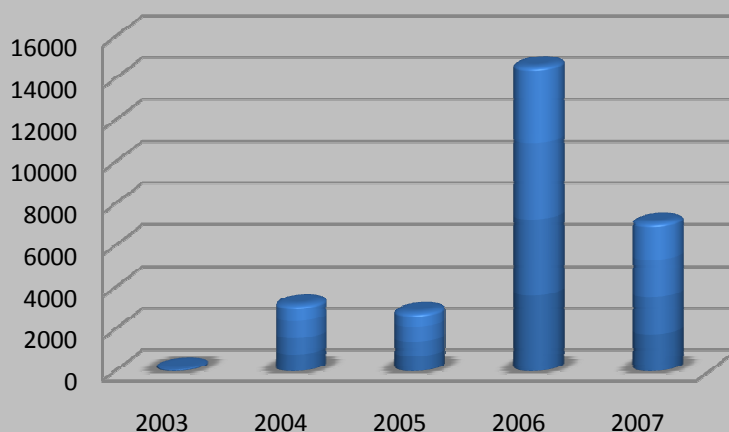
V areálu RESTAMO bylo v roce 2007 úspěšně obsazeno 100 % stávajících objektů a zároveň zde proběhly intenzivní práce na zlepšení infrastruktury v areálu – oprava, rekonstrukce a budování komunikací. V roce 2008 se plánuje úprava vjezdu do areálu.

Výnosy, náklady, zisk.

Za období roku 2007 dosáhla společnost hrubého zisku ve výši 7 102 tis. Kč

Na tvorbě tohoto zisku se podílelo zejména kvalitní obsazení všech objektů a stabilizace nájemníků.

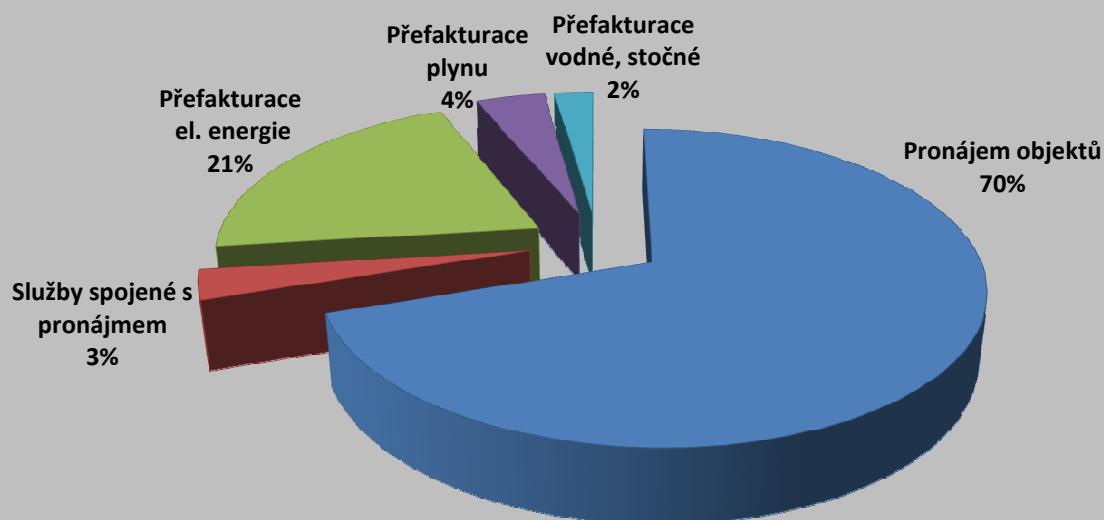
Vývoj tvorby zisku



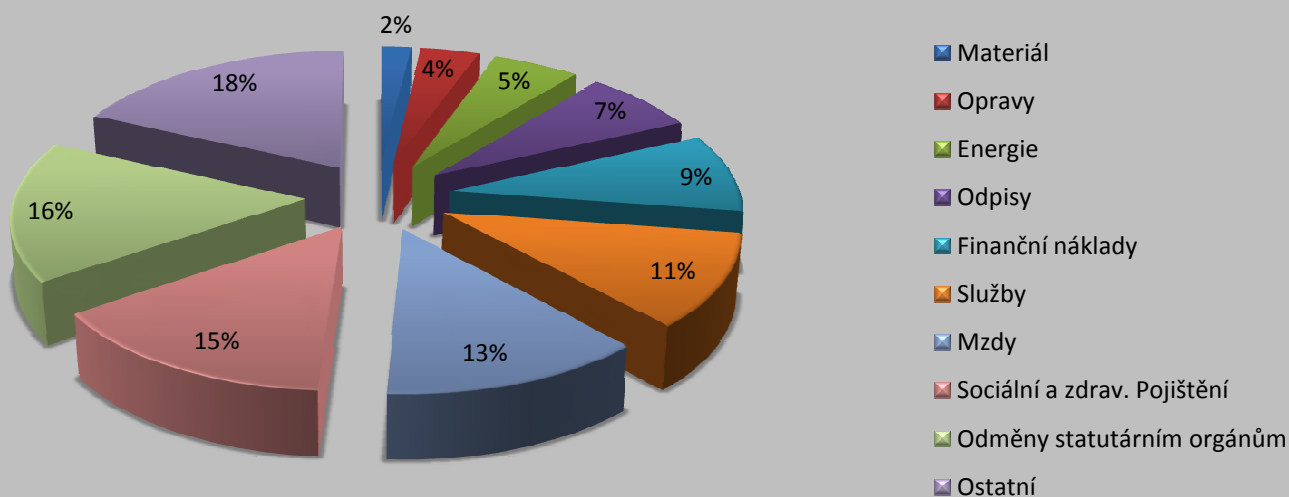
Informace o činnosti

Na níže uvedeném grafu uvádíme strukturu tržeb. Oproti roku 2006 došlo opět k navýšení příjmů z pronájmu, neboť jsme v roce 2007 trvale obsadili 100 % objektů v PP RESTAMO.

Tržby 2007



Struktura nákladů



Investice

V roce 2007 společnost vynaložila investiční prostředky s cílem dokončit infrastrukturu v průmyslovém parku RESTAMO a dále zahájila demoliční a sanační práce v areálu bývalého dopravního podniku a dokončila výstavbu haly v průmyslové zóně Louny. Dále pak zahájila nákup pozemků v lokalitě Málkov.

Čerpání investičních prostředků na nejvýznamnější akce:

Oprava komunikací a kanalizace v PP Restamo

Demolice a sanace v areálu bývalého dopravního podniku v Dolní ulici

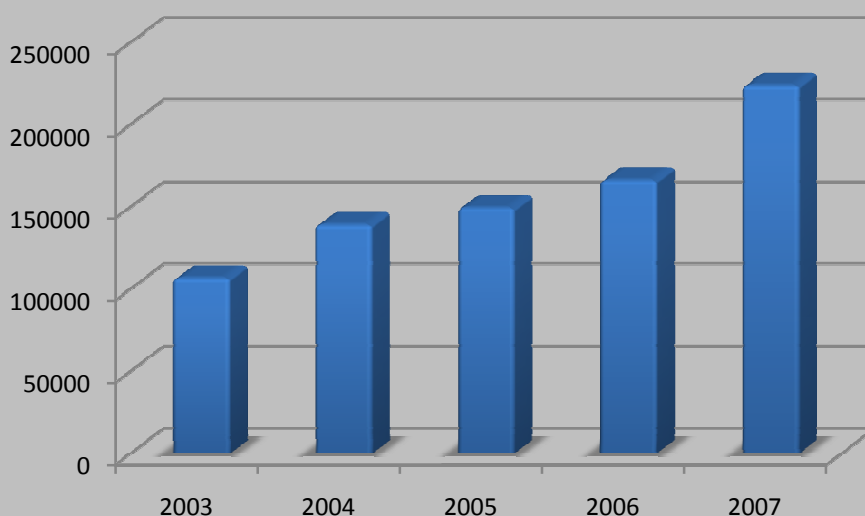
Dokončení stavebních prací na pozemku PP Louny

Přístavba haly Köstler – kantýna a společnosti RBF

Nákup pozemků v lokalitě Málkov

Investiční prostředky byly čerpány jak z vlastních prostředků, tak formou úvěrů. Celkově tak již majetek společnosti představuje hodnotu 224 023 tis. Kč

Vývoj pořízení majetku



Obchodní a realitní činnost

Nejvýznamnější událostí roku 2007 byl podpis nové nájemní smlouvy s firmou R.B. Farquhar , která rozšiřovala svou výrobní činnost a potřebovali pro realizaci svých plánů zvětšit skladové prostory. Uzavřením této nové nájemní smlouvy se podařilo zaplnit poslední volné prostory v areálu Průmyslového parku Restamo.

Další nová nájemní smlouva byla uzavřena se společností Castle Engeneering na prostory v lokalitě Málkov. Společnosti se tak podařilo rozšířit svou činnost z Velké Británie i do střední Evropy tak, aby se co nejvíce přiblížila svým odběratelům v kontinentální části Evropy.

Z důvodu vysoké poptávky po volných výrobních prostorech byla zahájena také příprava nového projektu Průmyslového parku Maxim v lokalitě bývalého Dopravního podniku, kterou firma získala na přelomu let 2005/2006. Na revitalizaci této lokality se podařilo získat dotaci z programu Regenerace brownfields z Operačního programu průmysl a podnikání. Z těchto zdrojů jsou z velké části financovány demolice a sanace, které byly zahájeny na podzim roku 2006. V roce 2007 proběhly kompletní demoliční práce a zároveň byly zahájeny práce sanační.

Vzhledem k faktu, že poptávka po nájemních prostorech stále roste, začala firma spolupracovat s realitními kancelářemi na vyhledávání dalších území vhodných pro realizaci projektů průmyslových a obchodních parků. Během roku 2007 bylo vytipováno několik vhodných lokalit, na jejichž získání se již začalo pracovat. Příkladem může být lokalita PP Málkov, kde byl již umístěn první nájemce.

Personální, mzdová a sociální oblast

Počet zaměstnanců

Ve firmě bylo k 31.12.2007 zaměstnáno celkem 23 osob – 5 žen a 18 mužů.
Průměrný přepočtený počet pracovníků byl v roce 2007 18 osob.

Věková struktura k 31.12.2007

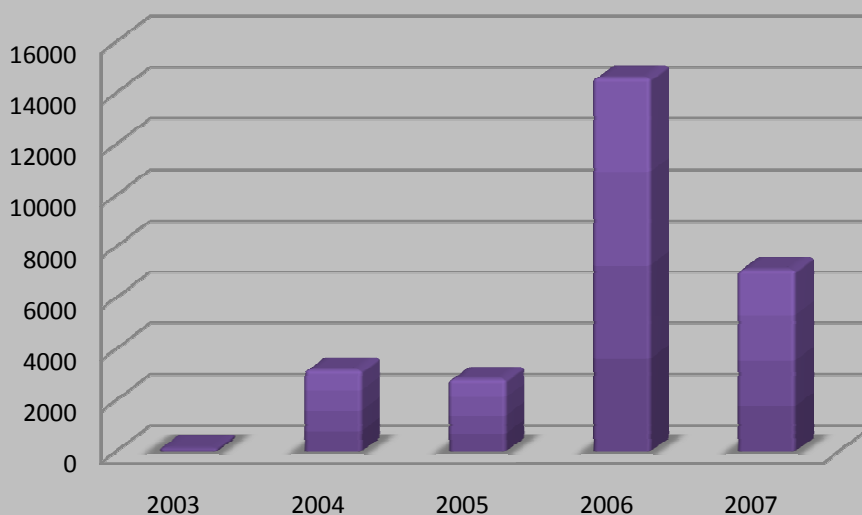
Věk	Počet
do 19	0
20 - 29	3
30 - 39	3
40 - 49	7
50 - 59	7
nad 60	5

Kvalifikační struktura

Vzdělání	Počet
základní	0
vyučen	19
střední s maturitou	4
vyšší odborné	0
vysokoškolské	2

Počet zaměstnanců se oproti předchozímu období výrazně nezměnil, ovšem struktura příjmů se projevila velmi výrazně na vývoji zisku na pracovníka, jak je zřejmé z následujícího grafu.

Vývoj zisku na pracovníka



Personální, mzdová a sociální oblast

Mzdový vývoj

Vedení firmy usiluje o takový vývoj, který je v souladu se zvyšujícími se nároky na odbornost, odpovědnost, samostatnost s ekonomickými možnostmi. Průměrná mzda činila v roce 2007 částku 12 776,-Kč a její nárůst oproti minulému období pokryl inflační vývoj. Nedošlo tedy k poklesu reálné mzdy.

Vzdělávání

Program vzdělávání se soustředil v období roku na hromadná školení a prezentace, ale také na odborné semináře s individuální účastí příslušných pracovníků. Firma rovněž umožnila čerpání studijního volna zaměstnancům kteří si individuálně zvyšují svou kvalifikaci

Sociální program

Firma přispívá zaměstnancům na penzijní připojištění se státním příspěvkem a životní pojištění. Poskytuje příspěvek na stravování, zajišťuje možnost účasti na kulturní a společenské akce. Firma přispívá zaměstnancům v souladu s organizačním řádem při dosažení životních jubileí.

Bezpečnost práce

Firma poskytuje zaměstnancům osobní ochranné pracovní prostředky v souladu s platnými předpisy. Zároveň zajišťuje pravidelné proškolení a přezkušování s odbornými požadavky na výkon práce (svářečské kurzy, instalátérské zkoušky, školení řidičů a další)

V roce 2007 nebyl evidován pracovní úraz s vinou zaměstnavatele.

Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost nerozvíjí aktivity v oblasti výzkumu a vývoje, ale v dalších letech hodlá vybudovat školící středisko v průmyslovém a logistickém parku Málkov.

Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí

Společnost nerozvíjí aktivity v oblasti ochrany životního prostředí, ale v příštích letech hodlá investovat prostředky do obnovitelných zdrojů energie a vystavět fotovoltaickou elektrárnu v průmyslovém parku MAXIM.

Informace o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni (po 31.12.2007)

V lednu 2008 schválilo MPO změnu podmínek Rozhodnutí o dotaci, v níž jsme požádali o změnu harmonogramu prací a přesun rozpočtových položek.

V únoru 2008 prodala společnost RESTAMO HOLDING a.s. svůj podíl ve společnosti TECHNOPLYN s.r.o., a to firmě TH Invest, s.r.o. za částku ve výši 102 000,- Kč.

Zpráva dozorčí rady



KONTROLNÍ ZPRÁVA DOZORČÍ RADY pro valnou hromadu RESTAMO HOLDING a.s., konanou dne 24. 6. 2008

Dozorčí rada pracovala v hodnoceném období v souladu s ustanovením §197 a násl. Obchodního zákoníku . Prověřila zejména uskutečňování podnikatelské činnosti společnosti, a provedla od minulé valné hromady kontroly:

- zařazení majetku nabytého Kupní smlouvou ze dne 27. 2. 2007 od Severočeských dolů. Majetek v celkové výši 8.100.000,- Kč byl zařazen do účetnictví firmy v souladu se Směrnicí II-003/90/0106
- kontrola zúčtování opravných položek a odpisu pohledávek ze salda. Ekonomický úsek nevymožitelné pohledávky na základě rozhodnutí ředitele firmy nedaňově odepisuje. Na základě rozhodnutí anglického likvidátora firmy Whittaker bylo provedeno zúčtování (odpis) pohledávky bývalého nájemce v plné výši a to 1.151.762,- Kč.

Kontrolou hospodaření za rok 2007 zjištěn účetní hospodářský výsledek ve výši 7.101.903,14Kč.

Dozorčí rada prověřila stav osob propojených s činností společnosti.

Propojenými osobami společnosti jsou akcionáři.

Ing. Jiří Turek je většinovým vlastníkem akcií, je ovládající osobou dle §66 odst. 2b OZ.

Mezi společnostmi RESTAMO HOLDING a.s. a Ing. Jiřím Turkem byla uzavřena nájemní smlouva o pronájmu nemovitosti Pražská 1015 v Chomutově, již je spolumajitelem, za měsíční nájemné ve výši 37.000,-Kč.

V roce 2007 bylo vyplaceno Ing. Turkovi nájemné ve výši 444.000,- Kč a vyúčtováno od nájemníků **667.900** ,- Kč. Tímto vznikl společnosti zisk ve výši 223.900,- Kč .

Vyjádření dozorčí rady k roční uzávěrce a k rozdělení Hospodářského výsledku 2007 :

Na základě přezkoumání roční závěrky a zprávy nezávislého auditora z provedeného auditu účetní závěrky společnosti v souladu s §198 OZ

DR doporučuje schválit roční uzávěrku a návrh na rozdělení zisku za rok 2007

V Chomutově 24. 6. 2008

.....
Jana JEŘÁBKOVÁ

.....
Eva KOŠUTOVÁ

.....
Karel POUBA