

Výroční zpráva 2008

ZPRÁVA

o podnikatelské činnosti společnosti a stavu majetku za rok 2008

předkládaná představenstvem
řádne valné hromadě konané dne 25. 6. 2009



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

Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou

Vize, poslání, hodnoty

Cíle pro roky 2009 - 2011

Významné události roku 2008

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 31.12.2008)

Ekonomické informace

- Příloha k účetní závěrce ke dni 31.12.2008
- Rozvaha v plném rozsahu ke dni 31.12.2008
- Výkaz zisku a ztráty ke dni 31.12.2008
- 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
- IČO: 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.

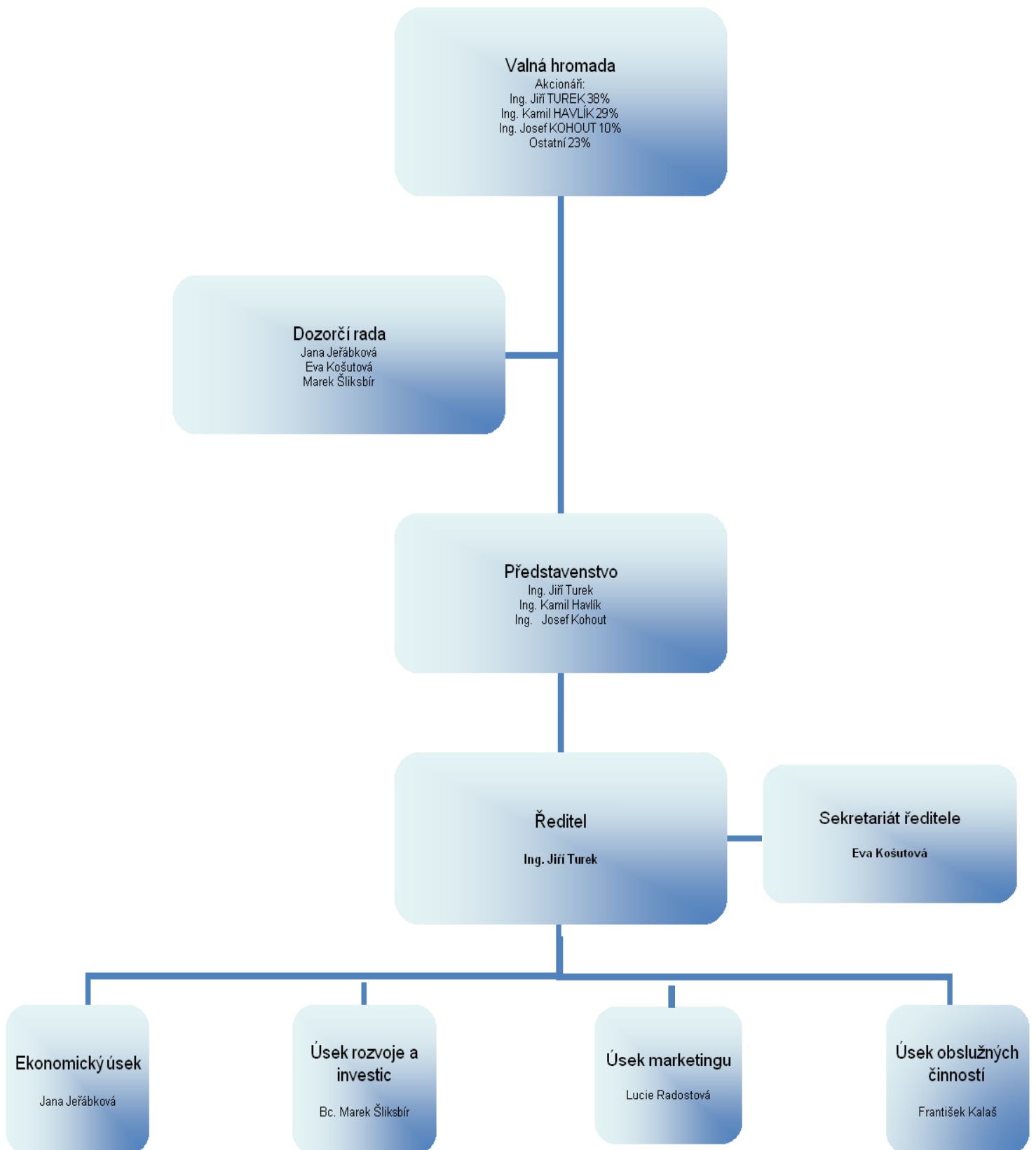
Předmět podnikání

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
-
- Obchod s elektřinou
 - Distribuce elektřiny

Organizační struktura společnosti



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 představenstva**

Chomutov, Kosmonautů 3942

Absolvent strojí fakulty VŠB a hornické fakulty téže 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 představenstva**

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 JERÁBKOVÁ
- Eva KOŠUTOVÁ
- Bc. Marek ŠLIKSBIŘ

Údaje o auditu:

Účetní závěrku za rok 2008 ověřuje auditorská kancelář ConAudit s.r.o., Karlovarská 22, 301 66 Plzeň, číslo licence KACR č.309. Auditor JUDr. Oldřich Krejbich, evidenční číslo 200.

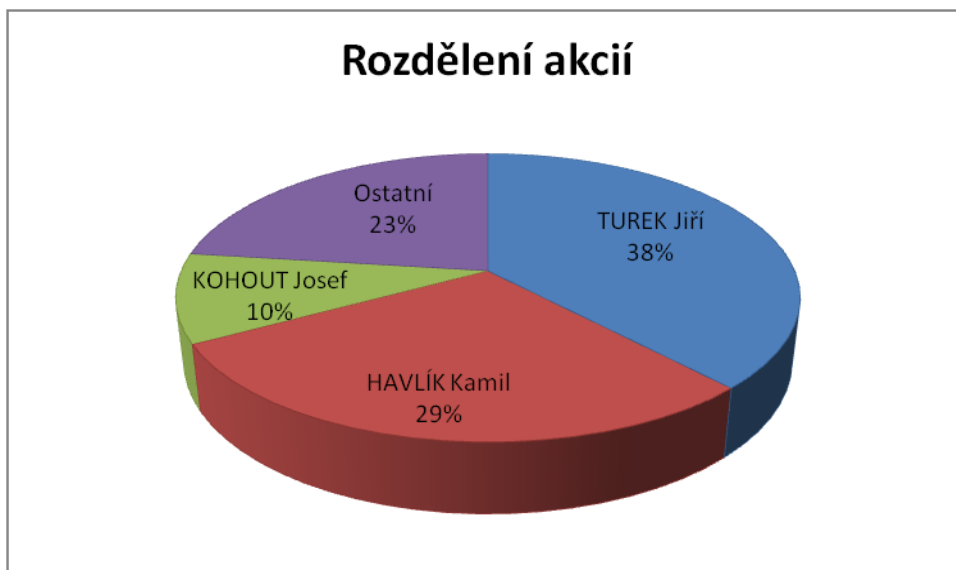
Údaje o cenných papírech a akcionářích

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 100 000,- 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 v základním kapitálu činí alespoň 5%



Ostatní údaje

Členové statutárního orgánu jsou majiteli akcií společnosti.
Vlastní 77% 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.

Zpráva o vztazích mezi ovládající osobou a ovládanou osobou

Podle 66 odst. 2b OZ jsou propojenými osobami mezi akciovou společností RESTAMO HOLDING a.s. jako ovládanou osobou, akcionáři Ing. Jiří Turek a Ing. Kamil Havlík – většinoví vlastníci akcií jednající ve shodě, jako ovládající osoby.

Mezi společností 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 2008 bylo vyplaceno Ing. Turkovi nájemné ve výši 444.000,- Kč a vyúčtováno od nájemníků 565.000,- Kč. Tímto vznikl společnosti zisk ve výši 121.000,- Kč .

Ing. Jiří Turek a Ing. Kamil Havlík (ovládající osoby) jsou společníky firmy TH Invest, s.r.o.

RESTAMO HOLDING a.s. má s firmou TH Invest, s.r.o. uzavřeny smlouvy o poskytování služeb za ceny obvyklé, jedná se o tyto smlouvy:

Mandátní smlouva – vedení účetnictví ze dne 1.1.2006,

Dodatek č.1 z 1.10.2006,

Dodatek č 2 z 1.10.2007

Smlouva o výkonu činnosti správce počítačové sítě a o jejím sepisování ze dne 1.1.2006,

Dodatek č.1 z 1.10.2006,

Dodatek č.2 z 1.10.2007,

Dodatek č.3 z 1.1.2008

Smlouva o poskytování marketingových služeb a zprostředkování ze dne 27.11.2008

TH Invest má s firmou RESTAMO HOLDING a.s. uzavřenou nájemní smlouvu za cenu obvyklou, jedná se o tuto smlouvu

Nájemní smlouva 1/2006 ze dne 28.12.2005,

Dodatek č.1 z 29.5.2008

Dodatek č.2 z 7.8.2008

Dodatek č.3 z 29.12.2008

Vize, poslání, hodnoty a cíle pro roky 2009-2011

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 2009 – 2011

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

Toto rozhodnutí je reakcí na celosvětovou ekonomickou krizi, která dopadá i na podnikatelské subjekty v ČR a další vývoj společností závisí na vlastních finančních možnostech firmy.

Z výše uvedených důvodů se představenstvo zaměřuje 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. Z toho důvodu rok 2009 přinese firmě 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 realizaci záměru kapitalizace vlastního majetku.

Významné události roku 2008

Hospodářské výsledky společnosti v prvním čtvrtletí letošního roku splňují její očekávání. V současnosti firma vychází z toho, že dosáhne cílů stanovených pro rok 2009 a předpokládá, že na základě opatření přijatých představenstvem se bude dále rozvíjet pozitivním směrem. Při všech těchto důležitých změnách bude naše pozornost zaměřena především na potřeby zákazníka.

Události roku 2008

Přestože druhá polovina roku 2008 byla velmi negativně ovlivněna celosvětovou hospodářskou krizí, která ve velké míře zasáhla hlavně oblast realitní činnosti a developerské výstavby, což mělo nepříznivý dopad na veškeré započaté či plánované investice Společnosti, podařilo se úspěšně dokončit několik významných akcí.

Mezi nejvýznamnější události roku 2008 lze z pohledu společnosti zařadit kolaudaci průmyslového objektu v Lounech, který byl tak na konci roku 2008 uveden do trvalého provozu. Nájemci, firmě OMC Scientific Czech s.r.o., která v objektu provozuje svou činnost již od roku 2007, kolaudace umožnila přejít do trvalého provozu a začít na základě své úspěšné činnosti připravovat další expanzi v našem areálu. Společnost OMC je součástí irsko-americké skupiny zabývající se celosvětově renovací speciálních strojních součástí.

V polovině roku 2008 byla definitivně dokončena akce Sanace a demolice v areálu PP Maxim. Na lokalitě byly ukončeny veškeré práce související se zmíněnou akcí a ze strany orgánu Životního prostředí (Česká inspekce životního prostředí, Krajský úřad a Magistrát města Chomutova) byla provedena závěrečná kontrola a schválení výsledků sanace a demolice areálu. Kontrola výsledky práce schválila bez výhrad. V souvislosti s ukončením prací proběhl také závěrečný audit Ministerstva průmyslu a obchodu, potažmo agentury Czechinvest, který prověřil jak technickou, tak finanční stránku projektu. Výsledkem auditu bylo schválení výstupů projektu a souhlas s proplacením dotací, které v plné výši společnost obdržela během druhé poloviny roku 2008. Jednalo se o dotaci ve výši 66% nákladů projektu.

Bohužel mezi události související s nastupující globální ekonomickou krizí musíme zařadit pozastavení druhé části projektu PP Maxim, a to je výstavba a následný pronájem obchodně-komerčního objektu, který měl být v areálu umístěn. Globální ekonomická krize, která se začala v České republice projevovat, nemohla být ignorována a vzhledem k možným velkým rizikům v budoucnu, byl projekt výstavby pozastaven a volné finanční prostředky převedeny do rezerv společnosti pro případ dalšího prohlubování krize.

S touto skutečností také souvisí úprava Smlouvy o úvěru č. 3992/07/LCD ze dne 21.12.2007. Vzhledem k tomu, že byla druhá část projektu PP Maxim spočívající ve výstavbě obchodně-komerčního objektu pozastavena, bylo nutné upravit následně také připravené financování projektu. Dodatkem ze dne 3. 12. 2008 byl upraven splátkový kalendář a posunut den konečné splatnosti úvěru.

V souvislosti s celosvětovou krizí byl pozastaven také projekt vybudování průmyslového a logistického parku Málkov.

Informace o činnosti

Rok 2008 byl dalším úspěšným rokem ve vývoji firmy. Realizovaly se zejména projekty mimo území areálu RESTAMO. Byly dokončeny práce na sanacích a demolicích v PP MAXIM a připravovaly se podklady pro zahájení prací v PP Málkov.

V areálu RESTAMO bylo v roce 2008 úspěšně obsazeno 100 % stávajících objektů a zároveň zde proběhly intenzivní práce na zlepšení infrastruktury v areálu – oprava, rekonstrukce a budování komunikací. V roce 2009 se plánuje úprava vjezdu do areálu

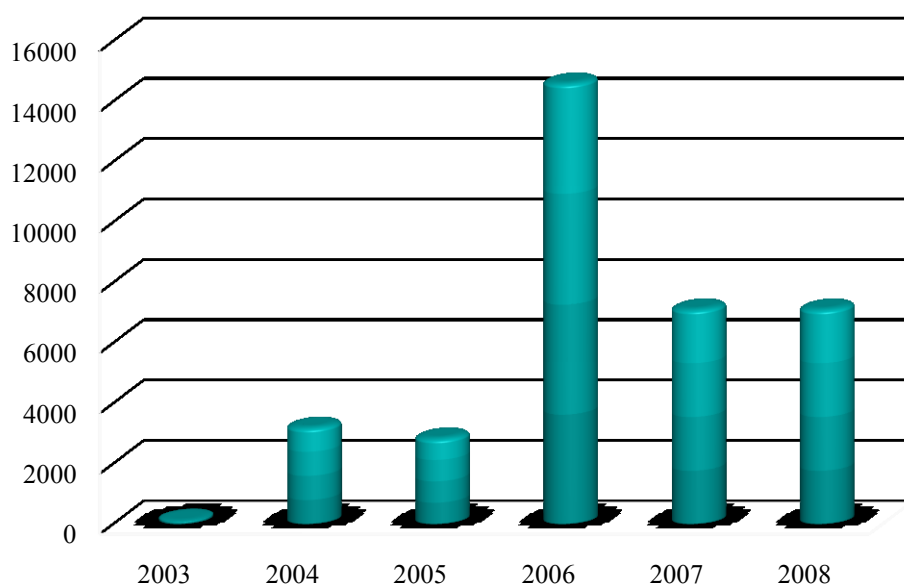
Výnosy, náklady, zisk

Za období roku 2008 dosáhla společnost hrubého zisku ve výši 7 135 tis. Kč

Vývoj tvorby zisku

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

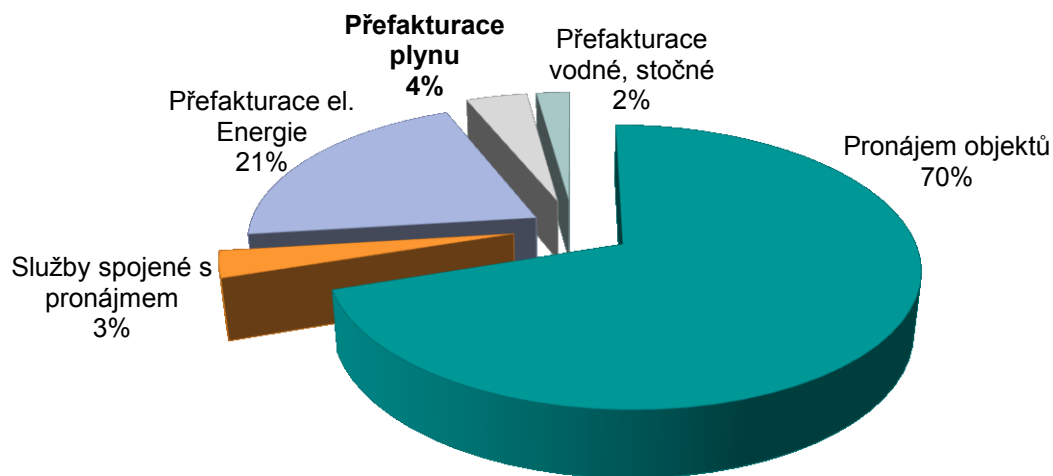
Vývoj tvorby zisku



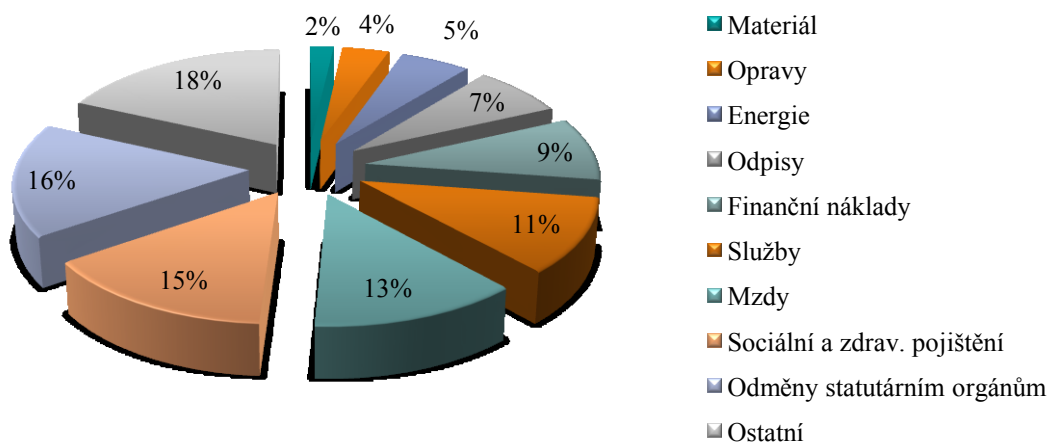
Informace o činnosti

Na níže uvedeném grafu vidíme strukturu tržeb. Oproti roku 2007 došlo opět k navýšení příjmů z pronájmu, neboť jsme v roce 2007-2008 trvale obsadili 100% objektů v PP RESTAMO.

Tržby 2008



Struktura nákladů



Investice

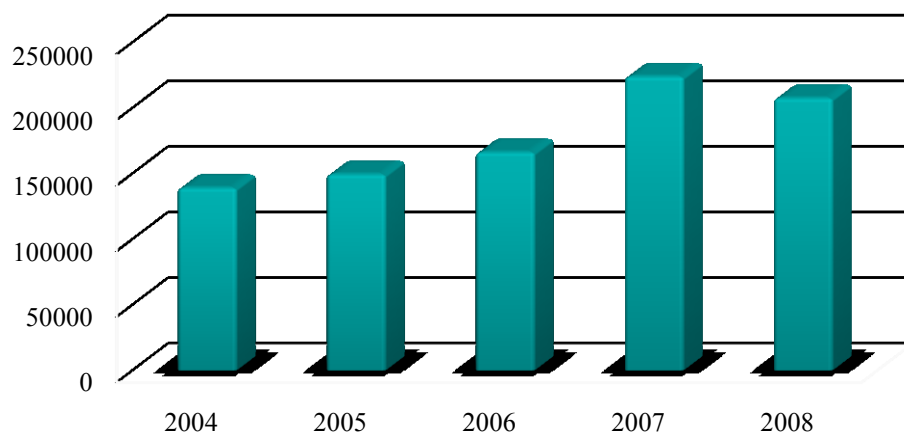
V roce 2008 společnost vynaložila investiční prostředky s cílem dokončit infrastrukturu v průmyslovém parku RESTAMO a dále dokončila demoliční a sanační práce v areálu bývalého dopravního podniku (PP Maxim). Dále pak pokračovala v nákupu pozemků v lokalitě Málkov.

Čerpání investičních prostředků na nejvýznamnější akce:

- Demolice a sanace v areálu bývalého dopravního podniku v Dolní ulici

Investiční prostředky byly čerpány jak z vlastních prostředků, tak formou úvěrů. Celkově tak majetek společnosti představuje hodnotu 207 612 tis. Kč

Vývoj majetku



Obchodní a realitní činnost

Nejvýznamnější událostí roku 2008 bylo uzavření předběžné dohody o pronájmu kancelářských prostor v lokalitě PP Málkov a z větší části tak zajištěn pronájem administrativní budovy nacházející se v areálu Málkov. Pronájem celého patra kanceláří od ledna 2009 byl domluven se stavební společností REN Company s.r.o. a logistickou společností CZECH-LOGISTIC a.s., která má navíc v pronájmu areálovou čerpací stanici a autodílnu.

Z důvodu poptávky po volných výrobních prostorech stále pokračuje příprava 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 byly z velké části financovány demolice a sanace, které byly zahájeny na podzim roku 2006 a dokončeny v průběhu roku 2008.

Ve spolupráci s realitními kanceláři se společnost snaží pronajmout zbylé prostory v areálu PP Málkov. Jedná se o malou část skladových prostor a zbývající kanceláře v administrativní budově.

Personální, mzdová a sociální oblast

Počet zaměstnanců

Ve firmě bylo k 31.12.2008 zaměstnáno celkem osob - 5 žen a 11 mužů. Průměrný přepočtený počet pracovníků byl v roce 2008 - 16 osob.

Věková struktura k 31.12.2008

Věk	Počet
do 19	0
20 - 29	1
30 - 39	2
40 - 49	5
50 - 59	3
nad 60	5

Kvalifikační struktura

Vzdělání	Počet
základní	0
vyučen	10
střední s maturitou	4
vyšší odborné	0
vysokoškolské	2

Počet zaměstnanců se oproti předchozímu období snížil, a tím se struktura příjmů projevila na vývoji zisku na pracovníka, jak je zřejmé následujícího grafu.



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 čistá mzda činila v roce 2008 částku **13.887,-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 2008 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

V červnu 2008 byl zakončen několikaměsíční projekt sanace a demolice v prostoru areálu PP MAXIM. Cílem sanačních prací bylo odstranit nadlimitně kontaminované zeminy a stavební sutě a provést odstranění fáze ropných látek na hladině spodní vody. Během těchto prací bylo odstraněno 3 000 t kontaminovaných zemin, které obsahovaly asi 37 000 kg ropných látek, z hladiny spodní vody pak 1 100 kg ropných látek a dalších 180 kg ostatního odpadu.

Tímto krokem se podařilo revitalizovat areál bývalého dopravního podniku (PP MAXIM) a připravit plochu pro další výstavbu, bez potřeby zabrat nové zelené plochy.

Při další výstavbě v PP MAXIM se plánuje využití zdrojů „zelené“ energie, a to tak, že bude vystavěna fotovoltaická elektrárna na střechách nových objektů.

Informace o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni (po 31.12.2008)

- Po rozvahovém dni nenastaly žádné mimořádné skutečnosti

Ekonomické informace

V příloze....