

# Výroční zpráva 2009

## ZPRÁVA

### o podnikatelské činnosti společnosti a stavu majetku za rok 2009

předkládaná představenstvem  
řádne valné hromadě konané dne 29. 6. 2010



# 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 auditu

## **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 2010 - 2012**

## **Významné události roku 2009**

## **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 31.12.2009)**

## **Ekonomické informace**

- Příloha k účetní závěrce ke dni 31.12.2009
- Rozvaha v plném rozsahu ke dni 31.12.2009
- Výkaz zisku a ztráty ke dni 31.12.2009
- Zpráva a výrok auditora pro výroční zprávu
- Zpráva statutárního orgánu společnosti
- Zpráva dozorčí rady

# 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.

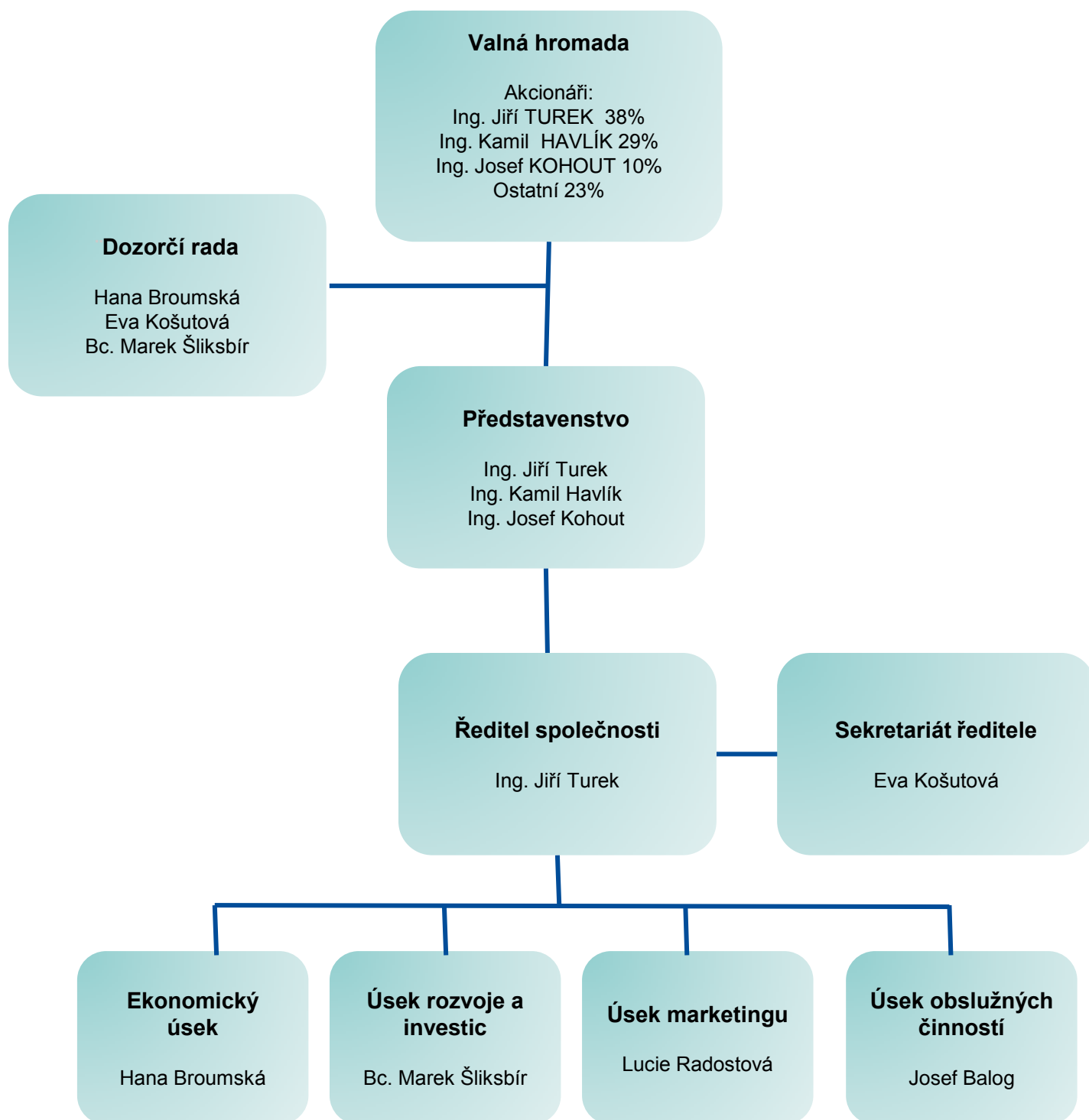
# Předmět podnikání

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:

- Bc. Marek ŠLIKSBIŘ
- Hana BROUMSKÁ
- Eva KOŠUTOVÁ

## Údaje o auditu:

Účetní závěrku za rok 2009 ověřuje auditorská kancelář ConAudit s.r.o., Karlovarská 22, 301 66 Plzeň, číslo licence KACR č.309. Auditor JUDr. Oldřich Krejbich, evidenční číslo 200

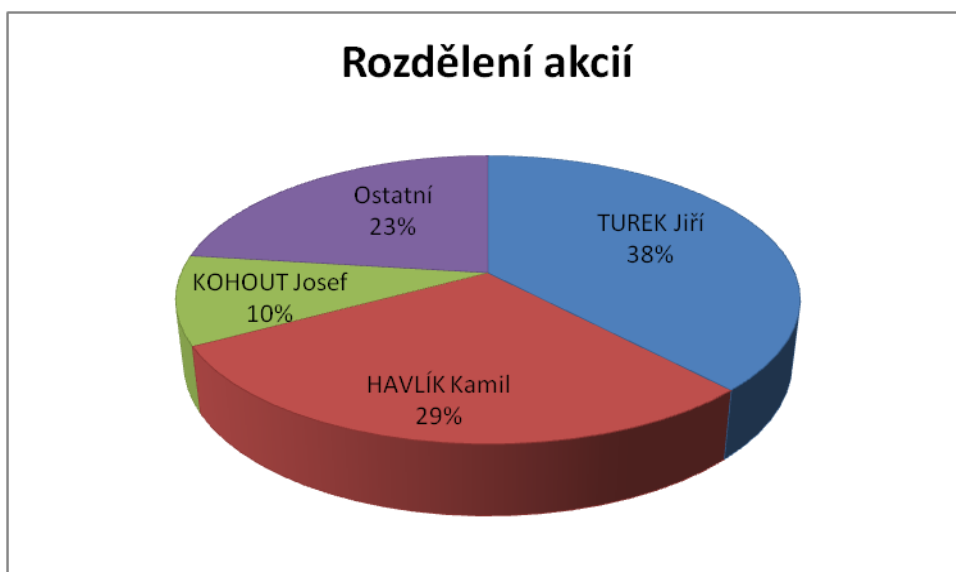
# Údaje o cenných papírech a akcionářích

## 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

Zpráva o vztazích mezi ovládající osobou a ovládanou osobou podle §66 odst. 2b Obchodního zákoníku tvoří samostatnou přílohu této výroční zprávy a je potvrzena auditorem.



# Vize, poslání, hodnoty a cíle pro roky 2010-2012

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 2010 – 2012

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 2010 přinese firmě další organizační a procesní změny.

Společnost zahájila 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 2009

Hospodářské výsledky společnosti v prvním čtvrtletí letošního roku splňují její očekávání. V současnosti firma vychází z toho, že dosáhne cílů stanovených pro rok 2010 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 2009

Přestože celý rok 2009 byl velmi negativně ovlivněn 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 zahájit několik významnějších akcí.

Mezi nejvýznamnější události roku 2009 lze z pohledu společnosti zařadit pronájem velké části kancelářských prostor v administrativním objektu PP Málkov. Konkrétně se jedná o stavební společnost REN Company s.r.o., která uzavřela dlouhodobou nájemní smlouvu.

Nepříjemnou událostí bylo ukončení nájemní smlouvy firmou Heads and All Threads a společností CC&Plast s.r.o., které se přestěhovaly do vlastních prostor. Nicméně se podařilo prostory po těchto společnostech velmi rychle zaplnit. Konkrétně se jedná o uzavření nové nájemní smlouvy se společností Dachdecker s.r.o., která se v rámci našich průmyslových parků přesunula do větších a novějších prostor, konkrétně do PP Maxim (prostory pro Heads and All Threads s.r.o.) a také rozšíření nájemní smlouvy a expanzi společnosti CHPS s.r.o. v rámci areálu PP RESTAMO, které nahradily odcházející nájemce.

Bohužel mezi události související s 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 opět pozastaven a volné finanční prostředky převedeny do rezerv společnosti pro případ dalšího prohlubování krize.

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

## Informace o činnosti

Rok 2009 byl přesto dalším úspěšným rokem ve vývoji firmy. Realizovaly se zejména projekty mimo území areálu RESTAMO. Připravovaly se také podklady pro zahájení prací v PP Málkov a PP Maxim.

V areálu RESTAMO bylo v roce 2009 úspěšně obsazeno 100 % stávajících objektů a zároveň zde proběhly intenzivní práce na zlepšení infrastruktury v areálu – přestože byly razantně sníženy výdaje na investice, podařilo se částečně opravit, rekonstruovat a budovat areálové komunikace a sítě. V roce 2010 se plánuje dokončení opravy areálové komunikace v PP RESTAMO.

### Výnosy, náklady, zisk

Za období roku 2009 dosáhla společnost hrubého zisku ve výši 10 554 tis. Kč.

### Vývoj tvorby zisku

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

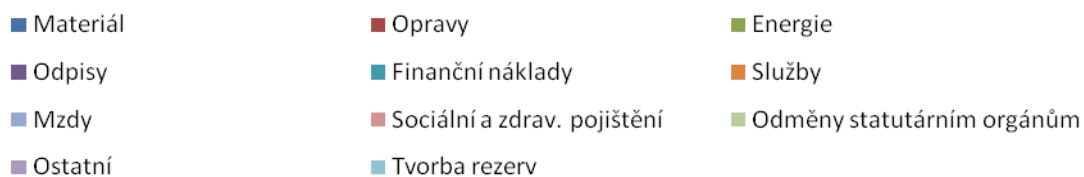


# Informace o činnosti

## Tržby 2009



## Struktura nákladů 2009

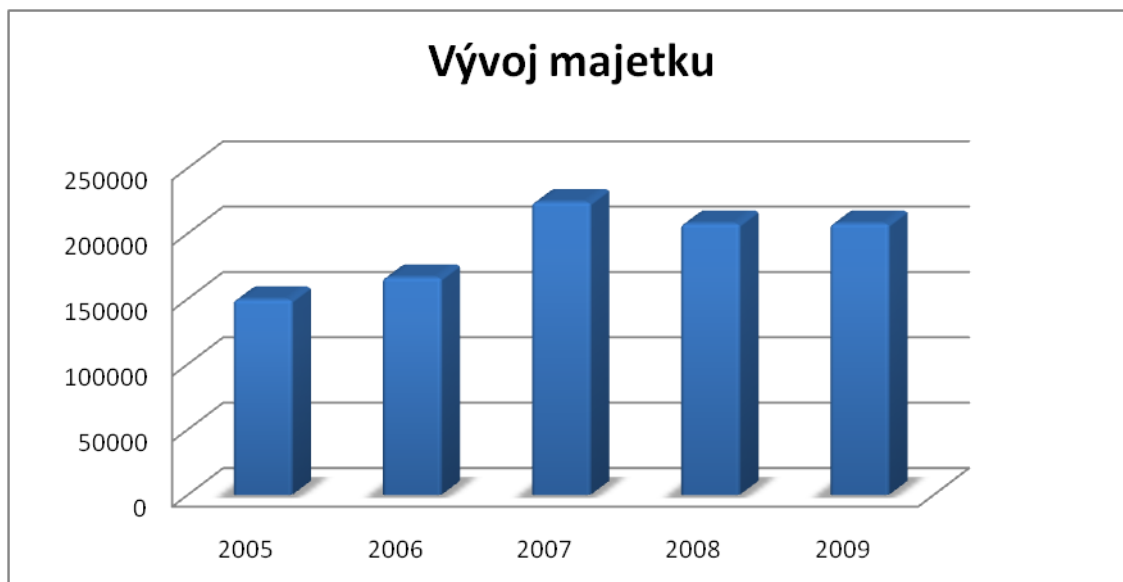


# Investice

Společnost v roce 2009 nečerpala žádné investiční prostředky, a to především z důvodu probíhající celosvětové finanční krize.

Finanční prostředky byly čerpány pouze na obnovu a opravy stávajícího majetku společnosti

Finanční prostředky byly čerpány jak z vlastních zdrojů, tak formou úvěrů. Celkově majetek společnosti představuje hodnotu 207 586 tis. Kč.



## Obchodní a realitní činnost

Nejvýznamnější událostí roku 2009 bylo uzavření smlouvy 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 společností CZECH-LOGISTIC a.s., která má v pronájmu areálovou čerpací stanici a autodílnu.

Z důvodu menší poptávky po volných výrobních prostorech a probíhající globální ekonomickou krizí byla přerušena příprava projektu Obchodního a stavebního centra Maxim a logistického a průmyslového parku Málkov.

Ve spolupráci s realitními kanceláři se společnost i nadále 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 31.12.2009 zaměstnáno celkem osob - 5 žen a 6 mužů. Průměrný přepočtený počet pracovníků byl v roce 2009 - 14 osob.

Věková struktura k 31.12.2009

Věk	Počet
20 - 29	0
30 - 39	4
40 - 49	2
50 - 59	5
nad 60	1

Kvalifikační struktura

Vzdělání	Počet
základní	0
vyučen	6
střední s maturitou	4
vyšší odborné	0
vysokoškolské	2

Počet zaměstnanců se oproti předchozímu období opět 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 2009 částku **19.996,- 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. Zajišťuje možnost účasti na kulturní a společenské akce.

## 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, instalátéřské zkoušky, školení řidičů a další)

V roce 2009 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 průběhu roku 2009 byla provedena oprava ČOV v Málkově a získáno nové rozhodnutí a povolení na čištění, úpravu a vypouštění odpadních vod, což napomůže k ekologičtějšímu provozu celého areálu PP Málkov. Zároveň proběhla kontrola České inspekce životního prostředí, která konstatovala, že jsou dodržovány veškeré limity platné pro provoz a čištění odpadních vod a provoz splňuje požadavky kladené zákony a vyhláškami ČR pro provoz takového zařízení.

# Informace o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni (po 31.12.2009)

- Po rozvahovém dni nenastaly žádné mimořádné skutečnosti

# Ekonomické informace