

Zpráva představenstva společnosti o podnikatelské činnosti společnosti KAROSERIA a.s. a stavu jejího majetku za rok 2023 a jí ovládaných společností

V roce 2023 společnost **KAROSERIA a.s.** zakončila své hospodaření ziskem před zdaněním ve výši 39 337 tis. Kč.

K ultimu roku 2023 zaměstnávala společnost v zaměstnaneckém poměru celkem 25 zaměstnanců. Společnost KAROSERIA a.s. od roku 2013 směřuje převážnou část podnikání do oblasti pronájmu vlastních nemovitostí ve vlastních areálech, a to v Brně v katastru Štýřice při ulici Heršpické, jehož rozloha činí 8 ha a při ulici Pražákově, jehož rozloha činí 5,5 ha. Dále společnost podniká v průmyslovém areálu v Českém Brodě, kde rozloha tohoto areálu činí 8 695 m² průmyslovou provozní halou o výměře 2 700 m². Využití areálu v českém Brodě zajišťuje společnosti KAROSERIA a.s. dceřiná společnost PULCO a.s., která v tomto areálu zajišťuje činnosti výrobního charakteru, které byly na společnost PULCO a.s. již dříve převedeny. Jedná se zejména o práškové lakování, které je prováděno průmyslovým způsobem. V průmyslovém areálu v Českém Brodě připravuje společnost investici – výstavbu průmyslové haly o výměře cca 1700 m², která je limitována výstavbou nové kanalizační soustavy a vodovodu, tuto bude realizovat firma SVaK. Po dokončení výstavby nové kanalizace a vodovodu bude možné spustit realizaci výstavby průmyslové haly.

V roce 2023 byly provozní budovy v areálu společnosti při ulici Heršpická pronajaty z 98 % a při ulici Pražákově pronajaty z 99 % možné kapacity. Provozní budovy jsou charakterizovány jako obchodně-skladovací prostory a jsou přizpůsobeny potřebám jednotlivých nájemců.

Areál při ulici Heršpické se snaží společnost pro své klienty držet ve vysokém standardu, a to především cílenými rekonstrukcemi a opravami. V průběhu roku 2023 byly obsazeny prostory o výměře 1890 m² nájemcem společností ABB s.r.o. V současné době končí rekonstrukce suterénních prostorů o výměře cca 2 000 m², které budou využity jako sklady. Společnost připravuje realizaci výstavby prostor při ulici Pražákově, které se váže k schválení nového územního plánu města Brna v druhé polovině roku 2024.

Představenstvo společnosti KAROSERIA a.s. se v uplynulém roce 2023 sešlo na 8 zasedáních, na kterých převážně projednávalo plnění stanovených úkolů a zejména stav hospodaření společnosti. Na svých zasedáních projednávalo rovněž průběh realizace rekonstrukcí a oprav prováděných v rámci areálů společnosti a projednávalo další postupný rozvoj areálu. Chod společnosti a všech jejích hlavních činností probíhal bez výraznějších problémů.

Na svých zasedáních představenstvo společnosti KAROSERIA a.s. rovněž projednávalo a hodnotilo průběh a stav hospodaření svých dceřiných společností včetně jejich zpráv o podnikatelské činnosti, a to společnosti PULCO, a.s., společnosti MATE, a.s, které představenstvo komentuje dále v rámci této zprávy.

Představenstvo společnosti navrhuje rozdělení zisku za rok 2023 ve výši 34.429.300,75 Kč po zdanění tak, že navrhuje výplatu dividendy ve výši celkem 5.607.840,-Kč. K této výši navrhované dividendy vyjádřila úvěrující banka na základě žádosti společnosti, která je jinak ohledně dividend vázána závazkem je nevyplácet bez souhlasu banky, svůj předchozí souhlas. Dále představenstvo navrhuje přiděl na účet Zaměstnaneckého fondu, který společnost zřizuje, ve výši 600 000,00 Kč, a zbylou část zisku po zdanění ve výši 28.221.460,75 Kč představenstvo navrhuje převést na účet nerozděleného zisku minulých let. Účelem tohoto převodu na účet nerozděleného zisku je kumulace finančních prostředků nutných na realizaci (financování) rekonstrukce nemovitostí v rámci areálu na ulici Heršpická a další rozvoj společnosti, kterým je zejména připravovaná výstavba nové průmyslové haly o výměře asi 3 000 m² na volném pozemku p.č. 1 783 s odhadovanými investičními náklady okolo 120 mil. Kč s tím, že plánovaná výstavba by měla být financována kombinací vlastních a cizích zdrojů, přičemž k realizaci této rekonstrukce již byly zahájeny přípravné práce.

Dalším rozvojovým záměrem je zápůjčka finančních prostředků dceřiné společnosti MATE, a.s., které jsou nutné na odkoupení další části pozemků v areálu společnosti MATE, a.s. na ulici Havránkova v Brně, a to ve výši až 30 mil. Kč. Předmětné pozemky o rozloze 13 000 m² dnes vlastní Česká republika a společnost za ně platí vysoké nájemné, neboť na těchto pozemcích historicky vlastní postavené budovy. Cena předmětných pozemků bude určena znaleckým posudkem. Společnost MATE, a.s. je

součástí konsolidačního celku a společnost KAROSERIA a.s. je jejím většinovým akcionářem. V případě uzavření smlouvy o zápůjčce bude tato smlouva uzavřena za podmínek obvyklých v obchodním styku při dodržení platných obecně závazných právních předpisů.

Společnost KAROSERIA a.s. za rok 2023 splnila stanovené úkoly, které jí byly valnou hromadou a představenstvem společnosti stanoveny. Společnost dosáhla zisku před zdaněním ve výši 39.337 tis. Kč, po zdanění pak 34. 429 tis. Kč.

V roce 2023 bylo při správě, opravách a zhodnocení majetku postupováno v souladu se schváleným plánem investic a oprav.

Společnost a její vedení neustále vytváří tlak na dodržování principů hospodárného vynakládání prostředků a na řízení efektivnosti podnikatelské činnosti. Využitelnost prostor a ploch určených k pronájmu byl v roce 2023 na úrovni 98 %. Včasný pronájem nově vybudovaných provozních hal při ul. Pražákově přispěl k možnosti zahájení okamžitého splácení investičních úvěrů společnosti, které byly s výstavbou spojeny

Vedení společnosti pro rok 2024 zpracovalo hospodářský a finanční plán, ve kterém se projeví úkoly stanovené představenstvem pro rok 2024. Mezi tyto úkoly patří zejména zisk ve výši 21 520 tis. Kč, rekonstrukce suterénních skladových ploch haly G o výměře 2 000 m².

Podrobné ekonomické informace týkající se hospodaření společnosti za rok 2023 jsou uvedeny v účetních závěrkách.

Hodnocení podnikatelské činnosti společností představenstvem, jež emitent ovládá po jednotlivých dceřiných společnostech:

Společnost PULCO a.s.

V roce 2023 společnost podnikala ve třech provozovnách: prášková lakovna Brno, lisovna a prášková a mokrá lakovna v Českém Brodě.

V průběhu roku docházelo ke stabilizaci cen energií i materiálů a celkovému uklidnění ekonomické situace. Nicméně se postupně snižovaly požadavky zákazníků zvláště na provozu lisovna a na provozu lakovna v Českém Brodě. Pro provoz lakovna Brno se od května podařilo získat velkou zakázku lakování hliníkových odlitků.

Oproti roku 2022 došlo k celkovému poklesu fakturace o 3,9 mil. Kč (-3 %) na 135,0 mil. Kč. Nárůst byl na provozu Lakovna Brno o 15,8 mil. Kč (+38 %) naopak poklesy byly na provezech Lisovna o 15,0 mil. Kč (-21 %) a na provozu Český Brod o 4,6 mil. Kč (-18 %).

Vlivem opatření ve výrobě na snížení spotřeby energií a celkového poklesu cen energií došlo k významnému zvýšení ziskovosti výroby.

V roce 2022 se u našeho největšího zákazníka společnosti ABB zvýšily požadavky na 52,2 mil. Kč (nárůst o +8,3 mil. Kč) a tento zákazník představuje 37,6 % obratu.

Největšími zákazníky společnosti v roce 2023 byli (v závorce roky 2022 a 2021):

ABB s.r.o.	54,5 mil. Kč 40,4%	(52,2 mil. Kč 37,6%; 43,8 mil. Kč 32,1%)
Hettich ČR k.s.	12,2 mil. Kč 9,0%	(17,8 mil. Kč 12,8%; 16,1 mil. Kč 11,8%)
KOMPAN A/S	9,7 mil. Kč 7,2%	(10,1 mil. Kč 7,3%; 10,6 mil. Kč 7,8%)
Hitachi Energy s.r.o.	9,6 mil. Kč 7,1%	(4,2 mil. Kč 3,1%; 5,7 mil. Kč 4,1%)
SIPRAL a.s.	4,0 mil. Kč 2,9%	(17,2 mil. Kč 12,4%; 16,6 mil. Kč 12,1%)

Celkem společnost v roce 2023 pracovala pro 203 zákazníků (pokles o 25 zák.), přičemž 90 % obratu tvoří 18 zákazníků a 80 % obratu je s 11-ti zákazníky. Největší čtyři zákazníci tvoří 63,7 % obratu. Cílem společnosti je udržení a rozšíření spolupráce s velkými firmami i mimo oblast stavebnictví a větší podíl výroby pro strojírenství a nábytkářský průmysl.

V oblasti strojního zařízení dochází k velkému množství poruch na strojích Lisovny, bude potřeba jejich postupná obnova.

V personální oblasti nadále přetrvává nedostatek kvalifikovaných pracovníků v provozu lakovna Brno, kde je téměř nemožné doplnit stav zaměstnanců do třísměnného provozu. Situace je řešena spoluprací s agenturními zaměstnanci, ale vlivem vysoké inflace je v této oblasti tlak na zvyšování mezd a ceny práce. Společnost se snaží snižovat uhlíkovou stopu snižováním spotřeby energie, lepším využitím vypalovacích pecí, instalací rekuperace a také vyšším využitím ložné plochy vozidel dopravce při dodávkách materiálu i při dodávkách zákazníkovi.

V roce 2022 společnost pořídila tyto investice:

- | | |
|--|-------------|
| - Nový kompresor Atlas Copco do provozu Český Brod | 320 tis. Kč |
| - Nový kompresor pro broušení pro Lakovnu Brno | 154 tis. Kč |

V oblasti kvality proběhly následující audity:

- dozorový audit ČSN EN ISO 9001:2016
- dva audity GSB AI 631 – prezenčně
- dva audity Qualicoat – prezenčně
- zákaznický audit od společností Hitachi Energy

Cíle představenstva pro rok 2024:

- stabilizace personálu lakovny, postupná náhrada agenturních pracovníků za vlastní zaměstnance
- řešení odvodu odpadních vod provozu Český Brod
- postupná obnova strojů Lisovny
- řešení množství poruch na dopravníku Lakovny Brno
- další rozvoj spolupráce s velkými zákazníky
- pokračovat ve zvyšování spolehlivosti výroby a kvality produkce, udržet certifikáty GSB AI 631, Qualicoat a ČSN EN ISO 9001:2016

Představenstvo emitenta se rovněž v průběhu roku 2023 zabývalo hospodařením dceřiné společnosti **MATE, a.s.**

Akciová společnost MATE, a.s. se od roku 2012 zaměřuje na pronájem realit a využití nemovitého fondu společnosti. Takto podniká ve svých areálech, které jsou situovány v Brně Dolních Heršpicích a v Ivančicích. V Brně Dolních Heršpicích se areál přimyká ke křižovatce dálnic D1 a D2. Areál svojí rozlohou přesahuje výměru 7 ha. Areál v Ivančicích má výměru 11 000 m² a v současné době probíhá jeho rekonstrukce. Rekonstrukce by měla být dokončena ve 3Q roku 2024.

Areál v Rosicích u Brna společnost vložila na základě rozhodnutí valné hromady společnosti do samostatné dceřiné společnosti s názvem **SOAROS service s.r.o.** se sídlem v Rosicích, Brněnská ul. 1027.

Tento areál, který disponuje cca 3 ha, je umístěn u dálničního přivaděče Kývalka k dálnici D1 a je připraven k investičnímu růstu v příštím období. V současné době je dokončena výstavba skladové haly o výměře 1 000 m² a probíhá výstavba administrativní budovy. K pronájmu bude připravena ke konci roku 2024.

Společnost vytvořila HV – zisk ve výši 10 013 tis. Kč před zdaněním.

Představenstvo společnosti MATE, a.s. se v roce 2023 sešlo na pěti zasedáních, na kterých projednávalo plnění zadaných úkolů a cílů a přijalo nové úkoly a cíle pro další období. Na svých zasedáních se zejména zabývalo ekonomickou situací společnosti a plněním hospodářského výsledku.

Na základě ukončeného soudního sporu o určení vlastnictví k pozemkům v areálu v Brně Dolních Heršpicích uzavřela společnost s Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových kupní smlouvu na druhou etapu odkupu pozemků o výměře cca 12 000 m² a za cenu 29 mil. Kč a tyto pozemky odkoupila. V současné době společnost jedná o třetí etapě odkupu pozemků.

Na základě výše uvedených skutečností bylo představenstvem společnosti zadáno vypracování nového územního generelu areálu společnosti v Dolních Heršpicích.

Podrobné ekonomické informace týkající se hospodaření společnosti KAROSERIA a.s. a dceřiných společností za rok 2023 jsou uvedeny v účetních závěrkách.

Představenstvo společnosti KAROSERIA a.s.