

## Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a o stavu majetku společnosti za rok 2023

Vážení akcionáři.

Představenstvo a.s. předkládá tuto zprávu za rok 2023.

Představenstvo a.s. se scházelo v uplynulém roce pravidelně. Na jednotlivých zasedáních se řešily problémy charakteru provozního a rozhodnutí ohledně nákupu a prodeje nemovitého majetku, investic do nákupu státních dluhopisů a akcií.

Představenstvo se po jednáních rozhodlo prodat areál MOKO, ve dvou nebo třech etapách za cenu vyšší než je uvedena ve znaleckém posudku dosavadnímu nájemci, Zemědělskému a obchodnímu družstvu Lánov, podle odborného posudku ke dni 1.1.2023, soudního znalce Jaroslava Matěny.

V roce 2023 byla uzavřena kupní smlouva na cca 45% areálu MOKO za vzájemně dohodnutou kupní cenu 7.132.800,- Kč, což je cena, která výrazně přesahuje zůstatkovou cenu majetku a je to vyšší cena, než je uvedená cena v odborném posouzení soudního znalce Jaroslava Matěny.

Současně bylo dohodnuto, že bude pokračováno v prodeji nevyužívaného areálu MOKO, podle možností financování na straně kupujícího.

Představenstvo konstatovalo, že prodej stavebního pozemku v k.ú. Mikulovice u Jeseníku se nezdařil, a že bude nutné nabídnout pozemek k prodeji za nižší cenu.

Správa bytového domu Znojmo – představenstvo se zabývalo možnostmi modernizace stávajícího bytového fondu. Bylo rozhodnuto, že se ke kompletní rekonstrukci bytu přistoupí vždy po ukončení nájemní smlouvy stávajícího nájemníka.

V roce 2023 byl změněn způsob vytápění v RD Bořitov, kde došlo ke zvýšení účinnosti vytápění po rekonstrukci kotelny.

V oblasti lesního hospodářství představenstvo projednávalo možnosti vyčištění jedné z lesních parcel od kůrovcových souší s tím, že tato operace by měla být zisková a proběhnout v průběhu jarních měsíců roku 2024.

Z průběžné činnosti se představenstvo věnovalo provozu čerpací stanice pohonných hmot v obci Lánov, skladování obilí za úplaty a nákupu a prodeji náhradních dílů u firmy Gruber Agrartechnik GmbH Lipsko.

Jako další bod zájmu byla řešena informace o provozu částečně vlastněné společnosti HESTIE spol. s r.o., která nebyla v roce 2023 zisková. Přesto Valná hromada společnosti rozhodla o rozdělení části zisku z minulých let a vyplacení dividendy po schválení v roce 2024.

Představenstvo se prostřednictvím svých statutárních orgánů věnovalo správě volných finančních prostředků společnosti. Jelikož se nám cena nemovitostí zdála všeobecně nadhodnocená a nepodařilo se najít investičně zajímavé příležitosti na nemovitostním trhu, tak byly volné prostředky investovány do státních dluhopisů a v menší míře rovněž do akcií firem, obchodovaných na Burze cenných papírů Praha. Rovněž byly v roce 2023 provedeny úpravy u pozic investičních fondů ve prospěch fondů s pevnějším výnosem – cca 5% ročně.

Představenstvo se věnovalo vymáhání pohledávek společnosti.

Představenstvo se shodlo, že bude zapotřebí v roce 2024 začít s proměnou pachtovních smluv tak, aby nedocházelo ke snižování výnosů z důvodu zvýšení pozemkových daní.

Společnost byla zisková nejen při operacích se státními dluhopisy, ale především při prodeji části areálu MOKO. Představenstvo nadále vidí potenciál ziskového rozvoje společnosti v dlouhodobě připravovaných prodejkách nemovitého investičního majetku z portfolia společnosti za současného posílení výnosů z investičních pozic ve státních dluhopisech a navýšení akciových pozic, a to i v cizích měnách a na zahraničních akciových trzích.

V roce 2023 společnost dosáhla zisku, kdy hospodářský výsledek činil 4 393 242,98 Kč. Představenstvo navrhuje, aby byl zaúčtován v celé částce na účet neuhrazená ztráta minulých let.

Za Kovársko a.s. v Blansku dne 14.5.2024

JUDr. Vilém Fránek,

Předseda představenstva Kovársko a.s.