

Výroční zpráva za rok 2020

společnosti ARMEX HOLDING, a.s.

Obchodní jméno:	ARMEX HOLDING, a.s.
Identifikační číslo:	445 69 742
Sídlo:	Děčín II, Folknářská 1246/21
Datum zápisu společnosti:	1. května 1992
Právní forma:	Akciová společnost
Předmět činnosti:	- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Předmět podnikání:	- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona - činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence - vedení spisovny
Základní kapitál:	103 070 000,- Kč
Akcie:	86 ks kmenové akcie na jméno v zaknihované podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 000,- Kč 650 ks kmenové akcie na jméno v zaknihované podobě ve jmenovité hodnotě 23 000,- Kč 2 120 ks kmenové akcie na jméno v zaknihované podobě ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč ISIN CS 0005012459



Postavení ve skupině:

ARMEX Holding a.s. ke dni závěrky vlastní podíly v následujících společnostech:

<i>Společnost</i>	<i>Podíl</i>
ARMEX ENERGY, a.s.	33,33%
ARMEX Instalatér centrum s.r.o.	60%
ARMEX Oil, s.r.o.	50%
ARMEX Invest, s.r.o.	50%
ARMEX TECHNOLOGIES, s.r.o. „v likvidaci“	33%
ARMEX GROUP s.r.o.	50%
4 Elements Holding s.r.o.	50%
ARMEX Vision s.r.o.	50%

Orgány společnosti:

Statutární orgán - představenstvo

Ing. Antonín Hlavsa - člen představenstva

Dozorčí rada

Ing. Vlastimil Remiš - člen dozorčí rady

Prokura

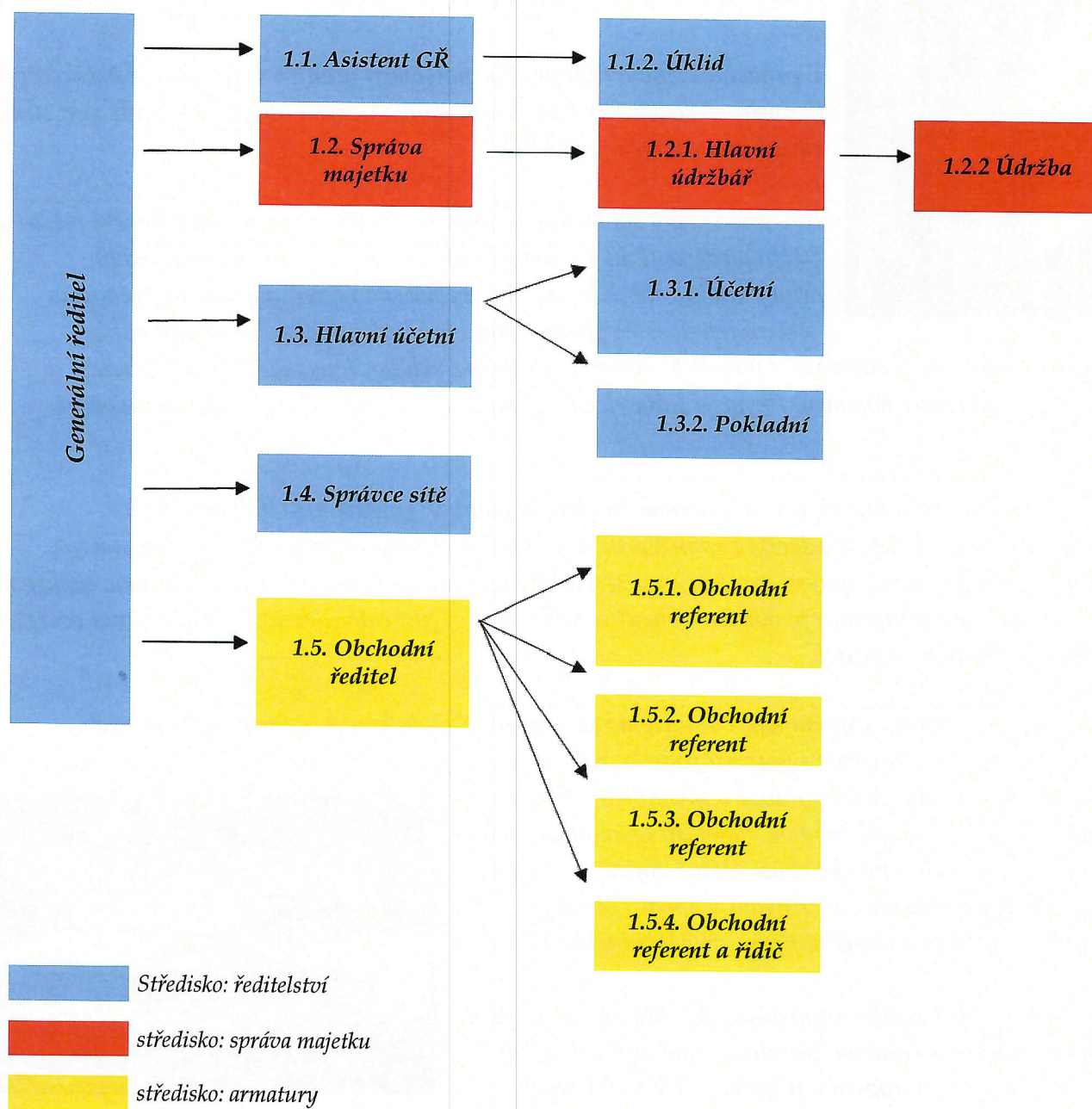
p. Štěpán Hlavsa

Vedení společnosti

Ing. Antonín Hlavsa - generální ředitel

p. Milan Vodžák - obchodní ředitel

Organizační schéma společnosti ARMEX HOLDING, a. s. :





Společnost ARMEX HOLDING, a.s., pod svou značnou ARMEX, nastartovala svou podnikatelskou činnost již před 29 roky. Zprvu své aktivity soustředila převážně do oblasti velkoobchodu a maloobchodu průmyslových armatur a instalatérských potřeb.

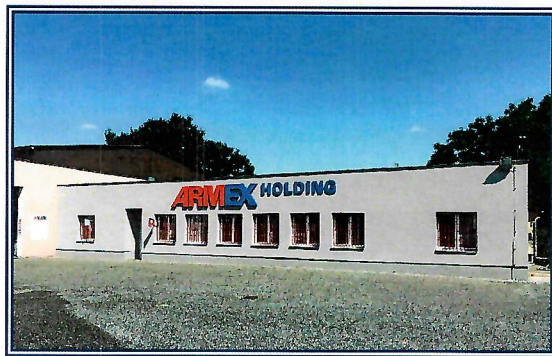
V průběhu svého trvání prošla společnost určitým vývojem a směřovala své podnikatelské aktivity i do jiných ekonomických oblastí a to stále pod svou zavedenou značkou „ARMEX“.

Hlavním sídlem společnosti zůstává od jejího založení severočeské město Děčín a zde se ji daří, v okrajové lokalitě města, budovat rozsáhlý průmyslový areál, kde nachází své zázemí nejen samotná společnost a některé její dceřiné společnosti, ale i jiné subjekty, kterým se nabízí nebytové prostory v kancelářských budovách, výrobní, prodejní i skladové prostory, přizpůsobené potřebám i požadavkům nájemců. Proto se stále více tato skutečnost odráží ve výsledku hospodaření společnosti.

Společnost ARMEX HOLDING, a.s. je významným členem skupiny ARMEX GROUP a za jejího podstatného přispění vznikaly i dceřiné společnosti, které orientují svou podnikatelskou činnost např. do oblastí velkoobchodu s ropnými produkty, další dceřiná společnost působí v oboru distribuce elektrické energie a plynu, jiná společnost je činná v oblasti stavebnictví – vytipování lokalit, vypracováním projektů a dohledem nad jejich realizací.

Své nezastupitelné místo v ekonomické činnosti má stále prvotní podnikání v oblasti průmyslových armatur, které vytrvale směřuje svou pozornost a úsilí na uspokojení svých zákazníků širokou nabídkou sortimentu pro vytápění, vodoinstalace a plynofikaci, a to nejen pro firmy, ale i konečné spotřebitele. Součástí obchodní činnosti společnosti je především prodej zboží včetně dopravy, ale také kalibrace měřících přístrojů, seřizování a oprava armatur, kompletace zakázek pro stavební firmy, projekční a poradenská činnost.

Počínaje rokem 2013 nabízí a zajišťuje také dodávky a montáže ekologických topných systémů, instalace tepelných čerpadel včetně úprav systému vytápění a přípravy TUV v objektech.



Provoz Nám. 5 května

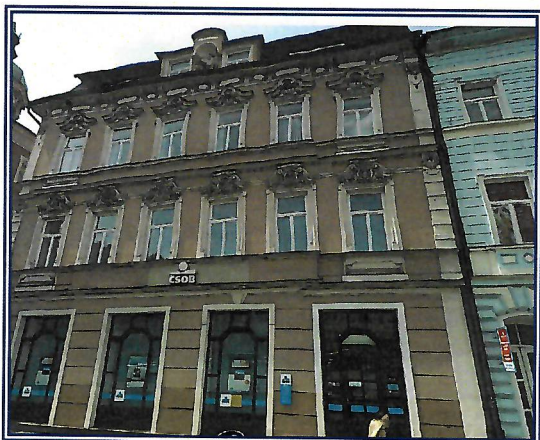
V roce 2020 byla činnost společnosti ARMEX HOLDING, a.s. také ovlivněna celosvětovou pandemickou situací v souvislosti s rychle se šířícím onemocněním covid-19. Nepatřila mezi společnosti, jejichž ekonomika byla zcela ochromena, ale určité své záměry musela v tomto roce přizpůsobit nové situaci a přehodnotit některé své plány. V době zpracování této zprávy nemůže společnost přesně odhadnout, zda následky pandemické situace budou mít nepříznivý či zpomalující vliv na rozvoj i pro rok následný, vzhledem k poznatkům nevyzpytatelného vývoje celosvětové situace vyvolané pandemií covid-19 se nedá předvídat, jaká bude situace v druhé půlce roku 2021.

Přes výše uvedené je cílem společnosti pokračovat ve svých investičních záměrech a vylepšovat dnešní fungující průmyslový areál, který bude i v dalších letech schopen dostát stále náročnějším požadavkům

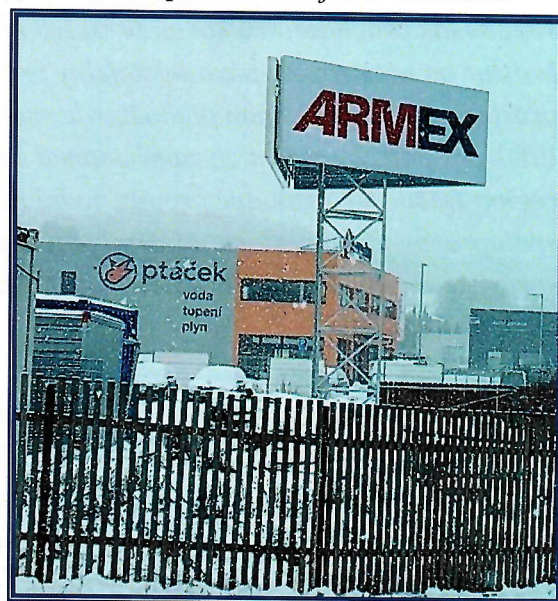
nájemců a jejich obchodních partnerů. Posilovat bezpečnost v areálu, pomocí přehledného orientačního systému zajistit snadnou identifikaci přesné polohy pro dohledání každého subjektu, celoročně udržovat plně funkční dopravní a technickou infrastrukturu, trvale poskytovat technickou a servisní podporu, to vše je nepřetržitou snahou na úseku správy a údržby areálu ARMEX.

V rámci dlouhodobé koncepce se každým rokem snaží dále modernizovat své objekty (např. doplňováním a modernizací technického zařízení budov, jako je instalace klimatizace, úpravy a modernizace elektroinstalačních rozvodů, úprava vodovodního řádu i datové sítě). Pravidelně se udržují vnitřní komunikace, zatravněné plochy i veškerá okolní (zejména izolační) zeleň, oddělující vnitřní průmyslový areál na jednotlivé sektory i jako celek od veřejných prostor v širším okolí. S přibývajícími objekty vznikají nové obslužné komunikace i parkovací místa, aktualizují se popisy na orientační totemech a současně se omezují plochy komerční reklamy klientů. Podíl pravidelně udržovaných zpevněných ploch i zeleně se v areálu ARMEX neustále zvyšuje, pravidelná údržba a odborný servis technických zařízení budov je v převážné většině zajištěn specializovanými firmami na bázi servisních smluv. ARMEX HOLDING, a.s., podporuje i činnost trvalého dohledového pracoviště areálové ostrahy, včetně monitoringu bezpečnostního kamerového systému v areálu ARMEX, jehož pokrytí se s rozvojem areálu a ve shodě se zkušenostmi ostrahy rovněž rozšiřuje ve prospěch zvyšování bezpečnosti majetku vlastníka budov i nájemců.

Ve shodě s dlouhodobou koncepcí rozvoje areálu byla v rámci nové investiční výstavby na jaře 2020 dokončena a předána nájemci k interiérovému dovybavení a následnému užívání prodejní a skladová hala L1 v areálovém sektoru Liberecká. Větší část haly L1 byla i v režimu vládními opatřeními omezené obchodní činnosti uvedena alespoň do velkoobchodního provozu ještě v květnu 2020 s tím, že plně provozuschopná, včetně maloobchodní části, byla v prvních dnech roku následujícího. V důsledku direktivního omezení maloobchodu se však skutečného otevření zákazníkům dočkala ještě později.



V centru města má společnost v majetku kancelářskou budovu Řetězová čp. 195/2, kde v průběhu roku došlo k významným investičním zásahům. Z kraje roku byla v objektu provedena celková vnitřní plynofikace a v dalším průběhu roku bylo přistoupeno k odstranění původního, dnešním standardům již nevyhovujícího výtahu, a po nezbytných stavebních úpravách výtahové šachty a souvisejících elektrických rozvodů zde byl instalován zcela nový typ moderního výtahu, který již splňuje veškeré současné provozní, bezpečnostní a technické nároky.



V souvislosti se změnou užívání na prodejní a skladovou halu pro konkrétní sortiment nového nájemce se zásadních stavebních úprav dočkala stávající skladová hala „I“ v areálovém sektoru Folknářská. Realizováno bylo dodatečné zateplení celého opláštění haly spolu s kompletním prosvětlením nově vsazenými okenními pásy a s přestavbou vnitřního sociálního zázemí, současně s vytvořením obchodní

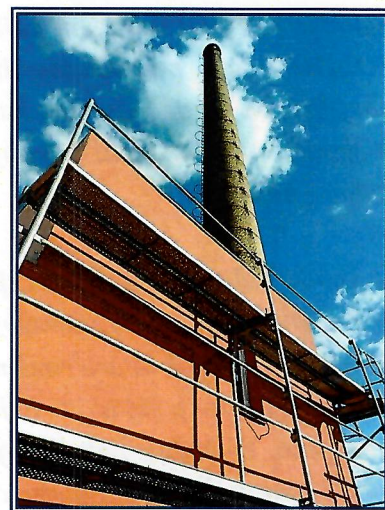


jednotky pro odbyt zboží a zákaznický servis, včetně instalace kompletně nového technického zařízení budovy, zejména vzduchotechniky a vytápění.

Mezidobí výměny nájemců v budově „F“ bylo využito k rekonstrukci ležatých svodů splaškové kanalizace pod podlahou suterénu budovy, včetně vybudování nových venkovních kanalizačních přípojek, spolu s dalšími stavebními úpravami objektu. Pro potřeby zcela nových

nájemců byly realizovány stavební úpravy také uvnitř budovy „G“, kde drobnými dispozičními změnami došlo ke zřízení dvou nových provozoven s kompletním sociálním a technickým zázemím. Ve prospěch zákazníků nové maloobchodní jednotky byla vyznačena i nová parkovací stání na přilehlé venkovní ploše.

V rámci postupné revitalizace areálu a modernizace budov, jejichž původní účel již pozbyl významu, bylo mimo jiné přistoupeno také ke stavebním úpravám objektu bývalé kotelny v sektoru Folknářská. Dlouhodobě nevyužívané prostory s již nevyhovující konstrukcí původní střechy tak procházejí celkovou přestavbou, využívající dosud volných prostor po přestropení původní kotelny pro vytvoření dalšího užitého prostoru ve 2. nadzemním podlaží, kde vzniká ubytovna s kapacitou až 4 lůžek pro potřeby vlastních zaměstnanců s trvalým bydlištěm mimo region Děčínska, případně pro obchodní návštěvy nebo externí spolupracovníky investora. Přízemí je pak určeno pro potřeby úseku správy a údržby areálu ARMEX Děčín k ukládání zahradní a komunální techniky.



Dalšího rozšíření i modernizace na úseku sledování kvality dodávek elektrické energie do všech sektorů areálu ARMEX v Děčíně se už tradičně dočkala i elektrorozvodná infrastruktura areálu ARMEX Děčín. Na žádost lokálního distributora, dceřiné společnosti ARMEX ENERGY, a.s., byly provedeny úpravy na všech areálových distribučních trafostanicích v majetku a.s. ARMEX HOLDING (TS1, TS3 a TS4), a také u největší výrobní haly (B1), kde byly instalovány tzv. „kvalitoměry“ pro sledování základních parametrů plynulosti a stability dodávek elektrické energie do následných rozvodů lokální distribuční soustavy ARMEX.

Tradičně již platí, že prvořadým cílem společnosti ARMEX HOLDING, a.s. je spokojený nájemce i zákazník ve všech provozovnách spravovaných a vlastněných společnostmi ARMEX, nabídka kvalitního prostoru pro rozvoj místních podnikatelských aktivit dalších subjektů působících v oblasti lehké, okolí nerušící výroby a obchodu, podpora tvorby nových pracovních příležitostí, přednostně s vysokou přidanou hodnotou práce. I v budoucnu chce pro své stávající i budoucí klienty nabízet komfortní zázemí a objekty šité na míru, v příjemném a bezpečném prostředí, s obvyklými službami a servisním zázemím.

Do dalšího období tak po dílčích etapách pokračují projekční, přípravné i realizační práce koncepčního rozvoje areálových inženýrských sítí – konkrétně pokračování výstavby nové páteřní trasy areálového vodovodu, kanalizace i elektrických rozvodů lokální distribuční soustavy a nových větví páteřní optické datové sítě, propojujících v zájmu bezpečnější a variabilnější obsluhy všech objektů v areálu „ARMEX“ i jednotlivé (dosud v tomto ohledu odděleně obsluhované) sektory Liberecká a Folknářská.

Na rozšiřování a kapacitní posilování inženýrských sítí navazujícím projektem v investiční výstavbě nových komerčních budov je aktuální získání potřebných úředních povolení a zahájení stavebních prací výstavby nových prodejních a skladových hal L5 a L6 v sektoru Liberecká, jejichž úplné dokončení je plánované do prvního čtvrtletí roku 2022.

Nadále budeme pokračovat v monitoringu trhu a příležitostných akvizicích pozemků pro další rozvoj stávající průmyslově-obchodní zóny.



Nedílnou součástí činnosti správy majetku je mimo jiné i součinnost s dalšími subjekty, zejm. s projektanty a investory aktivit ovlivňujících nejbližší okolí areálu ARMEX, aktuálně např. v rámci plánované modernizace distribuční soustavy regionálního distributora elektřiny k výhledovému přechodu na jinou hladinu VN místní distribuční soustavy. Poskytovaná součinnost napomáhá sladění parametrů projektu, který má v budoucnu zkvalitnit dodávky elektřiny do okolní zástavby rodinných domů podél Liberecké i Folknářské ulice a v ulicích přiléhajících. V rámci tohoto projektu jsme se např. zavázali poskytnout část pozemku (tč. ve vlastnictví a.s. ARMEX HOLDING) pro výstavbu nové trafostanice na hladině VN 22kV, nahrazující již zastaralou technologii rozvodů a trafostanici VN 35kV v Liberecké ulici. Jiným okruhem spolupráce je např. také součinnost s projektanty a správcem vodoteče Folknářského potoka i drážního tělesa a souvisejících vodních staveb např. při řešení protierozních opatření v lesním údolí zmíněné vodoteče nebo při periodickém čištění bezpečnostních česel na vtoku do propustku – podzemní štol pod Východním nádražím v Děčíně.

Naše společnost plánuje i v letošním roce udržovat a starat se o svůj majetek tak, aby bylo zajištěno vhodné, moderní a fungující prostředí pro své zaměstnance a nájemce. Touto činností chceme posilovat svou pozici slušného pronajímatele v místní lokalitě a nabízet i případným zájemcům nové výrobní, obchodní nebo kancelářské prostory k jejich ekonomické a hospodářské činnosti. Jednou z rozsáhlejších aktivit technické i finanční podpory jsou například klientem vyžádané významné úpravy centrální vzduchotechniky ve výrobní hale „B1“ v sektoru Benešovská, včetně doplnění zvlhčovačů vzduchu spolu s instalací zcela nové sekce systému Měření a regulace pro trvalý monitoring vlhkosti vzduchu a její automatické udržování ve vymezeném rozsahu dle provozních potřeb nájemce při citlivé výrobní technologii zde produkovaných elektrotechnických součástek. Nositelem technického řešení, organizačního zajištění i počátečního kompletního profinancování opatření výhradních potřeb klienta ze strany pronajímatele a vlastníka nemovitosti (ARMEX HOLDING, a.s.) je pak dodatečná instalace lamelového systému (stínící techniky) na střešních svétlicích nad částí zmíněné budovy výrobní haly „B1“.

Úvěry mezi členy statutárních orgánů

Ke dni 31. prosinci. 2020 společnost neměla žádný závazek z titulu půjčky vůči členům statutárních orgánů.

Akcie společnosti a složení akcionářů

Jediným akcionářem společnosti je společnost ARMEX s.r.o., se sídlem Děčín II, Folknářská 1246/21, PSČ 405 02, IČ: 272 60 780, kdy jediným společníkem je Ing. Antonín Hlavsa.

Společnost nepořídila žádné vlastní akcie ani žádné zatímní listy, obchodní podíly a akcie. Obchodní podíly v dceřiných společnostech jsou uvedeny výše.

Ostatní skutečnosti

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

Společnost nemá žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

Přímým důsledkem omezení celé ekonomiky v souvislosti s epidemickou situací přesahující území států středoevropského regionu však Společnost zaznamenala hned v samém počátku odklady končící pozdějším zastavením jednání o projekční a inženýrské přípravě konkrétních nových projektů cílené investiční výstavby, ze strany vážných zájemců, potencionálních nových klientů Společnosti.

Vedení Společnosti bude pokračovat v monitorování potenciálního dopadu a podnikne veškeré možné kroky ke zmírnění jakýchkoliv negativních účinků na společnost a její zaměstnance.

Příloha č. 1 – Zpráva o vztazích

Příloha č. 2 – Zpráva auditora o ověření účetní závěrky k 31. 12. 2020 včetně této účetní závěrky.

V Děčíně, dne 22. 7. 2021



.....
Ing. Antonín Hlavsa
člen představenstva

ZPRÁVA O VZTAZÍCH
dle ustanovení § 82 Zákona č. 90/2012 Sb.,
o obchodních korporacích
k 31. 12. 2020

Část první – struktura vztahů mezi ovládající a ovládanou osobou a mezi osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

Ovládaná osoba:

ARMEX HOLDING, a.s., IČ: 445 69 742

Ovládající osoby:

ARMEX s.r.o., jediný akcionář, IČ: 272 60 780

Ing. Antonín Hlavsa, jediný společník ARMEX s.r.o.

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou:

Bez věcné náplně.

Část druhá – úloha ovládané osoby

Společnost sestavující tuto zprávu zajišťuje ovládající osobě příjem z její ekonomické činnosti, která spočívá především z pronájmu nebytových prostor a prodeje armatur.

Část třetí – způsob a prostředky ovládání

Ovládání společnosti je vykonáváno prostřednictvím valné hromady, kdy zástupce společnosti je zároveň zástupcem ovládající osoby.

Část čtvrtá – přehled jednání učiněných v roce 2020, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo osob jí ovládaných, pokud se takové jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky

Bez věcné náplně.

Část pátá – přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající:

- Na základě rozhodnutí jediného akcionáře při výkonu působnosti valné hromady společnosti ARMEX HOLDING, a.s. byla sjednána s Ing. Antonínem Hlavsou Smlouva o výkonu funkce dle §59 Zák. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích.
- Rozhodnutím jediného akcionáře ARMEX s.r.o. jednajícím prostřednictvím jednatele Ing. Antonína Hlavsy při výkonu působnosti valné hromady rozhodl o volbě jediného člena

představenstva Ing. Antonína Hlavsy. Tato funkce je vykonávána s nárokem na odměnu, která je vyplácena měsíčně.

- Na základě Smlouvy o vedení účetnictví uzavřené na dobu neurčitou vede ovládaná společnost pro ARMEX s.r.o. účetnictví.

Část šestá - posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma

Z výše uvedených smluv nevznikla ovládané osobě v r. 2020 žádná újma.

Plnění resp. protiplnění z výše uvedených smluv se poskytuje za ceny a za podmínek platných i pro další obchodní partnery, proto z těchto smluv nevznikají žádné újmy ani výhody ovlivňující hospodaření ovládané osoby.

V Děčíně dne 31. března 2021

.....
Ing. Antonín Hlavsa
člen představenstva