ENDEKA

BILANČNÍ ZPRÁVA
za rok 2019

Úvodní slovo

Vážení obchodní přátelé,

opět se vám dostává do rukou bilanční zpráva, tentokrát za rok 2019. Čas bilancování většinou nastává v období Vánoc, mně psaní těchto řádků vyšlo na březnovou celostátní karanténu.

V loni jsem si trochu postěžoval na obtížné získávání stavebních povolení a taky na situaci ve stavebnictví vůbec. Musím ale říct, že v průběhu roku se situace s úřady začala zlepšovat. Věřím, že se to kladně projeví hlavně v roce 2020.

Uplynulý rok se nesl zejména v duchu výstavby a dokončení hned několika projektů. Ještě větší úsilí jsme však věnovali přípravě těch budoucích. Nakoupených nemovitostí máme do zásoby, a naše aktivita byla v tomto směru trochu nižší než v letech předchozích.

Jednou z velkých změn bylo rozhodnutí mého společníka a jednatele Josefa Hladíka ustoupit z výkonných funkcí. Postupnými kroky dále utlumuje i své spolumajitelství. Někdo by na mém místě řekl, že tak celá společnost zůstala na mých bedrech, ale není to pravda. Mám u sebe celý tým skvělých kolegů zaměstnanců, se kterými jsme společně přebrali Josefovy kompetence.

Na strategii a směřování firmy nebylo potřeba nic měnit, kurz je dlouhodobě nastaven. Stále se zaměřujeme pouze na brněnské domy, kterým vdechujeme nový život. Každý rok dbáme především na zvyšování kvality rekonstrukcí a projektů samotných.

Standard našich bytů je nadprůměrný, přitom nemáme zájem tvořit exkluzivní bydlení pro horních 10 tisíc. Kupující našich bytů jsou jak rodiny s hypotékou, tak drobní investoři, kteří byty pronajímají.

Nejlepším ukazatelem kvality je zájem kupujících. V této době by mohl leckdo namítnout, že se prodá vše. Není to pravda, trh s nemovitostmi sleduji poctivě a je spousta projektů, o které klienti nejeví zájem. O to větší mám radost, když od kupujícího slyším, že si nás vybral na základě doporučení kamaráda nebo „stavaře“, který naši nemovitost prověří, a nakonec ji ke koupi doporučí.

V roce 2019 se nám opět potvrdilo, že nás dlouhodobě sleduje velký počet klientů-prodávajících. Projevuje se to především tak, že nás oslovují s prodejem vlastního domu, který už pro ně není vhodný a mají zájem jej směnit za některý z našich bytů. Marketingové oddělení nad tímto stavem jásá, protože přesně to bylo a stále je jeho cílem.

Informací na úvod bylo dostatek, nyní nechám promluvit čísla doplněná fotografiemi především zrealizovaných projektů.

Ladislav Ševanka

Vybrané ekonomické ukazatele

v tis. Kč

ENDEKA, s.r.o.

mateřská společnost, výstavba a prodej nemovitostí

	2019	2018
Aktiva	150 167	129 680
Vlastní kapitál	34 221	45 082
Obrat	92 127	78 623
Hospodářský výsledek	3 889	1 352

ENDEKA SBD, stavební bytové družstvo

družstevní výstavba, prodej a pronájem nemovitostí

	2019	2018
Aktiva	146 094	152 550
Vlastní kapitál	73 166	85 121
Obrat	12 664	5 345
Hospodářský výsledek	219	169

Investice v roce 2019

v tis. Kč

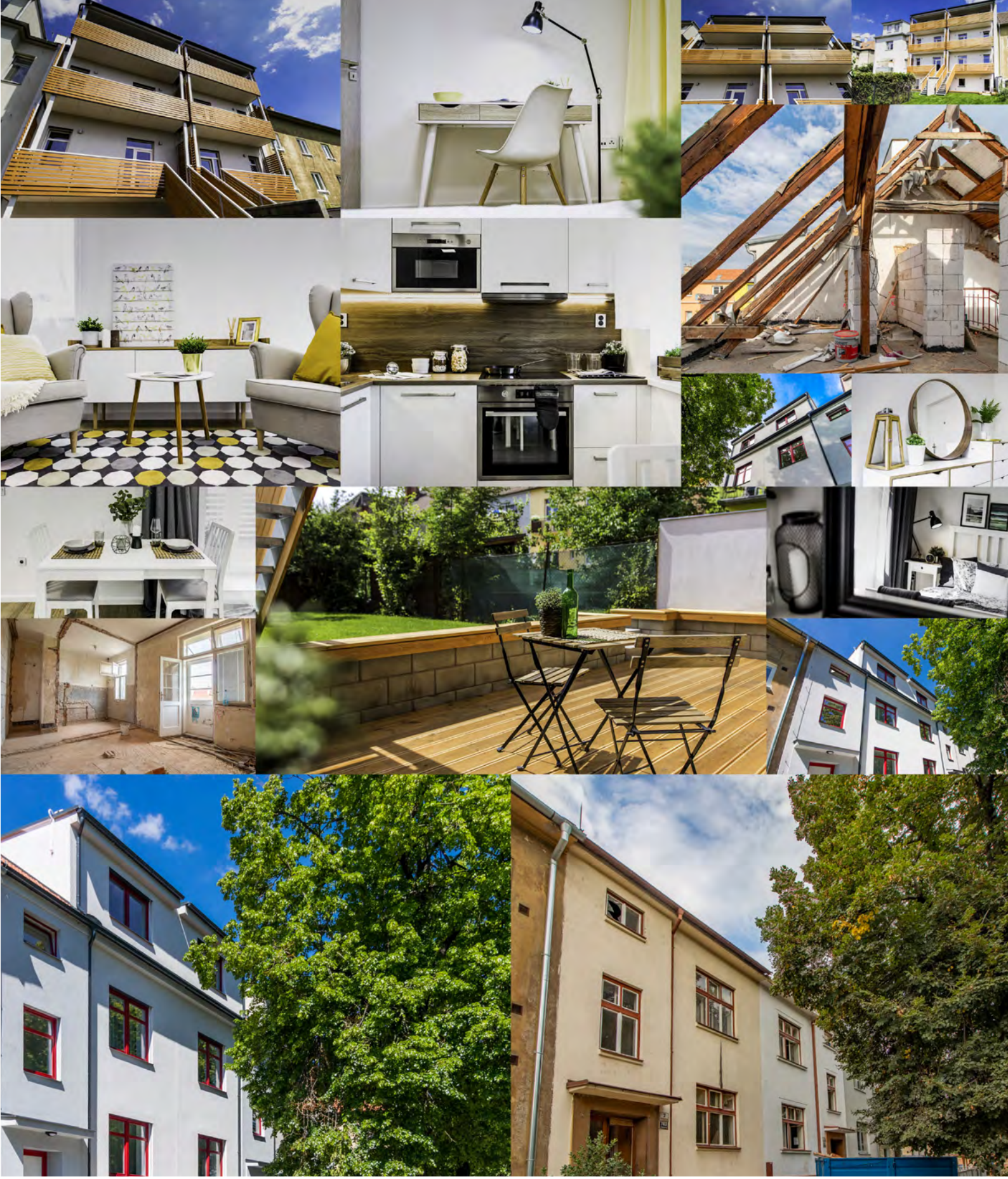
ROI 30,3 %

	2019	2018
Celkové investice	69 885	61 735
Zisky z prodejů	21 195	18 606
Návratnost investic (ROI)	**30,3 %**	30,14 %

	Investice	Tržby	Zisk
1Q	10 886	14 220	3 334
2Q	23 748	23 310	5 562
3Q	17 632	22 010	4 378
4Q	17 619	25 540	7 921
Celkem	**69 885**	**91 080**	**21 195**

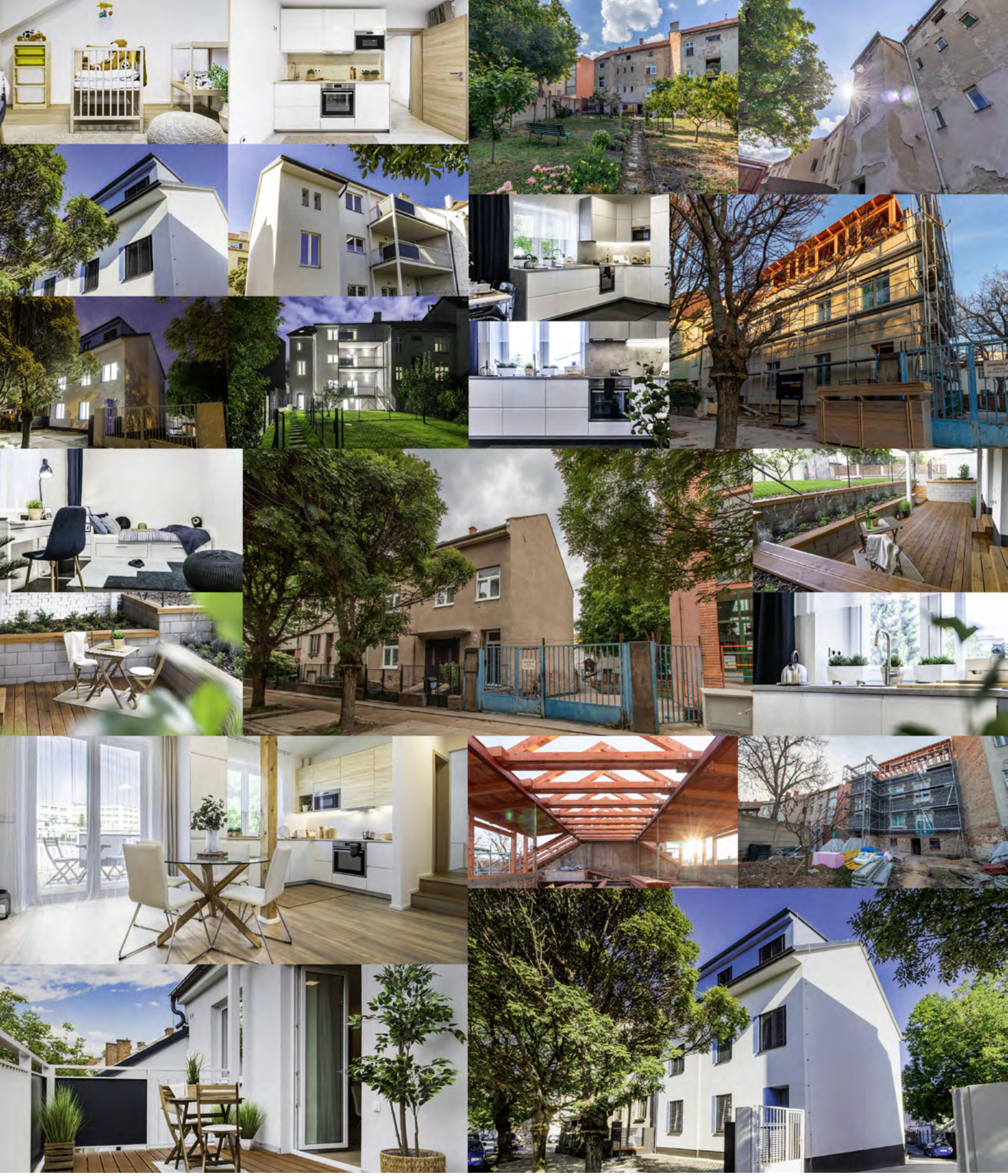
Realizované projekty

2019



Bydlení pod Akátky

Původně dva rodinné domy přetvořené do projektu, který nese název po blízkém lesoparku. Osm dispozičně vydařených bytů 2+kk s velkými terasami a zahradami jsou našim příspěvkem na ulici Komprdova v Židenicích.

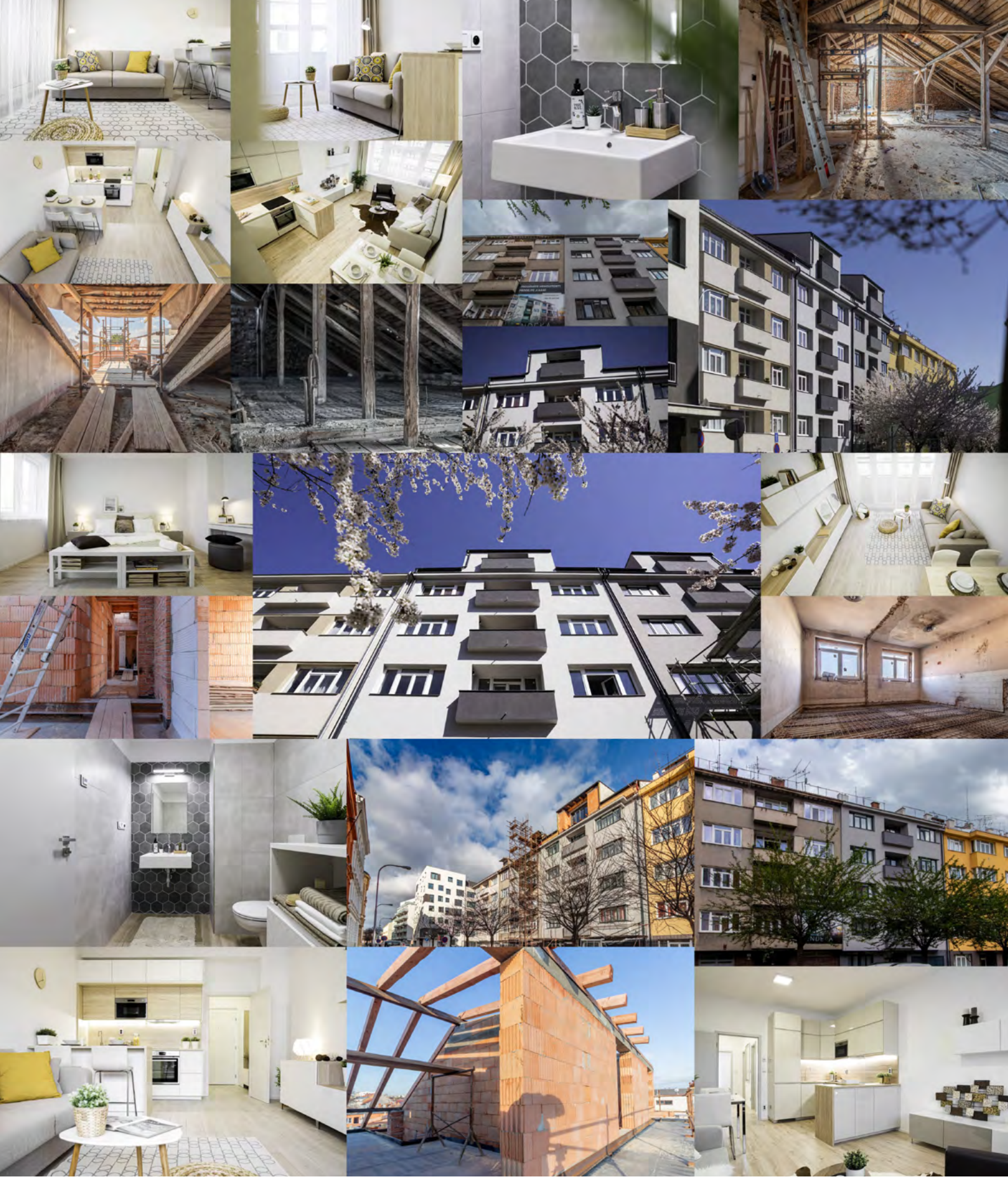


Zahrady Šámalova

Exkluzivní projekt s pouhými čtyřmi jednotkami splňuje ty nejnáročnější představy o komfortním bydlení v moravské metropoli. Uzavřený bezpečný areál zahrad poskytuje skvělé místo pro odpočinek, aktivní trávení volného času i rodinné oslavy.

Byty na střeše města

Tři mezonetové střešní apartmány s kouzelným výhledem na brněnské dominanty i lom Hády. Elegantně řešené 3+kk a 2+kk se chlubí dvěma balkóny a rozhledy do ulice i vnitrobloku. Osobitý interiér uspořádaný na dvě podlaží vytváří příjemnou atmosféru a díky dostatku denního světla je v něm radost bydlet.



Dům Kuba

Bytový dům pojmenovaný po významném meziválečném staviteli Aloisi Kubovi, navazuje na jeho představy o racionálním bydlení s moderním technickým vybavením. Moderní bydlení pár minut od centra, se skvělou dopravní dostupností a výjimečným poměrem cena/výkon.

Slovo na závěr

V úvodu jsem se lehce dotknul tématu rezonujícího společností ve dnech, kdy píšu tyto řádky. COVID 19 nelze opomenout. Začal jsem psát závěr, který se dívá na aktuální situaci ze všech možných úhlů a rozebírá možné celospolečenské důsledky. Nakonec jsem se rozhodl jej nedokončit a celý přepracovat.

Ten hlavní důvod je, že i kdybych to udělal sebepoctivěji, tak se mi to nemůže podařit. Čím víc odpovědí jsem napsal, tím víc otázek vznikalo. Rozhodl jsem se prezentovat hlavně to, co nás čeká vir-nevir. Možná budeme muset něco změnit, ale to hlavní zůstane.

Aktuálně nijak netlačíme na nákupy dalších nemovitostí, ty budou na pořadu dne na přelomu 3 a 4 kvartálu. Dva nákupy máme rozjednány, na ty ostatní si připravujeme vhodné podmínky.

Máme rozběhnutých hned několik projektů, rok 2020 tedy bude hlavně o dokončování staveb a dotahování několika stavebních řízení. Z pohledu financí investovaných do rekonstrukcí by měl být tento rok rekordní.

Co vytvoříme, chceme taktéž prodat. I z tohoto pohledu by obrat firmy měl být nejvyšší v její historii. A proč si myslím, že se nám to povede i přesto, že procházíme bouřlivým obdobím?

Naše byty obecně kupuje solventnější skupina klientů, velmi často na investice. Je to pro nás překvapivé, protože to nebyl náš cíl. V uplynulém roce jsme na většinu našich bytů registrovali opravdu velký převis poptávky, nezřídka jsme během jednoho dne ukázali nemovitost 20 zájemcům.

Jsme silná firma, naše projekty jsou dlouhodobé, a tak je i plánujeme. Zároveň peníze ze zisku pravidelně reinvestujeme zpět. Nepotřebujeme státní program Antivirus ani Covid na podporu našeho podnikání. Nemuseli jsme žádat o odklad splátek u bank.

I v tomto roce chceme posunovat naše projekty stále dopředu. Pokud nás jen trošku sledujete, jistě jste si všimli, že každý je o něco lepší než ten předchozí. Materiály, vybavení, nábytek. Většinu bytů ladíme do posledního detailu. Ve vhodných projektech navyšujeme standard a dáváme si opravdu záležet na kvalitě. Celá naše prezentace prochází neustálým vývojem se zaměřením na náš jediný produkt.

Těší nás zpětná vazba klientů i veřejnosti, takže naše snaha nevychází vniveč. Dělat hezké nemovitosti nás prostě baví.

Zůstaňte nám věrni i v roce 2020 a držte nám pěsti.

Děkuji za pozornost.

Ladislav Ševanka