

ZA ROK 2017

BILANČNÍ ZPRÁVA

DĚLÁME BRNO HEZČÍ

ENDEKA

ÚVOD

ÚVODNÍ SLOVO

Vážení obchodní přátelé,

píše se leden roku 2018, bujaré oslavy Nového roku jsou dávno za námi, jméno staronového prezidenta již také známe, a tak nastal nejvhodnější čas pustit se do bilancování roku předešlého.

Byl to rok plný změn a naši firmu jedna z nejdůležitějších čekala na samotném počátku. Nové jméno **ENDEKA**, kterým se chlubíme od 1. 2. 2017, bylo prvním krokem v nové marketingové strategii. Název společnosti měl být nezaměnitelný v rámci celé ČR a to se skutečně povedlo. Dokážete si jistě představit, jak náročný je proces změny názvu po administrativní stránce vůči všem úřadům. Ještě náročnější je pak změna všech dokumentů, hlavičkovým papírem počínaje a webovými stránkami konče. Právě www stránky doznaly změny největší a dle našeho soudu v rozhodně pozitivním slova smyslu. Investice, které jsme do marketingu v roce 2017 vložili, se nám pomalu začínají vracet. Věříme, že je to jen začátek a že rok 2018 bude v tomto ohledu ještě plodnější a znamená cestu, kterou se rozhodně chceme dále ubírat.

Jako další neméně důležitou změnu, či lépe upřesnění dříve nevyřčeného, bych zařadil jednoznačné pojmenování toho, čím chceme být. Jedná se o naši firemní vizi a tou je stát se **nejkvalitnějším brněnským developerem**. Ono trojsloví snad definuje vše potřebné a není jej třeba dále rozvíjet.

Po personální stránce došlo k obměně prodejního týmu a celkový počet zaměstnanců narostl na 12. Ačkoliv se nárůst o 2 členy v absolutní rovině zdá nevelký, poměrově se jedná o 20 %, což vnímáme jako významný meziroční nárůst. Přeci jen jsme investiční firmou, která v pricipu neměří svou velikost počtem zaměstnanců, ale spíše obratem a ještě lépe ziskem.

Změn a rozhodnutí, které jsme v roce 2017 učinili je celá řada a nemá být cílem tohoto textu je všechny vyjmenovat. Co je důležité a co se počítá je výsledek. Konkrétně pak výsledek hospodaření. Jak se sami můžete přesvědčit i ten doznal oproti přechozímu roku značné změny. Rok 2016 byl jednoznačně rokem úspěšným a rok 2017 jej v tomto směru překonal. Je na místě neskromně dodat, že pro nás HV roku 2017 není překvapením, ale pouze naplněním očekávaného a plánovaného.

Na dalších listech bilanční zprávy najdete hospodářské výsledky i představení vybraných projektů, abyste si mohli sami udělat představu o fungování firmy v ENDEKA v uplynulém roce.

Ladislav Števanka
jednatel

STATISTIKY 2017

Se změnou názvu úzce souvisí i zeštíhlení vlastnické struktury, slibujeme si od ní možnost jednodušeji sledovat a řídit finanční toky. Po prodeji spol. PEGAS REAL, s.r.o. a utlumení činnosti spol. PEGAS NEMOVITOSTNÍ FOND, a.s., využíváme jen tyto 3 společnosti:

■ ENDEKA

mateřská společnost, výstavba, prodej a pronájem nemovitostí

■ ENDEKA SBD

družstevní výstavba, prodej a pronájem nemovitostí

■ ENDEKA finance

správa nemovitostí

Vybrané ekonomické ukazatele v roce 2017

	Vlastní kapitál	Aktiva	Obrat	Hosp. výsledky
ENDEKA	29 903 000 Kč	116 240 000 Kč	102 140 000 Kč	14 203 000 Kč
Ovládané společnosti				
ENDEKA SBD	58 831 000 Kč	88 645 000 Kč	1 448 000 Kč	210 000 Kč
ENDEKA finance	4 930 000 Kč	13 417 000 Kč	572 000 Kč	117 000 Kč

Prodané byty

2017	Počet bytů	Zisk	Prodejní ceny
Q1	5	2 536 000 Kč	14 459 000 Kč
Q2	6	4 822 000 Kč	20 644 607 Kč
Q3	7	7 783 000 Kč	24 225 500 Kč
Q4	11	13 087 512 Kč	37 841 000 Kč
Celkem	29	28 228 512 Kč	97 170 107 Kč



BYTOVÝ DŮM TYRŠOVA



Bytový dům na ulici Tyršova se nachází blízko Slovanského náměstí ve velmi žádané lokalitě Brno – Královo Pole. Nemovitost má čtyři podlaží a čítá celkem 8 bytových jednotek s dispozicí 3+kk a 2+1. Přidanou hodnotou bytů je pak přítomnost balkonů, či možnost využití společné zahrady a terasy ve vnitrobloku. Proběhla zdařilá revitalizace objektu a všechny byty byly zrekonstruovány do našeho klienty oblíbeného standardu. Kromě toho, že bytový dům obsahuje nejžádanější dispozice, je také díky skvělé lokalitě vyznačující se plnou občanskou vybaveností vhodný jak pro osobní bydlení, tak jako investice do budoucna.



BYTOVÝ DŮM POTOČNÍ



Prvorepubliková vila v původním stavu skrývala v našich očích velký potenciál, který jsme se rozhodli podtrhnout a zúročit. S citem zrekonstruovaný dům o třech bytových jednotkách s dispozicemi 2+kk, 3+kk a 4+kk v klidné ulici Potočná se zástavbou podobných vil patří mezi naše oblíbené projekty. Přítomná zahrada s bazénem, jež jsme také zahrnuli do úprav, je oázou klidu pro nové majitele dvou bytových jednotek v přízemí a prvním patře. Majitel třetího bytu ve druhém patře zase ocení rozlehlou plochu bytu, která sahá až do podkrovní a možnost dalšího rozšíření této jednotky v půdním prostoru. Okolí domu je plně občansky vybaveno s krátkým časovým dojezdem do centra města.



BYTOVÝ DŮM VELKÝ TÝNEC



Obec Velký Týnec ležící 8 km jihovýchodně od Olomouce je další místo realizace našeho projektu, netradičně mimo Brno. Obec nenabízí mnoho nemovitostí ke koupi. Jak místní obyvatelé, tak obyvatelé Olomouce tedy uvítali možnost koupě bytu ve zrekonstruovaném domě. Bytový dům o třech patrech a osmi bytových jednotkách s dispozicemi 1+kk až 3+1 jsme zrekonstruovali do našeho standardu, který se pravidelně setkává s pozitivními reakcemi. V obci se nachází mateřská i základní škola, dojezdová vzdálenost do Olomouce je časově nenáročná.



BYTOVÝ DŮM TOMÁŠKOVA



Dům o dvou bytech je ideální kombinací mezi pohodou rodinného domku a bezstarostným bydlením v moderním bytě na dosah centra města. V přízemním patře je umístěn byt o dispozici 2+kk vybaven kuchyňskou linkou zhotovenou na míru. V patře se nachází byt dispozice 2+1 s prostornou terasou orientovanou do vnitrobloku s výhledem do zahrady. Zahrada orientovaná na jih je vhodná jak na relaxaci, tak na pěstování a je dostatečně velká pro obyvatele obou bytů. Jen kousek od domu protéká řeka Svitava, veškerá potřebná občanská vybavenost je pak v dosahu chůze. Okolí Tomáškovy ulice je velmi klidné se zástavbou řadových rodinných domků.



BYTOVÝ DŮM MATHONOVA



Další bytový dům v našem portfoliu, který se nachází ve vyhledávané lokalitě na ul. Mathonova v Brně – Černých Polích. Pětipodlažní dům sestává z celkem 8 bytových jednotek s dispozicemi 2+kk a 3+kk a nebytového prostoru určeného pro komerční využití. Jak bytové jednotky, tak komerční prostor nacházející se v přízemí dostaly nový moderní vzhled. Podkrovní byty se navíc mohou těšit výhledem až na vápencový lom Hády. Lokalita, ve které se dům nachází, se vyznačuje plnou občanskou vybaveností a skvělou dopravní dostupností díky níž se dostanete do centra doslova za pár minut.

ZÁVĚR

SLOVO NA ZÁVĚR

Podle všech ekonomických ukazatelů byl rok 2017 rokem rekordním, dost možná na nějaký čas samotným vrcholem. Mnozí odborníci se shodují, že pokles nebo alespoň zpomalení je nedaleko. Nikdo z nich si ovšem netroufá říct, kdy tomu přesně bude. Co se týče samotných rezidenčních nemovitostí, lze konstatovat, že růst cen byl opravdu až nečekaně vysoký. Opět bychom mohli polemizovat a rozebírat příčiny, důležitější je ovšem být na případný pokles cen připraven. A to nejen v dané situaci neztratit, ale naopak na ní vyzískat. Naše investiční strategie je nastavena právě tak, abychom byli schopni být ziskoví za každých okolností.

Zároveň ovšem nejsme pesimisté. České a potažmo celé evropské ekonomice se nebývale daří a možnost strmého pádu je jen jedna z možných variant. Domácí bankovní sektor patří mezi nejzdravější v Evropě a ten mimo legislativu ovlivňuje cenu nemovitostí nejvíce.

Co se týče firemní filozofie, hodláme v roce 2018 rozvíjet tu osvědčenou z let předchozích. Vzhledem k našemu růstu se stále budeme zaměřovat na zefektivnění nákupu nemovitostí a pracovat na akvizici nových stavebních firem. I když jsme v situaci výrazného převisu poptávky nad nabídkou, hodláme zkoušet nové prodejní postupy tak, abychom zkrátili dobu prodeje na minimum. K tomu všemu stále inovujeme, pilujeme detaily a učíme se z chyb, které čas od času udělá každý.

Ve svém portfoliu držíme aktuálně celou řadu nemovitostí, které jen čekají, až je přetvoříme a **VDECHNEME JIM NOVÝ ŽIVOT**. Je nám zároveň velkou poctou, že stejně netrpělivě jsou naše byty očekávány i klienty z řad kupujících, kteří oceňují zejména vysoký standard rekonstrukce.

Pokud jste dočetli až sem, chtěli bychom Vám touto cestou poděkovat nejen za čas strávený pročítáním textu, ale především za důvěru, kterou jste ve firmu **ENDEKA** vložili.

Josef Hladík
spolumajitel

Ladislav Števanka
spolumajitel