

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

Изложение за развитието и резултатите от дейността на дружеството и неговото финансово състояние

Виена Реал Естейт ЕООД е от групата Бетц, която е една от най-големите европейски компании в областта на спедицията, логистиката и управлението на недвижими имоти. Основното дружество в групата е Интернационале Спедицион Вили Бетц ГмбХ & Ко. КГ, което е създадено през 1945 г. от Вили Бетц и понастоящем има над 100 поделения в Европа, Азия и Близкия Изток.

В групата в Европа работят около 8,000 служители.

Автомобилният й парк се състои от над 7,000 товарни автомобили.

Фирмите от групата на Вили Бетц в България са представени в различни сектори от националната икономика - търговия, недвижими имоти, логистика и спедиция, IT услуги и други.

Виена Реал Естейт ЕООД е еднолично дружество с ограничена отговорност, основано през 2000 г. съгласно съдебно решение на Софийски градски съд, фирмено дело № 3953/2000 г. Регистрирано е в Търговския регистър на 15.09.2008 г.

Едноличен собственик на капитала на дружеството е ВХО Холдинг ГМБХ, Австрия.

Предметът на дейност на дружеството включва покупко-продажба на недвижими имоти, отдаването им под наем, посредничество при сделки с недвижими имоти, финансиране на покупко-продажби на недвижими имоти, както и търговия с инвестиционни имоти.

От 2000 г. до момента дружеството инвестира в недвижими имоти както следва:

През 2000 г. са закупени от СОМАТ АД недвижими имоти – земи, сгради и съоръжения, прикрепени към тях, с местоположение София, кв. Хаджи Димитър и кв. Горубляне.

През 2001 г. и 2002 г. дружеството е придобило земи и сгради във Видин и Русе, закупени от СОМАТ АД.

През 2003 г. е завършен строежът на сградата Mitsubishi, която е въведена в експлоатация през февруари 2004 г.

През 2004 г. е завършен строежът на първото и второто логистични халета на площадката в кв. Горубляне, както и на шоурума на площадката в Русе. От СОМАТ АД е придобит имот в Драгоман, състоящ се от земя и сгради.

През 2005 г. са закупени четири имота, представляващи съответно земя в кв. Дружба, София, два апартамента в кв. Изток, София и ¼ идеална част от земя в Бургас. Последният имот е закупен от СОМАТ АД.

През месец март 2006 г. върху закупената ¼ идеална част от земя в Бургас, дружеството е придобило право на строеж за изграждане на ново логистично хале. През същата година е завършено построяването на третото логистично хале на площадката в Горубляне. През 2006 г. дружеството е придобило и новоизградено складово хале на територията на площадката в кв. Горубляне и Търговско-сервизен комплекс за продажба и ремонт на автомобили на територията на площадката в с. Радиново, община Марица, Пловдивска област. Двата обекта са изградени по стопански начин с кредити от български банки. През 2006 г. е закупен и нов парцел във Варна.

През 2007 г. е закупен нов парцел, който е присъединен към вече съществуващата земя в община Варна. Закупени са и сградите от СОМАТ АД на територията на СОМАТ АД в Бургас. През 2007 г. е разрушена старата приемна в София на площадката в кв. Хаджи Димитър и е започнало изграждането на нова приемна с търговска и сервизна част. През 2007 г. започва и изграждането на складова база в Горубляне – IV-ти етап. През същата година е сключен договор за придобиване на урегулиран поземлен имот на бул. Европа в София, като през годината е придобита част от земята по този договор и са направени разходи за придобиване и на основния парцел по договора.

През 2008 г. е придобита и останалата част от поземления имот на бул. Европа в София. Закупени са и урегулиран поземлен имот в Шумен и земя в района на Стара Загора, предприети са действия за включване на имота в регулация. През 2008 г. дружеството придобива и земя от инвестиционен фонд Елана, находящ се на бул. Ботевградско шосе в София, на която предстои промяна на статута ѝ и въвеждането ѝ в регулация. През 2008 г. започва изграждането на 2-ро логистично хале в базата в Бургас.

Развитието на дейността през 2009 г. се обуславя от стабилните източници на доходи, в резултат на сключените дългосрочни договори за наеми.

Като част от политиката за развитие на дружеството през 2009 г. са извършени редица ремонтни работи и подобрения в поделенията в цялата страна. Проектите са финансирани както със собствени средства, така и с кредити, получени от български банки.

Изградени са офиси, предоставени под наем на Бългериан енд Американ Табакоо в кв. Горубляне, София и в Русе.

През годината са реконструирани и модернизирани следните имоти, находящи се в кв. Хаджи Димитър:

- приемните за леки и тежки автомобили на Балкан Стар;
- складово хале на Балкан Стар;
- бояджийно – тенекеджийна централа на Балкан Стар;
- офисите, разположени на третия етаж в сградата на Рено.

През 2009 г. е изградена и съвременна пожарогасителна система в склада, предоставен на Байер България ЕООД, в София, кв. Хаджи Димитър и кв. Горубляне.

В съответствие с новите тенденции, през годината е извършена газификация на поделенията в редица градове в страната – в София, в кв. Хаджи Димитър, в Бургас и в Пловдив.

През годината успешно се завършени и пуснати в експлоатация нови обекти в София – шоурум на Мерцедес и сервиз на Рено.

Завършена е и нова учебна зала на Балкан Стар. Залата е напълно оборудвана и успешно се използва за обучения през годината.

В имотите в Бургас се изградиха модерни офиси на България Търговия Плюс ЕООД и складове на Вили Бетц Логистик ЕООД.

През 2009 г. приключи изграждането на 2-ро логистично хале в базата в Бургас, което официално е пуснато в експлоатация.

Във г. Варна официално са открити следните обекти на Балкан Стар – Генерален представител за Мерцедес Бенц и Даймлер Крайслер за България:

- търговски и сервизен комплекс за леки и товарни автомобили;
- шоурум.

Обектите са разположени в урегулиран поземлен имот в кв. Владиславово.

Дружеството прилага гъвкавост и ефективност по отношение на своята търговска, финансова и персонална политика. За преодоляване на икономическата криза и подобряване на финансовите резултати, ръководството на дружеството си поставя за цел постигането на следните резултати:

- подобряване удовлетвореността на клиентите;
- повишаване качеството на процесите в дружеството, развитие на системата за управление на качеството чрез регулярни вътрешни одити;
- последващо развитие на мрежата SAP;
- обучение, квалификация, сертифициране на работници и служители с цел повишаване на техния професионализъм;
- планиране изграждането на втори продажбено-сервизен център за леки автомобили в София.

През 2009 г. дружеството продължи с възходящото си развитие. В тази връзка значителна част от усилията на мениджмънта бяха насочени към овладяване на последствията от световната икономическа криза и подобряване обслужването на клиентите.

През 2009 година приходите от дейността на дружеството възлизат на 20,208 хил. лв., а спрямо 2008 г. са се увеличили с 1,165 хил. лв.

За 2009 година дружеството реализира печалба в размер на 70,685 хил. лева, която е нараснала в сравнение с 2008 г. с 65,735 хил. лв., което се дължи основно на приходите от преценка на имоти, извършена от независим лицензиран оценител.

Финансовият резултат на дружеството е както следва:

	2009	2008	Изменение
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Финансов резултат от дейността	16,255	15,360	895
Финансови приходи/разходи	62,285	(10,380)	72,665
Финансов резултат преди данъци	78,540	4,980	73,560
Разходи за данъци	(573)	(111)	(462)
Отсрочени данъци	(7,282)	81	(7,363)
Печалба след данъци	70,685	4,950	65,735

Към 31.12.2009 година паричните средства на дружеството възлизат на 193 хил. лева.

Приходите през 2009 г. са основно от отдаване под наем на офиси и помещения и префактуриране на разходи по поддръжка на обща стойност 20,171 хил. лева., като е отчетен ръст в размер на 9% спрямо 2008 г.

Приходите на дружеството са както следва:

	2009	2008	Изменение
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Наем на офиси и помещения и префактурирани разходи по поддръжка	20,171	18,560	1,611
Други приходи	37	483	(446)
Общо	20,208	19,043	1,165

Разходите на дружеството са структурирани както следва:

	2009	2008	Изменение
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи от оперативна дейност	3,953	3,683	270
Финансови разходи, нетно	5,540	9,424	(3,884)
Общо	9,493	13,107	(3,614)

Спрямо 2008 г. дружеството е намалило общо разходите си с 3,614 хил. лв.

През 2009 г. е извършена оценка на земите, сградите и съоръженията на дружеството от независим лицензиран оценител – Явлена Импакт ООД. Оценката е извършена на обектите в градовете Бургас, Варна, Видин, Драгоман, Пловдив, Русе и София.

Структурата на приходите и разходите от последващата оценка на земи, сгради, машини и съоръжения е както следва:

	2009	2008	Изменение
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Приходи от последващи оценки, в т.ч:	74,731	39	74,692
Земи	62,728	5	62,723
Сгради	12,003	34	11,969
Машини и съоръжения	-	-	-
Разходи от последващи оценки, в т.ч:	(6,906)	(995)	(5,911)
Земи	(3,744)	(505)	(3,239)
Сгради	(3,162)	(345)	(2,817)
Машини и съоръжения	-	(145)	145
Общо	67,825	(956)	68,781

Показатели за финансово-счетоводен анализ

Показател	2009	2008
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Рентабилност:		
Рентабилност на приходите		
(Финансов резултат/нетен размер на приходите от обичайната дейност)	435%	32%
Рентабилност на собствения капитал		
(Финансов резултат/собствен капитал)	71%	17%

Ефективност:

Ефективност на приходите

(Разходи за дейността/приходи от дейността)	20%	19%
---	-----	-----

Ликвидност:

Коефициент на обща ликвидност

(Текущи активи/текущи задължения)	0.02	0.03
-----------------------------------	------	------

Коефициент на бърза ликвидност

((Вземания + финансови средства)/текущи задължения)	0.02	0.03
---	------	------

Коефициент на абсолютна ликвидност

(Парични средства/текущи задължения)	0.01	0.01
--------------------------------------	------	------

Събития след датата, към която е съставен Годишният финансов отчет

Годишният финансов отчет на Виена Реал Естейт ЕООД е изготвен към 31.12.2009 година.

Годишният финансов отчет е изготвен на 24 март 2010 година.

Няма значими събития, настъпили между отчетната дата и датата на съставяне на баланса, които да променят финансовите отчети към 31.12.2009 г.

Основни рискове, пред които дружеството е изправено:

Валутен риск

Дружеството има сключени договори за заеми в чуждестранна валута с Райфазенбанк АД, Банка ДСК, Кодес - Швейцария и Вили Бетц Гютерфернкеер - Австрия. Договорите за заем са в евро и швейцарски франкове. Поради фиксирания курс на лева към еврото, валутния риск, на който е изложено дружеството е единствено във връзка със заема от Кодес – Швейцария поради възможни промени на валутния курс на чуждестранната валута (швейцарски франк) спрямо лева.

Кредитен риск

Търговските и другите вземания на дружеството се управляват активно от ръководството, така че да се избегне концентрацията на кредитен риск. Основните клиенти на дружеството имат добра кредитна история.

Лихвен риск

Лихвеният риск представлява риска стойността на лихвоносните заеми на дружеството да варира вследствие на промени на пазарните лихвени проценти.

Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

Дружеството не извършва дейности в областта на научните изследвания и проучвания.

Наличие на клонове на дружеството

Към 31.12.2009 г. дружеството няма открити клонове на територията на страната.

Вероятно бъдещо развитие на дружеството

Вероятното бъдещо развитие на дружеството е свързано с разширяване на дейността чрез привличане на нови клиенти и утвърждаване на водещата си позиция на пазара като специализирано инвестиционно дружество за управление на недвижими имоти.



Управител

Пламен Митев

София, 24.03.2010 г.