КОРДЕЕЛ – БЪЛГАРИЯ ЕАД

ИНДИВИДУАЛЕН ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ПРИДРУЖЕН С
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР
И
ИНДИВИДУАЛНИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2013

СЪДЪРЖАНИЕ

Страница

1. Индивидуален годишен доклад за дейността 3

2. Доклад на независимия одитор 13

3. Индивидуални финансови отчети към 31 Декември 2013 14

4. Приложения към финансовите отчети 18

ИНДИВИДУАЛЕН ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2013 ГОДИНА

ЮЛИ, 2014

Обръщение на Ръководството

Уважаеми акционери,

И през изминалата 2013 година общия обем на строителството в България се задържа на твърде ниско ниво в сравнение с годините преди икономическата и финансова криза. Въпреки това Кордеел – България ЕАД успя да разшири още повече позициите си като Главен Изпълнител на промишлено и гражданско строителство в цялата страна и да увеличи оборота си до 65.5 млн.лв., заемайки място между първите 15 строителни компании в България.

Посредством сериозно преструктуриране и модернизиране на компанията, ние ще продължим да реализираме стабилен растеж и все по-добро обслужване на всички инвеститори и наши клиенти.

Иво Трингов,
Изпълнителен Директор
На Кордеел – България ЕАД

Юли, 2014

ИСТОРИЯ

Групата от фирми Кордеел, с главна квартира Темсе (Белгия), е 100 % семейна компания главен изпълнител, с годишен оборот от 480 милиона евро и повече от 1000 работници и служители. Основана през 1934 г. от Гислен Кордеел, компанията се разраства непрекъснато и е активна във всички видове строителни проекти: индустриално строителство за логистични или производствени цели, офиси, сгради за обществено обслужване (болници, училища, и др.), реконструкции на съществуващи сгради и инженеринг. Приоритет на групата Кордеел е цялостното проектиране и изграждане на проектите "до ключ". Компанията има офиси в Белгия (Хуселт и Темсе), Холандия (Кордеел Холандия с офиси в Звиндрехт, Аксел и Влисинген), Франция (Батикор в Лил), Германия (Кордеел в Аахен) и България (Кордеел България ЕАД в София).

КОРДЕЕЛ В БЪЛГАРИЯ

Кордеел започва своята дейност в България преди повече от едно десетилетие като акционер в местна строителна компания. Тъй като оттогава насам икономическите и бизнес възможности в България постоянно се увеличават, Кордеел създава изцяло притежавано дъщерно дружество в България. Кордеел-България ЕАД е учредено през 1999 г. като 100% дъщерно дружество на фирмената група Кордеел.

Днес Кордеел България разполага с екип от 220 работници на пълно работно време и персонал от 60 инженерни и административни служители. Годишният оборот на българското дружество е приблизително 33 милиона евро.

Кордеел е активна на българския пазар като главен изпълнител на индустриални, логистични, търговски и бизнес сгради, както и в изграждането на рафинерии. Кордеел България работи с "ноу хау" на групата от фирми, базирани в Западна Европа и прилага тези знания в комбинация с добро познаване на спецификата на местния пазар. Този подход помага на Кордеел България да доставя по-добър продукт на клиента, продукт който отговаря на европейските стандарти и добри практики в хармония с местните разпоредби и норми. Приоритет на Кордеел България е проектирането и строителството на производствени сгради и преработващи предприятия, складове за хранително-вкусовата промишленост и лека индустрия, за автомобилната индустрия, за съхранение на опасни продукти, депа за отпадъци, търговски и офисни сгради.

Базирайки се на големия опит натрупан в тази сфера през последните десетилетия в Белгия и Холандия и след присъединяването на България в Европейския съюз, Кордеел България увеличава своето участие на българския пазар, ставайки предпочитан партньор за проектиране и строителство на всички български и чуждестранни инвеститори.

Кордеел България работи с ясни и добре работещи процедури за управление на качеството, оценка на риска, както и за безопасни условия на труд.

Основна цел в изпълнението на всеки обект е качествено и срочно изпълнение. Кордеел България работи при непрекъснат мониторинг от страна на Кордеел Белгия за напредъка на обектите, качественото им изпълнение и не на последно място спазване на процедурите за безопасни условия на труд. Не е без значение и това, че резултатът от работата на компанията в България има отзвук не само тук, но и в Европа. Този факт е допълнителна мотивация за екипа на Кордеел България да се развива и постига високи резултати на строителния пазар в България.

Кордеел България предоставя цялостни решения за сгради, започвайки от оказването на помощ на клиента при:

- ДЕФИНИРАНЕ НА ПРОЕКТА
- АНАЛИЗ НА ИЗИСКВАНИЯТА ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ОБЕКТА
- ПРЕДПРОЕКТНИ ПРОУЧВАНИЯ И БЮДЖЕТЕН АНАЛИЗ НА ИНВЕСТИЦИЯТА
- ПРОЕКТИРАНЕ, ИНЖЕНЕРИНГ, ИЗГОТВЯНЕ НА ГРАФИЦИ
- СЪДЕЙСТВИЕ С АРХИТЕКТИ, ИНЖЕНЕРИ И ОТДЕЛНИ ДОСТАВЧИЦИ
- ПОЛУЧАВАНЕ НА РАЗРЕШИТЕЛНИ ЗА ПРОЕКТИРАНЕ И СТРОИТЕЛСТВО
- СТРОИТЕЛСТВО ДО КЛЮЧ
- ПОСЛЕДВАЩ КОНТРОЛ
- ИЗПИТВАНИЯ И ВЪВЕЖДАНЕ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ
- ПОДДРЪЖКА НА СГРАДИТЕ В ПРОЦЕС НА ЕКСПЛОАТАЦИЯ

Характеристика на дейността

Основният предмет на дейност на дружеството е Общо строителство на сгради и съоръжения, като през последните няколко години същото е ориентирано към промишленото строителство. Клиентите на дружеството са предимно западноевропейски комапнии, които имат представителства в България.

Дружеството е регистрирано в Камарата на строителите в България, вписано в Централния професионален регистър на строителя за изпълнение на строежи с обхват от първа до пета категория - първа група - Строежи от високото строителство, прилежащата му инфраструктура, електронни съобщителни мрежи и съоръжения, а малко по-късно придобива удостоверение за изпълнение на строежи с обхват от втора до четвърта категория - втора група - строежи от транспортната инфраструктура. От м. юли 2009 г. дружеството придобива членство в Камарата на строителите в България. От м. март 2009 г. Кордеел - България е внедрило и прилага системата за управление на качеството с обхват „Организация на проектирането. Общо строителство на сгради и строителни съоръжения", която съответства на стандарт БДС EN ISO 9001:2001. От м. април 2010 г. дружеството е внедрило и прилага системата за управление на здравето и безопасността при работа с обхват „Организация на проектирането. Строителство на сгради, строителни съоръжения и прилежащата им инфраструктура, съответетваща на стандарт BS OHSAS 18001: 2007, а от м. май 2011 г. е внедрена и се прилага системата за управление по околна среда, която съответства на изискванията на стандарт БДС EN ISO 14001: 2005.

Представителство и управление

Дружеството се представлява от Изпълнителен директор и управлява от Съвет на директорите. Изпълнителен директор на Кордеел – България ЕАД е Иво Иванов Трингов.

Численост и структура на персонала:

Към 31.12.2013 г. средносписъчният брой на персонала е 284 човека, разпределени по следните категории:

Категория	2013
Ръководни специалисти	7
Аналитични специалисти	31
Приложни специалисти	18
Квалифицирани работници	177
Оператори на съоръжения, машини и транспортни средства	19
Нискоквалифицирани работници	25
Помощен персонал	7
ОБЩО:	284

ОТДЕЛИ – СТРУКТУРА НА ФИРМАТА

- Отдел „Проектиране и Оферти"
- Отдел „Реализация"
- Отдел „Контрол на качеството"
- Отдел „Безопасни условия на труд и опазване на околната среда"
- Отдел „Поддръжка"
- Отдел „Финансов"

Отдел „Проектиране и Оферти"

се състои от високо квалифицирани специалисти – архитекти, строителни инженери, инженери по части ОВК, Електро инсталации и ВиК. Целта на отдела е не само изготвяне на оферти по зададени тръжни документи и проекти, но и търсене и намиране на по-добри технически и икономически проектни решения.

Отдел „Реализация"

Отдел реализиция се състои от екипи от квалифицирани и опитни ръководители проект, инженери, технически ръководители, консултанти, геодезисти, проектанти и други, отговарящи за

реализирането на проекта в срок, в рамките на определен бюджет и в съответствие с вътрешнофирмените и клиентските изисквания за качество;
Кордеел България разполага с дългогодишен постоянен състав квалифицирани строителни работници, отлично познаващи стандартите за качество на компанията.
За ефективната реализация на строителните проекти отдел „Реализация" разполага с широк спектър собствена строителна механизация.
Освен с човешки ресурс и механизация, отделът е отговорен за обезпечаването на проектите и с правилно подбрани и подходящи за конкретната задача специализирани подизпълнители и доставчици на материали, тяхното управление и контрол.
Екипът на отдела постига успешната реализация на възложените проекти чрез управлението на всички аспекти от процесите, които са част от един проект, като, но не само: планиране, управление на разходите, управление на проектирането, управление на строителството, администриране на договорите, управление на риска и не на последно място управление на нуждите на клиента, всички от които с цел успешно постигане на гореизложените основни задачи.
Екипът успешно наслагва и подобрява натрупаният през годините технологичен опит и ноу хау, влагайки ги във всеки един следващ проект, за да допринесе към постигане на клиентските цели.

Отдел „Контрол на качеството"
Основна цел на този отдел е управление и контрол на качеството, за да може постигнатия продукт да отговаря на изискванията на Клиента и на наложения стандарт на компанията за изпълнение на СМР.
Кордеел България е ангажирана в интегрирането на система за управление на качеството, както и система за управление на риска, безопасни условия на труд и опазване на околната среда.
Планът по качество е документ показващ организацията, ролите в строителния процес, имплементирането на процедурите за управление на качеството спрямо спецификата на всеки обект и всяко СМР. За всеки отделен проект се изготвя отделен План по качество спрямо спецификата и изискванията на проекта и договора за изпълнение. Същият се предоставя на Клиента и всички участници в строителния процес, като част от договорните ангажименти, с оглед да бъде спазван от всеки един участник.
По този начин се формулират превантивни мерки за отстраняване на специфични рискове преди старта на работите на обекта, качествен подбор на подизпълнител и материали, управление и контрол на целия строителен процес.

Отдел „Безопасни условия на труд и опазване на околната среда"
Политиката на управление на ръководството на Кордеел България е насочена към непрекъснато осигуряване на безопасност и здраве при изпълнение на строително – монтажните работи, действия за опазване на околната среда и стриктно спазване на изискванията на Клиентите и действащата нормативната уредба.
За постигането на тези цели Кордеел България насочва усилията си в следните направления:

- Внедрена Интегрирана Система за Управление на качеството, осигуряване на здраве и безопасност при работа и опазване на околната среда (ИСУ), съгласно изискванията на БДС EN ISO 9001:2008, БДС EN ISO 14001:2005 и BS OHSAS 18001:2007;

- Идентифициране на опасностите, оценяване на рисковете при работа и въвеждане на мерки за непрекъснато подобряване на условията на труд до достигане на крайната цел – работа без инциденти, злополуки, професионални заболявания и негативни въздействия върху околната среда;

- Непрекъснат контрол за спазване на изискванията по безопасност, здраве и опазване на околната среда върху всички страни под контрола на организацията;

- Определяне на аспектите на околната среда, върху които организацията има влияние и осигуряване на ефективни методи за наблюдение и измерване, както и за намаляване на вредните въздействия върху околната среда при изпълнение на строителните дейности;

- Определяне целите и задачите, отнасящи се до здравословните и безопасни условия на труд и опазване на околната среда още в процеса на вземане на бизнес – решения и осигуряване на необходимите финансови ресурси за тяхното реализиране;

Отдел „Поддръжка"

Със сформирането на отдел „Поддръжка", фирма Кордеел България цели да предостави на своите клиенти един цялостен и завършен продукт – от изграждането на дадена сграда до безпроблемната експлоатация и поддръжка. Оперирането на ефективна и продуктивна сградна инфраструктура изисква използването на установени процедури относно мерките за превантивна поддръжка на дадена сграда, както и процедура за отстраняването на дефекти в гаранционен и извън гаранционен период. Целта на отдела е да се осигури един плавен преход между етапите от изграждането на сградата до нейната оперативна поддръжка за удобството на клиента. Предимствата от професионалното управление на имота са по отношение на повишаване комфорта, сигурността и спокойствието на обитаване и намаляването на експлоатационните разходи. Поддръжката на всяка сграда съставлява голяма част от оперативните разходи и изисква значителни ресурси – финансови, времеви и човешки.

Макар и да е възможно собствениците да управляват самостоятелно някои от елементите по поддръжка на сградата, се оказва, че отделят значителен ресурс за странични дейности нехарактерни за бизнеса им, в резултат на което губят поглед върху най-важната крайна цел – създаването на техния краен продукт и реализирането на печалба. Затова се надяваме нашите партньори да оценят всички предимства при отделянето на помощните услуги, които ние предлагаме с висок професионализъм и опит. Като много добри стопани полагаме максимални грижи за вашите имоти и инвестиции за да ги запазим, умножим и значително да намалим разходите им за експлоатация през целия им жизнен цикъл, като подхождаме индивидуално според потребностите.

Отдел „Финансов"

Участва активно в осъществяване на основната дейност на фирмата, като:

- Извършва счетоводната дейност на компанията;

- Гарантира финансова стабилност с правилно планиране и контрол на разходите и паричните потоци;

- Прави финансов анализ на всеки обект;
- Преговаря с банки за издаване на банкови гаранции, обезпечаващи изискванията на Клиента за изпълнение на съответния обект;

Резултати от дейността:
През 2013 Кордеел – България ЕАД завърши изграждането и стартира строителството на следните обекти:

Проект	Клиент	Локация	Описание на дейности	Стойност на договора, хил. лв.	РЗП	Завършване
Производствена и офисна сграда	Паралел	Севлиево	Главен изпълнител	6 900	10 716	2013
Шивашка фабрика	Топман	Русе	Главен изпълнител – довършителни работи	700		2013
Производствена сграда	Хел Бул Истейт	Шумен	Проектиране и строителство	6 000	10 000	2014
Комплекс за преработка на тежки отпадъци, първа фаза, Лукойл Нфтохим Бургас	Сичес Италия	Бургас	Сгради, охладителна кула, сглобяеми стоманобетонни етажерки	21 000		2014
Завод за производство на електронни и механични части за автомобилната индустрия	Витте Аутомотив България	Русе	Главен изпълнител	13 000	6 658	2014
Предприятие за съхранение и преработка на зеленчуци с инсталация за анаеробно разграждане на биологични отпадъци, пречиствателна станция за промишлени и битово	Елейа ЕООД	Долна Диканя	Главен изпълнител	5 000	2 841	2014

фекални отпадни води и фотоволтаична инсталация						
Логистичен център Фикосота	Фикосота	Шумен	Главен изпълнител	9 000	4 602	2014
Инфинити Тауър - офис сграда	Мъркюри	София	Проектиране и строителство	28 000	13 900	2014
Депо за неопасни отпадъци - регион Перник	Община Перник	Перник	Главен изпълнител като част от обединение Трейс - Кордеел - Перник	2 200		2014

През 2014 г. Кордеел - България ЕАД ще продължи изграждането на собствената си база, находяща се в кв. Враждебна, местност Новото ливаде. Обектът се състои от две сгради - административна /офис сграда/ и хале за производство на заготовки за строителството. Финансирането на проекта ще се осъществи чрез банков заем.

През 2013 Кодеел - България ЕАД сключи договор с Технофос за строителство на промишлена сграда за производство на фосфорни торове, вкл. и административна част в гр. Девня. Строителството ще стартира през 2014, а проектът е на стойност 4 300 хил.лв.

Приходи

В графиката по-долу е представено изменението на размера реализираните приходи през 2013 г., както и предходните две финансови години:



През 2013 са реализирани приходи в размер на 65 520 хил. лв при 38 828 хил.лв. приходи за 2012. Увеличението на приходи от продажби е с 26 692 хил. лв. или 69 %. Ръстът на приходите се дължи на увеличения брой проекти, които компанията изпълнява.

Разходи

Разходите за дейността за 2013 година са 71 862 хил.лв. при 36 012 за 2012 година. Причината за нарастването им е по-големият обем на изпълнени СМР.

Нетен финансов резултат

През 2013 година, дружеството реализира загуба в размер на 5 828 хил.лв. Тази загуба се дължи на признаването на пълната очаквана загуба по проекта в Лукойл Нефтохим Бургас в съответсвие с изискванията на МСС 11. Основните причини за очакваната загуба по този проект се дължат на подценената стойност на строително - монтажните работи по време на изготвяне на офертата, както и тежките условия на работа в работеща рафинерия в координация с десетки други строителни и монтажни фирми.

Перспективи

Бъдещото развитие на компанията е пряко свързано с подобряване на макроикономическата среда, която е предпоставка за увеличаване на инвестициите в промишлени и индустриални обекти в страната. Очакванията на компанията са за продължаване на засилената конкуренция между строителните компании. Приоритетна цел за компанията е изграждане на разпознаваем образ на първокласен главен изпълнител, предоставящ на своите клиенти комплексна услуга от проектиране до ключ. Дейността на Кордеел - България и занапред ще е насочена към запазване на настоящите и придобиване на нови клиенти, тяхното пълно удовлетворяване чрез предоставянето на висококачествено строителство и цялостно управление на проектите, спазване на поетите ангажименти и срокове и благодарение на това постигане на добри финансови резултати. Същевременно компанията ще продължи със стремежа си към устойчиво развитие, постигане на максимална безопасност при работа и грижа за природата в процеса на строителство, развитие на своите служителите и сътрудничество с всички свои клиенти, партньори и контрагенти.