Д О К Л А Д

ЗА ДЕЙНОСТТА НА „ВИЖЕН" АД ГРАД ШУМЕН ПРЕЗ 2022 ГОДИНА

Дружеството е създадено на 04. 06. 1999 година с Решение № 607 на ШОС, с наименование „Аптечно 99" АД. През същата година участва в приватизацията на „Аптечно Шумен" АД, като след осъщественото вливане през 2003 година, „Аптечно 99" се преименува във „ВИЖЕН" АД. Първоначално акционери са физически лица, като записаният и внесен начален капитал възлиза на 56624 лв., разпределен в също толкова поименни акции с право на глас и номинал 1 лев. След 2008 година акционери са физически и юридически лица. Основният капитал на дружеството е без промяна до 2012 година. През 2013 г. бе сключен договор за преобразуване с „ТЕД-Шумен" ЕАД, с което се извърши вливането му във „Вижен АД, като капиталът на последното бе увеличен с 50 хил. лв., до 106624 лева.

Системата на управление на дружеството е едностепенна, като управлението и представителството се осъществява от Изпълнителен директор. Възнаграждения на съвета на директорите, за членството им в съвета, не са изплащани.

Записаният предмет на дейност на дружеството е с широк обхват – всички дейности, незабранени от законодателството на страната. През 2022 година основната оперативна дейност е свързана с отдаване под наем и експлоатация на собствени недвижими имоти.

I. Обективен преглед на развитието на предприятието и резултатите от дейността през 2022 година.

Общите приходи за 2022 г. са 171 хил. лв., реализирани главно от наеми на недвижими имоти. През годината няма извършена продажба на строителна продукция или дълготрайни активи и това обуславя голямата разлика в приходите спрямо предходния период, когато бе продаден собствен имот. Размерът и структурата на приходите на дружеството за текущия и предходния период са следните:

Приходи	2022 г. хил. лв.	%	2021 хил. лв.	%	Изменение
От прод. на продукция	-	-	-	-	-
От прод. на услуги	2	1	1 294	49	-1292
От наеми	122	71	132	5	-10
Увелич.на зап. от прод. и незав.пр.	9	5	-	-	9
Р-ди за придоб.на активи по стоп.н-н	-	-	-	-	0
Други приходи	3	2	1 226	46	-1223
Финансови приходи - лихви	35	20	3	-	32
Общо приходи	**171**	**100**	**2 655**	**100**	**- 2 484**

Основната част от приходите в дружеството през отчетния период е от наеми на собствени имоти – 72 % от всичките и на второ място – приходи от лихви – 35%.

Разходите за дейността на дружеството за отчетния период са в размер на 229 х.лв., Размерът и структурата им са, както следва:

Разходи	2022 г. хил. лв.	%	2021 г. хил. лв.	%	Изменени
Намаление на зап. прод. и незав. пр.		-	1 146	80	-1146
Разходи за материали	27	12	19	1	8
Разходи за външни услуги	37	16	60	4	-23
Разходи за възнаграждения	67	29	46	3	21
Разходи за осигуровки	13	6	9	1	4
Разходи за амортизации и обезц.	30	13	22	2	8
Други разходи	11	5	89	6	-78
Финансови разходи	44	19	48	3	-4
Общо разходи	**229**	**100**	**1 439**	**100**	**- 1 210**

От данните е видно, че разходите по икономически елементи, без влиянието на намалението на запасите и незавършеното пр-во през 2021г., намаляват с 64 хил. лв, спрямо предходния период. В резултат на посочените стойности на приходите и разходите, през отчетната 2022 година се реализира отрицателен финансов резултат – загуба, в размер на 58 хил. лв. След приспадането на разходите за данък, балансовата загуба е в размер на 54 х.лв.

Изчислени са временни разлики и съответно данъчни активи по тях съгласно ЗКПО, както следва:

- от начислени неизползвани отпуски за годината в размер на 7 хил.лв., е начислен данъчен актив 0,7 хил.лв.;
- начислена дан. врем.разлика за начислени, но неизплатени лихви на физ. лица -39 хил. лв. и формиран данъчен актив 3,9 хил. лв.

-- Начислена временна данъчна разлика за обезценка на вземане – 10 х.лв., данъчен актив 1,0 х. лв.

Признати са временни разлики и съответно данъчни активи по тях, както следва:

- признати суми от ползвани отпуски, начислени от предходен период в размер на 5 хил.лв и съответно признат данъчен актив по тях 0,5 хил.лв.
- Призната временна разлика 2 х. лв. за отписани несъбираеми вземания, данъчен актив 0,2 х. лв.
- Признати суми по чл. 42 ЗКПО- доходи на физ. лица – 5 х. лв., изплатени през 2022 г., признат данъчен актив 0,5 х. лв.

Дружеството отчита активи по отсрочени данъци в размер на 28,4 х. лв.

Отсрочени данъчни активи	Към 01.01.2022 г.	Начислени х.лв.	Признати възстановени	Към 31.12.2022 г.
1.Начислени неползв.отпуски	5.0	7.0	5.0	7.0
Данъчен актив	0.5	0.7	0.5	0.7
2. Нач.суми по чл.42 ЗКПО	233.0	39.0	5.0	267.0
Данъчен актив	23.3	3.9	0.5	26.7
3. Нач.обезценка на вземане	2.0	10.0	2.0	10.0
Данъчен актив	0.2	1.0	0.2	1.0
Общо данъчни активи:	**24.0**	**5.6**	**1.2**	**28.4**

От цялостната дейност през отчетната 2022 година в дружеството са постъпили като паричен поток, в брой и по банкови сметки, общо 571 х.лв., платени са 829 х. лв., а в края на годината наличните парични средства са 391 х. лв..

II. Основните показатели, характеризиращи финансовото състояние на „Вижен" АД към 31.12.2022 г. са следните:

Показатели за рентабилност:	2022 г.	2021 г.
Коефициент на рентабилност на приходите от продажби	-0,44	0,77
Коефициент на рентабилност на собствения капитал	-0,02	0,38
Коефициент на рентабилност на пасивите	-0,02	0,95
Коефициент на капитализация на активите	-0,02	0,27
Показатели за ефективност:		
Коефициент на ефективност на разходите	0,75	1,85
Коефициент на ефективност на приходите	1,34	0,54
Показатели за ликвидност		
Коефициент на обща ликвидност	117,53	15,23
Коефициент на бърза ликвидност	41,47	6,73
Коефициент на незабавна ликвидност	23	4,33
Показатели за финансова автономност		
Коефициент на финансова автономност	2,65	2,48
Коефициент на задлъжнялост.	0,38	0,41

От данните е видно, че за отчетния период, показателите за рентабилност са с отрицателен знак, предвид реализираната счетоводна загуба. Коефициентите за ликвидност и финансова автономност, са показател за доброто и стабилно финансово състояние на дружеството като цяло.

Важно значение за финансовата стъбилност, във връзка с начините на финансиране, е делът на привлечения капитал в общия капитал. Към 31. 12. 2022 година структурата на капитала е 73% собствен срещу 27% привлечен капитал, докато към края на 2021 година съотношението е било 71% собствен капитал срещу 29% привлечен. Последните четири години – 2019, 2020, 2021 и 2022г., се очертава тенденция за повишаване дела на собствения капитал.

Упражнявайки своята дейност, дружеството може да е изложено на различни видове финансови рискове. Те трябва да се познават, изследват и управляват, за да не повлияят фатално върху дейността му. Такива рискове са пазарният риск, кредитния риск и ликвидния риск. Пазарният риск е рискът от промените в пазарните нива на цените, което от своя страна води до други финансови проблеми. Пазарният риск включва валутен риск, лихвен риск и ценови риск. Кредитния риск е рискът, породен от неизпълнение на договорно задължение, което би довело до понасяне на финансова загуба. Ликвидният риск е рискът, че дружеството би могло да има затруднения и невъзможност при погасяване на задълженията си.

Валутен риск

Основно, дейността на дружеството е насочена в България. Дружеството не е изложено на валутен риск поради факта, че курсът на еврото е фиксиран към лева. Евентуално би възникнал риск, при транзакция в чужда валута, във връзка с промяната на съответния курс. Ръководството на дружеството се съобразява с това, при договаряне на своите сделки.

Лихвен риск

Този риск е свързан с ползването на банкови кредити, чиито лихви се променят съобразно с общите икономически и финансови условия в даден момент. Ръководството на дружеството е оценило този риск като минимален, поради факта, че е ползвало привлечен кредитен ресурс в размери, които са възможни за погасяване във всеки един момент, ако се налага.

Ликвиден риск

Ликвиден риск е рискът, че дружеството може да срещне затруднения при изплащането на своите задължения. С цел управление на този риск, ръководството поддържа оптимално количество свободни парични наличности. Дружеството обслужва редовно своите търговски и данъчни задължения.

III. Екология:

В дейността на предприятието, през изтеклия период, се спазват общоприетите в България екологични норми и правила за опазване и развитие на природната среда. В пряката си стопанска дейност, дружеството не е ангажирано в по-висока степен с изпълнението на специални мероприятия в областта на екологията.

IV. След датата на съставяне на годишния финансов отчет, не са настъпили важни събития, които изменят общата картина за състоянието на дружеството, както и касаещи неговото развитие занапред. Няма факти и обстоятелства, подлежащи на допълнително оповестяване.

V. Вероятно бъдещо развитие – насоки за дейността през 2023 година.

В началото на 2021 година бе въведена в експлоатация строящата се от дружеството Сграда за комплексно обществено обслужване – магазини, офиси, жилища. Така, основните насоки за работа ще бъдат насочени към намиране на клиенти за самостоятелните обекти в сградата. Дружеството е собственик на ½ идеални части от имота и съответно, при продажби могат да се очакват добри постъпления. За част от обектите ще се търсят и варианти за отдаване под наем.

През есента на 2021 година и пролетта на 2022 г. за обособени части от посочената сграда са сключени и вече действат два наемни договори. Дружеството продължава да търси възможности за реализация и на останалите обекти в сградата.

Едновременно с това, продължава действието на съществуващите от години наемните договори за старите помещения, бивши аптеки, на територията на областта.

Ръководството на дружеството е взело решение за спиране на дейността по строителството на сгради, през следващите 1-2 години започване на нови строителни обекти не се предвижда, а също и извършването на строителни услуги на външни лица.

Основно дейността на дружеството през следващия отчетен период ще се изразява в отдаване под наем на собствени недвижими имоти.

VI. Друга информация за дружеството.

1. Предприятието не развива научно – изследователска и развойна дейност, поради липса на необходимост от това в пряката му работа.
2. През отчетната 2022 година, дружеството не е придобивало собствени акции. Всички дружествени акции са собственост на акционерите – физически и юридически лица. Единият член на СД е основен акционер в дружеството.
3. Съветът на директорите на дружеството се състои от трима члена, като всеки от тях е управител и в друго дружество.

4. Дружеството не притежава клонове в страната или извън нея.

5. Финансови инструменти на дружеството се изразяват във финансовите му активи и пасиви.

Финансовите активи, възникнали първоначално в предприятието и притежавани от него са: парични средства, вземания от клиенти, които имат краткосрочен характер. В някаква степен се извършва хеджиране на тези позиции, чрез получаване на гаранции за добро изпълнение – внасяне на парични средства от клиентите, по всеки новосключен наемен договор, обикновено в размер на едномесечен наем, като сумата се съхранява в дружеството, докато наемният договор е в сила. По този начин се намалява финансовият риск – ефектът от евентуално неплащане на дължимите суми по сключените договори.

Финансовите пасиви в дружеството представляват задължения по заеми и към контрагенти. То оперира със собствени и заети средства. По договори за заеми от физическо лице – акционер, в края на 2022 година задълженията са 1025 х. лв., в т.ч. с включени лихви. През отчетния годишен период дружеството не е използвало средства от банкови кредити. Производни финансови дериватни инструменти не са налични в дружеството.

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР: .....

10.06.2023 г. / Г. Стоянов /