

КОНСОЛИДИРАН Д О К Л А Д
за
дейността на “СОФИЙСКИ ИМОТИ” ООД
през отчетната 2011 г.

“СОФИЙСКИ ИМОТИ” ООД е дружество с ограничена отговорност, регистрирано по Търговския закон в Агенция по вписванията под ЕИК № 121184743, по фирмено дело № 18200/1993г. на Софийски градски съд. Седалището и адресът на управление на дружеството са: гр. София 1142, област София (столица), община Столична, район Средец, ул. „Карнеги” №11А. То се явява предприятие-майка в групата от предприятия, в която влизат „Спектър” АД, като дъщерно предприятие и „Спектър Карнеги” ЕООД- дъщерно предприятие на „Спектър” АД

“СОФИЙСКИ ИМОТИ” ООД има предмет на дейност: превод и легализация на документи, посредничество при сключване на сделки с недвижими имоти, строителна дейност, вътрешна и външна търговия и всякаква друга търговска дейност, незабранена от закона.

Дружеството се управлява и представлява заедно и поотделно от Управителите Камен Симеонов Алексиев, Габриел Тодоров Тодоров и Николай Радев Недялков.

Габриел Тодоров Тодоров, Николай Радев Недялков и Камен Симеонов Алексиев участват с повече от 25% в капитала на дружествата “Резон” ООД и “Булинфо” ООД.

Николай Недялков е едноличен собственик на капитала на “Център за преводи Резон” ЕООД, управител на “Резон” ООД и “Булинфо” ООД и изпълнителен директор на “ИМОТ.БГ” ООД

“СПЕКТЪР” АД е акционерно дружество, регистрирано по Търговския закон в Агенция по вписванията под ЕИК № 831431323, по фирмено дело №5909/1990г. по описа на Софийски градски съд. Седалището и адресът на управление на дружеството са: гр. София 1142, област София (столица), община Столична, район Средец, ул. “Карнеги” № 11А. 99,49% от капитала на дружеството е придобит през 2011 г. от “СОФИЙСКИ ИМОТИ” ООД.

“СПЕКТЪР” АД има предмет на дейност: производство на всички видове издания, фотографска продукция, значки и сувенири, компютърни продукти, реклами, полиграфически изработки, търговия на едро и дребно, транспортни услуги, спедиционни и куриерски услуги, ремонт и поддържане на автомобилна и полиграфическа техника, книги, книгоразпространяване и външнотърговска дейност, организиране на спортни развлечения, включително и водни спортове и всякакви дейности, незабранени от закон.

“СПЕКТЪР КАРНЕГИ” ЕООД е дружество с ограничена отговорност, регистрирано по Търговския закон в Агенция по вписванията под ЕИК № 201715479. Седалището и адресът на управление на дружеството са: гр. София 1142, област София (столица), община Столична, район Средец, ул. „Карнеги” №11А.

То има предмет на дейност: поддръжка и управление на собствени и продибити недвижими имоти, в това число, но не само, извършване на СМР и СРР чрез работници и / или служители или наети трети лица с цел ремонт и текуща поддръжка на собствените недвижими вещи – сгради и отделни обекти; осигуряване на охрана и контрол на достъп на тези сгради; извършване на санитарно – хигиенни дейности в тези сгради – сезонни и ежедневни, отдаване под наем и за временно ползване, както и всяка друга търговска дейност, незабранена от закона при спазване на всички лицензионни и регистрационни режими, когато действащото законодателство предвижда такива за съответната дейност.

“СПЕКТЪР КАРНЕГИ” ЕООД се управлява и представлява от Управителя Камен Симеонов Алексиев и е учредено посредством отделяне от „СПЕКТЪР” АД. В тази връзка 100 % от капитала на дружеството е собственост на „СПЕКТЪР” АД.

ПРЕГЛЕД НА РАЗВИТИЕТО И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА

Приходи

В резултат от дейността на групата предприятия с предприятие-майка “Софийски имоти” ООД под ръководството на Управителите Камен

Симеонов Алексиев, Николай Радев Недялков и Габриел Тодоров Тодоров, през 2011 г. са реализирани общо приходи в размер на 6 410 хил. лв., които са с 5 491 хил. лв. повече в сравнение с 2010 г.

Увеличението на повечето параметри в консолидирания финансов отчет на групата в сравнение с предходната година се дължи на придобиването на акции в „Спектър” АД от страна на предприятието-майка „Софийски имоти” ООД през 2011 г..

Нетните приходи от продажби на групата са в размер на 5 941 хил. лв. и са нараснали с 5 031 хил. лв. От тях приходите от продажба на продукция – общо 5 377 хил. лв., са от полиграфическа продукция и от продажба на печати, генерирани от дейността на дъщерното предприятие „Спектър” АД.

През 2011 г. в групата са реализирани приходи от продажба на стоки в размер на 128 хил. лв. в резултат от дейността – електронен магазин.

Приходите от продажби на услуги са 436 хил. лв. и са намалели в сравнение с 2010 г. с 473 хил. лв., поради елиминиране на вътрешногруповите сделки през 2011 г.

Другите приходи са в размер на 374 хил. лв., като 212 хил. лв. се дължат на продажбата на материални дълготрайни активи от дъщерното предприятие.

Финансовите приходи са нараснали с 48 хил. лв. спрямо 2010 г.

Разходи

Общите разходи на групата са се увеличили през 2011 г. с 6 240 хил. лв. спрямо 2010 г. в резултат отново от придобиването на акции от предприятието майка в „Спектър” АД.

Най-голям относителен дял в общите разходи на групата заемат разходите за суровини и материали – 51%, разходите за амортизация – 18%, разходите за външни услуги – 9%, разходите за персонала – 8%, финансовите разходи – 7%, другите разходи – 5%, разходите за обезценка на вземания – 2 %.

Направените разходи за дейността в размер на 7 301 хил. лв. са както следва:

1. за суровини и материали – 3 731 хил. лв.;
2. за външни услуги – 649 хил. лв.;
3. за амортизации – 1 336 хил. лв.;
4. за заплати и други възнаграждения – 463 хил. лв.;
5. за социални осигуровки и надбавки – 95 хил. лв.;

6. за лихви - 463 хил. лв.;

Финансов резултат

Финансовият резултат на групата за 2011 г. е загуба в размер на 878 хил. лв., след данъчно облагане, а увеличението ѝ спрямо 2010 г. със 753 хил. лв. се дължи на реализираната загуба през 2011 г., както на предприятието майка - 155 хил. лв., така и на загубата на дъщерното предприятие „Спектър” АД в размер на 744 хил. лв. На този фон печалбата на дъщерното на „Спектър” АД дружество „Спектър Карнеги” ЕООД в размер на 21 хил. лв. е незначителна.

Нетекущи (дълготрайни) активи

Дълготрайните активи на групата към датата на консолидирания финансов отчет са в размер на 12 731 хил. лв. и се състоят от:

- Дълготрайни материални активи в размер на 6 737 хил. лв.;
- Дългосрочни финансови активи - Инвестиционни имоти в размер на 5 811 хил. лв.;
- Дълготрайни нематериални активи - Търговски марки, програмни продукти, софтуер и други, в размер на 183 хил. лв..

Дълготрайни материални активи

1. Земи – 53 хил. лв.

2. Сгради:

Към 31.12.2011 г. групата от предприятия е собственик на недвижими имоти - сгради с балансова стойност 292 хил. лв..

Върху недвижимите имоти на групата няма учредени вещни права, същите не са обременени от вещни тежести.

3. Машини, производствено оборудване и апаратура

Балансовата стойност на машините и производственото оборудване на групата към 31.12.2011 г. е 4 539 хил. лв. и е посочена в статия „Машини, производствено оборудване и апаратура”.

През отчетния период са продадени машини – полиграфическо оборудване, с балансова стойност 151 хил. лв..

Върху полиграфическите машини, които са придобити през предходните години по договори за финансов лизинг е учреден особен залог, за обезпечение на тези договори.

4. Съоръжения и други

В статията „Съоръжения и други МДА” - 909 хил. лв., е посочена балансовата стойност на следните материални дълготрайни активи:

- Транспортни средства - 659 хил. лв.;
- Компютри и периферия - 116 хил. лв.;
- Стопански инвентар - 114 хил. лв.;
- Други МДА - 20 хил. лв.

Към 31.12.2011 г. върху движимите вещи - транспортни средства, собственост на групата от предприятия, няма учредени залози и наложени запори.

През отчетния период са придобити транспортни средства на стойност 2 хил. лв. и са продадени транспортни средства с балансова стойност 76 хил. лв..

Придобити са и въведени в експлоатация през 2011 г. компютри и периферия на стойност 18 хил. лв.

Закупен и въведен в експлоатация е стопански инвентар на стойност 3 хил. лв.

5. Дълготрайни материални активи в процес на изграждане – 886 хил. лв..

Дълготрайните материални активи в процес на изграждане включват:

- придобити през 2009 г. недвижими имоти, които към 31.12.2011 г. имат Удостоверение за ползване, но не са въведени в експлоатация поради продължаващите довършителни работи – 779 хил. лв.;
- придобити през 2011 г., но не въведени в експлоатация имоти към 31.12.2011 г., които са на етап „Груб строеж” – 55 хил. лв.;
- обзавеждане, което е закупено, но не е въведено в експлоатация към 31.12.2011 г. – 52 хил. лв..

6. Предоставени аванси за дълготрайни материални активи – 58 хил. лв..

Общата сума на поетите ангажименти за придобиване на ДМА е 58 хил. лв., които са платени авансово за строителни работи.

Дългосрочни финансови активи - Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са земи и сгради, на които групата от предприятия е собственик и които са отдадени под наем на трети лица.

Към 31.12.2011 г. групата е носител на право на собственост върху недвижими имоти (земи и сгради), класифицирани в консолидирания баланс като "Дългосрочни инвестиции" с отчетна стойност 5 811 хил. лв..

Увеличението на стойността на инвестиционните имоти през 2011 г. спрямо 2010 г. е с 299 хил. лв., което се дължи на увеличение в стойността на един от имотите, в следствие на приключване на довършителните работи по него.

Върху един от инвестиционните имоти на групата, с отчетна стойност 42 хил. лв., има ограничение върху правото на собственост, съгласно Нотариалния акт за покупко-продажба. За него не се отчитат разходи за амортизация, тъй като не се получава и икономическа изгода от притежаването му.

Нематериални дълготрайни активи

Към 31.12.2011 г. групата от предприятия е собственик на нематериални дълготрайни активи с балансова стойност 183 хил. лв., които представляват програмни продукти, вътрешно създадени софтуер и сайтове, права за ползване на софтуер и търговски марки.

През отчетния период са придобити нематериални дълготрайни активи – програмни продукти и права за ползване на софтуер на обща стойност 8 хил. лв..

Търговската марка "Софийски имоти" е вътрешно създадена и регистрирана от "Софийски имоти" ООД през 1994 г. Като такава, съгласно т. 3.4. от СС 38 Нематериални активи, не се признава и отчита като нематериален актив, защото разходите по нея не могат да бъдат разграничени от стойността на бизнеса като цяло.

Търговската марка "imot.bg" е придобита от "Софийски имоти" ООД съгласно Договор за покупко-продажба на марка. Отчетна стойност на този нематериален дълготраен актив е 22 хил. лв., а срокът му на ползване, съгласно Свидетелството за регистрация на марката "imot.bg" е до 22.02.2015 г. Амортизационната норма на актива е определена на 6.22 %, за времето от придобиването до крайния срок на действие на марката.

Групата не притежава нематериални активи, за които има ограничения върху правото на собственост.

Текущи (краткотрайни) активи

Краткотрайните активи на групата от предприятия към датата на консолидирания финансов отчет са в размер на 3 061 хил. лв. и са се увеличили в сравнение с 2010 г. с 2 508 хил. лв. и се състоят от:

- Материални запаси - 489 хил. лв.;
- Вземания – 901 хил. лв.;
- Парични средства - 1 681 хил. лв..

Материални запаси

1. Суровини и материали

Към 31.12.2011 г. наличните в групата материали на обща стойност 381 хил. лв. са както следва:

- Основни материали - 317 хил. лв.;
- Спомагателни материали - 36 хил. лв.;
- Резервни части и гориво - 18 хил. лв.;
- Материали за удостоверителни услуги - 1 хил. лв.;
- Други материали – 9 хил. лв.

2. Продукция и стоки

Към 31.12.2011 г. в групата от предприятия са налични стоки на стойност 50 хил. лв. и продукция на склад на стойност 24 хил. лв.

3. Незавършено производство

Незавършеното производство към 31.12.2011 г. е на стойност 24 хил. лв.

Вземания

1. Вземания от клиенти и доставчици

Краткосрочните вземания от контрагенти на групата, към 31.12.2011 г. са в размер на 810 хил. лв. и са, както следва:

- Вземания по продажби - 736 хил. лв.;
- Вземания по съдебни спорове - 47 хил. лв.;
- Вземания от доставчици - 27 хил. лв.;

Отчетена е обезценка на вземания по продажби в размер на 167 хил. лв.. Вземанията от клиенти са 557 хил. лв. от клиенти в страната и 179 хил. лв. от клиенти в чужбина.

Вземанията от доставчици са както следва: 20 хил. лв. вземания по платен аванс за услуги към доставчици в страната; 7 хил. лв. - платени депозити и надплатени суми на доставчици.

2. Други вземания

Другите вземания са:

- данъчни вземания - 69 хил. лв.;
- вземания по съдебен спор, свързан с имот - 9 хил. лв.;
- вземания по предоставен заем на служител - 5 хил. лв. и
- вземания по начислени, непадежирани лихви по срочни депозити в банки - 8 хил. лв..

Парични средства

Наличните парични средства по консолидирания баланс на групата са в размер на 1 398 хил. лв. по банкови сметки и 283 хил. лв. в брой. Те са се увеличили в сравнение с 2010 г. със 1 209 хил. лв. в резултат на инвестицията в акциите на „Спектър” АД.

Разходи за бъдещи периоди

В консолидирания баланс на групата към 31.12.2011 г. са показани разходи за бъдещи периоди в размер на 159 хил. лв., които са:

- Финансови разходи за бъдещи периоди - 115 хил. лв. и
- Други разходи за бъдещи периоди - 44 хил. лв.

Финансовите разходи за бъдещи периоди представляват сумата на бъдещите разходи за лихви по лизинговите договори, по които групата от предприятия е лизингополучател. В краткосрочен план, една година, разходите за лихви са в размер на 71 хил. лв. и 44 хил. лв.- дългосрочни.

Другите разходи за бъдещи периоди са изцяло краткосрочни и са за:

- Застраховки - 31 хил. лв. и
- Абонаменти и други - 13 хил. лв.

Разходите за бъдещи периоди през 2011 г. са се увеличили в сравнение с 2010 г. със 152 хил. лв..

Дългосрочни пасиви

Дългосрочните пасиви на групата са в размер на 1 422 хил. лв., като най-голям е дялът на задълженията към финансови предприятия по договори за лизинг и заеми в размер на 1 252 хил. лв. (88,05 %), останалата част е дългосрочни задължения към доставчици - 135 хил. лв. (9,49%) – задължения по заеми към нефинансови предприятия – 35 хил. лв. (2,46%).

През 2011 г. дългосрочните задължения на групата са намалели с 870 хил. лв. или с 38%, което е за сметка, главно на увеличението на краткосрочните.

Краткосрочни пасиви

Краткосрочните пасиви на групата са в размер на 8 147 хил. лв., като най-голям е дялът на задълженията по заеми към нефинансови предприятия в размер на 6 149 хил. лв. - 75,48%. Задълженията към финансови предприятия са в размер на 907 хил. лв. – 11,13%. Задълженията към доставчици са в размер на 869 хил. лв. – 10,67%. Задълженията по получени аванси са в размер на 87 хил. лв. – 1,07%. Другите задължения на групата са към клиенти – 71 хил. лв., към персонала по начислени отпуски и неизплатени заплати за м. 12.2011г. – 35 хил. лв., за осигуровки – 15 хил. лв. и за данъци 14 хил. лв..

Капитал

На 26.10.2011 г. „Софийски имоти” ООД увеличава капитала си с непарична вноска от всеки от тримата съдружници, както следва:

- Камен Симеонов Алексиев – 655 411 броя обикновени поименни акции с номинал 1 /един/ лев всяка от капитала на „Спектър” АД, съгласно временно удостоверение;
- Николай Радев Недялков – 655 411 броя обикновени поименни акции с номинал 1 /един/ лев всяка от капитала на „Спектър” АД, съгласно временно удостоверение и
- Габриел Тодоров Тодоров – 655 411 броя обикновени поименни акции с номинал 1 /един/ лев всяка от капитала на „Спектър” АД, съгласно временно удостоверение.

Към 31.12.2011 г. групата има регистриран капитал в размер на 2 031 хил. лв.. Съдружници са Камен Симеонов, Николай Радев и Габриел Тодоров Тодоров.

Събития след датата на съставяне на консолидирания финансов отчет

Няма важни събития, които да са настъпили след датата, към която е съставен консолидирания финансов отчет.

Финансови показатели

Ликвидност

Коефициент на обща ликвидност = Краткотрайни активи/ Текущи задължения
 $= 3\,061 / 8\,147 = 0.38$

Коефициентът на обща ликвидност на групата през 2011 г. е **0.38**. Той се е увеличил през отчетният период с 0.13 в сравнение с предходната година, което се дължи преди всичко на изпреварващия ръст на краткотрайните активи – 4,5 пъти, в сравнение по-малкото увеличение на текущите задължения с 0,6 в сравнение с предходната 2010 година.

Коефициент на бърза ликвидност = (Краткотрайни активи – Материални запаси) / Текущи задължения = $(3\,061 - 479) / 8\,147 = 2\,582 / 8\,147 = 0.32$

Коефициентът на бърза ликвидност през 2011 г. е **0.32**. Той се е увеличил с 0.08 в сравнение с предходната година, което се дължи на изпреварващото увеличението на Вземанията и Финансовите средства с общо 4,8 пъти в сравнение с увеличението на текущите задължения – 60%.

Коефициент на абсолютна ликвидност = Парични средства/ Текущи задължения
 $= 1\,681 / 8\,147 = 0.21$

Коефициентът на абсолютна ликвидност през 2011 г. е **0.21** и се е увеличил в сравнение с 2010 г. с 0.12, което се дължи отново на

изпреварващото увеличение на наличните парични средства с 2,56 пъти, в сравнение с увеличението на текущите задължения с 60%.

Рентабилност

Коефициент на рентабилност на приходите от продажби = Финансов резултат/ Нетен размер на приходите от продажби
 $= -878 / 5\,941 = -0.15$

Коефициент на рентабилност на собствения капитал = Финансов резултат/ Собствен капитал
 $= -878 / 6\,278 = -0.14$

Коефициент на рентабилност на привлечения капитал = Финансов резултат/ Привлечен капитал
 $= -878 / 9\,569 = -0.09$

Коефициент на капитализация на активите = Финансов резултат / Общо активи
 $= -878 / (6\,278 + 1\,422) = -878 / 7\,700 = -0.11$

Коефициентите на рентабилност за 2011 г. и на капитализация на активите са отрицателни величини в резултат на реализираната загуба, което показва липсата на възвръщаемост на капитала на групата, като цяло.

Ефективност

Коефициент на ефективност на разходите = Приходи / Разходи = $6\,410 / 7\,301 = 0.88$

Коефициентът на ефективност на разходите за 2011 г. е 0.88. Ефективността на всеки 1 лв. разходи през 2011 г. се е увеличила с 0.01 пункта в сравнение с 2010 г.

Коефициент на ефективност на приходите = Разходи / Приходи = $7\,301 / 6\,410 = 1.14$

Коефициентът на ефективност на приходите за 2011 г. е 1.14. Разходите на всеки 1 лв. приходи намаляват с 0.01 пункта в сравнение с 2010 г.

Дейност

Оборот на запасите = Материални запаси*360 / Нетни приходи от продажби = $479 \cdot 360 / 5\,941 = 29$ дни

Оборот на вземанията = Вземания от клиенти и доставчици*360 / Нетни приходи от продажби = $810 \cdot 360 / 5\,941 = 49$ дни

Оборот на задълженията = Задължения към доставчици и клиенти*360 / Нетни приходи от продажби = $(1004+71) \cdot 360 / 5\,941 = 1\,075 \cdot 360 / 5\,941 = 65$ дни

Оборот на активите = Продажби / Общо активи = $5\,941 / (6278 + 1422) = 5\,941 / 7700 = 0.77$

Нетен оборотен капитал = Краткотрайни активи - Краткотрайни задължения = $3\,061 - 8\,147 = -5\,086$

УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

Извършвайки дейността си групата от дружества не е изложена на значими финансови рискове: пазарен риск (включително валутен риск, лихвен риск и друг ценови риск), кредитен риск и ликвиден риск.

Цялостната програма на Ръководството за управление на финансовия риск е фокусирана върху внимателния подбор на финансови институции и валути, при които да се съхраняват свободните парични средства на предприятията, проучване на клиентите, с които се влиза в пазарни взаимоотношения, избягване на задължняване към банки и други финансови институции, а така също и сключване на дългосрочни договори за предоставяне под наем на имотите на групата при изгодни пазарни цени.

Управлението на риска се осъществява от Ръководството на "Софийски имоти" ООД.

Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

През 2011 г. групата от предприятия не са извършвали действия в областта на научноизследователската и развойната дейност.

ЦЕЛИ ЗА БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ

Предвижда се през 2012 г. да се увеличи възвръщаемостта от направените през предходните години инвестиции в нови имоти, чрез предоставянето им за ползване и получаване на нови приходи от наем.

Предвижда се реструктуриране на задълженията на групата от предприятия.

ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО

Според българското законодателство ръководството следва да изготвя консолидиран финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за имущественото и финансовото състояние на групата от предприятия към края на годината, както и за получения финансов резултат и промяната в паричните потоци за годината в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на консолидирания финансов отчет към 31 декември 2011 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите на предприятията в групата.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като консолидираният финансов отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

Управител:

(Камен Алексиев)

