„ЗОРА ФЕНИКС" ЕООД

Адрес: гр. Несебър, кк Слънчев бряг, хотел „Сапфир"
ЕИК по Булстат: 201056331

Д О К Л А Д
за дейността на „ЗОРА ФЕНИКС" ЕООД
за 2011 г.

Управител: Петър Борисов Петров
11.02.2012 г., гр. Несебър

Съдържание

1. Увод
2. История, учредяване и създаване на дружеството
3. Кратък преглед на състоянието на пазара
4. Организационна структура
5. Организация на дейността
6. Показатели за финансово-счетоводен анализ

1. УВОД

„ЗОРА ФЕНИКС" ЕООД извършва дейности в областта на строителството и продажбата на собствени недвижими имоти.

Основните приоритети в дейността на ръководството на „ЗОРА ФЕНИКС" ЕООД през 2011 г., бяха насочени към утвърждаване на позициите на дружеството в районен мащаб в областа на строителството. През годината се акцентираше върху дейности, свързани с набавяне на разрешителни за строителство и намиране на клиенти за новоизграждащ се апартаментен хотел, находящ се в гр. Свети Влас, местност „Козлука" с обща РЗП 4320 кв. м..

2. ИСТОРИЯ, УЧРЕДЯВАНЕ И СЪЗДАВАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

"ЗОРА ФЕНИКС" ЕООД е еднолично дружество с ограничена отговорност, регистрирано в Търговския регистър към Агенция по вписване на 18.02.2010 г., със седалище и адрес на управление - гр. Несебър, кк Слънчев бряг, хотел Сапфир. Регистрираният основен капитал на дружеството е 100 /сто/ лева, разпределен в 100 /сто/ дружествени дяла по 1 /един/ лев всеки.

Към датата на регистрация капиталът е разпределен както следва: в собственост на Петьо Христов Петков – 50 /петдесет/ дяла и в собственост на София Здравкова Капинчева – 50 /петдесет/ дяла. През м. 03.2010 г. съдружници стават Петър Борисов Петров и Евелина Христофорова Йорданова, притежаващи равни дялове в капитала на дружеството. През м. 11.2011 г. капиталът на дружеството е изкупен от „Кепитъл Инвест Груп" ЕАД и „ЗОРА ФЕНИКС" е преобразувано в Еднолично Дружество с Ограничена Отговорност.

Към 31 декември 2011 г. капиталът на „ЗОРА ФЕНИКС" ЕООД се притежава еднолично от КЕПИТЪЛ ИНВЕСТ ГРУП ЕАД.

Дружеството се управлява от Управителите Петър Борисов Петров и Евелина Христофорова Йорданова заедно и поотделно.

„ЗОРА ФЕНИКС" ЕООД е дружество, регистрирано с цел осъществяване на търговска дейност в магазини за хранителни стоки. През 2010 г. дружеството експлоатира супермаркет „Зора Феникс", находящ се в кк Слънчев бряг. През 2011 г. фирмата преустановява тази си дейност и се насочва към строителство на недвижими имоти.

3. КРАТЪК ПРЕГЛЕД НА СЪСТОЯНИЕТО НА ПАЗАРА

Дружеството инвестира средства в изграждане на нови жилищни сгради чрез възлагане на строителството на подизпълнители с цел продажба директно от инвеститора или чрез посредници. Целта на фирмата е да предлага висококачествено строителство, изпълнено в кратки срокове, с голяма прецизност и оригинални идеи. Цялата дейност на фирмата от проектирането до последния детайл е съобразена с вкусовете и желанията на клиента. За тази цел екип от опитни и висококвалифицирани специалисти се грижи за качественото изпълнение на всеки

етап от проекта – архитектура, конструктивна част, ел. и ВиК инсталации, инфраструктура, озеленяване и др., като цялото проектиране е съобразено с търсенето на пазара на недвижимите имоти и нуждите на крайния потребител. Тази дейност се отличава с особена пазарна характеристика, тъй като е пряко зависима не само от икономическата обстановка в страната, но и от състоянието на икономиката в Западна Европа и Русия. Това е така поради факта, че основните клиенти на дружеството са именно на тези пазари.

Безспорно строителството е най-засегнатия отрасъл от финансовата криза, като проблемите в тази насока са особено осезаеми в курортните центрове, където от втората половина на 2009 г. започна да се наблюдава драстично свиване на пазара. Това свиване на пазара доведе до спад в цените на ваканционните имоти, който в началото на 2010 година достигна до 50 %. Все пак България продължава да е на челните места на руския пазар на недвижими имоти в чужбина. Това се отразява и във факта, че през 2011 г. се наблюдаваше стабилизиране в цените на недвижимите имоти.

Друг интересен факт е, че през последната година на пазара се появиха доста стойностни имоти на по-ниски цени, като обяснението за това е необходимостта на собствениците от свежи финансови средства в условията на криза. Това води като следствие и все по-засилващата се конкуренция на пазара. При така създалата се ситуация качеството на предлаганият имот е от съществено значение.

Имайки в предвид силната конкуренция и високото предлагане на пазара, купувачите са в позиция да изискват определени стандарти на обслужване и качество на изпълнение. В това отношение "ЗОРА ФЕНИКС" ЕООД е в състояние да задоволи потребностите на клиентите си, имайки предвид благоприятното местонахождение на имотите, който стопанисва и има за цел да експлоатира, висококачественото изпълнение на строителството, както и професионалното отношение и обслужване в резултат от отлично познаване на пазара на недвижимите имоти у нас.

Фирмата прилага индивидуален подход към всеки клиент, съобразен с платежоспособността му и с характера на сделката - в зависимост от това дали продажната цена е висока и дали ще се погасява по - дълго време. За всеки клиент се изготвя индивидуална схема за разсрочено плащане, която се следи и се актуализира при нужда.

4. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

Дружеството се управлява от управителите Петър Борисов Петров и Евелина Христофорова Йорданова заедно и поотделно.

Към 31.12.2011 г. в дружеството няма заети лица.

5. ОРГАНИЗАЦИЯ НА ДЕЙНОСТТА

„ЗОРА ФЕНИКС" ЕООД е регистрирано основен предмет на дейност: консултантска дейност и посредничество с недвижими имоти, покупко-продажба на имоти и на

движими вещи, строителство, проектиране и изграждане на обекти, производство, преработка и търговия с всички видове продукция и опаковки, търговия на едро и дребно, извършване на туроператорска туристическа агентска дейност, ресторантьорство и хотелиерство /след издаване на съответния лиценз/, транспортна, спедиционна, складова, търговско представителство и посредничество на български и чуждестранни юридически лица, внос и износ, както и всяка друга дейност и услуги, която не е забранена от закона.

Фирмата е инвеститор в строителството на апартаментен хотел „Вила Астория", находящ се в м-ст Козлука, землището на гр. Свети Влас. По проект се състои от бирария и 91 апартамента и студия с обща РЗП 4320 кв. м. Комплексът е с пусков срок 30.09.2012 г.

6. ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ФИНАНСОВО-СЧЕТОВОДЕН АНАЛИЗ

НАИМЕНОВАНИЕ	Абрев.	Стойност, хил. лв
Финансов резултат	ФР	(24)
Нетни приходи от продажби	ПрП	111
Приходи за дейността	ПхД	540
Разходи по дейността	РхД	564
Собствен капитал	СК	(10)
Пасиви	Пас	484
Сума на реалните активи	СРАк	474
Разходи за данъци	РД	
Краткотрайни активи	КА	474
Краткосрочни задължения	КЗ	430
Текущи задължения	ТЗ	430
Краткосрочни вземания	КВз	79
Парични средства	П	39
Средна наличност на КМА	СНкма	138
Материални запаси	МЗ	356
Краткоср. фин. активи	КФА	
Показател за рентабилност		**стойност**
Коефициент на рентабилност на ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИТЕ	КРПП	(0.22)
Коефициент на рентабилност на СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	КРСК	2.40
Коефициент на рентабилност на ПАСИВИТЕ	КРПас	(0.05)
Коефициент на рентабилност на АКТИВИТЕ	КРАкт	(0.05)
Показател за ефективност		**стойност**
Коефициент на ефективност на РАЗХОДИТЕ	КЕР	0.96
Коефициент на ефективност на ПРИХОДИТЕ	КЕП	1.04

Показател за ликвидност		стойност
Коефициент на ОБЩА Ликвидност	КОЛ	1.10
Коефициент на БЪРЗА Ликвидност	КБЛ	0.27
Коефициент на НЕЗАБАВНА Ликвидност	КНЛ	0.27
Коефициент на АБСОЛЮТНА Ликвидност	КАЛ	0.09
Показател за фин. автономност		**стойност**
Коефициент на фин. автономност	КФА	-0.02
Коефициент на задлъжнялост	КЗ	-48.40
Показател за обръщаемост на КМА		**стойност**
Времетраене на 1 оборот, в дни	ВрО	446
Брой на оборотите	БрО	1
Заетост на КМА	ЗКМА	1.24

Управител: .....

"ЗОРА ФЕНИКС" ЕООД
Несебър
Nesebar
ZORA FENIKS Ltd.