ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
„Д-Р СПИЙД" АД
2014 г.

I. Регистрация и развитие на дружеството

Др. Спийд АД е акционерно дружество, вписано в Търговския регистър на 19.05.2008г. в съответствие с Търговския Закон на Република България.

Седалището и адресът на управление на Дружеството е: гр. София, ж.к. Младост 1, бл. 127, бл. 1, ет. 2, ап. 6

Основната дейност на Дружеството е: Изграждане на собствени обекти тип складови и офис площи и отдаването им под наем за дългосрочен период от време.

От създаването си дружеството е започнало процедури по одобрение на проекти за изграждане на два собствени обекта - тип складови бази и офис площи върху собствена земя.
През 2011г. са завършени строителните работи и е оформен Акт 15 за обекта в с. Белокопитово, обл. Шумен. На 01.03.2012 г. обектът получи Разрешения за ползване.
Вторият обект в с. Мировяне, обл. София започна строителство през 2011г. и на 21.09.2012 г. получи разрешение за ползване.
И двата обекта са предназначени за целите на обслужване на логистиката на продукцията на Карлсберг България АД и са одобрени съгласно спецификата на дейността им, за което са сключени договори за дългосрочно отдаване под наем. Складовите/логистични / бази са одитирани от Лоидс като места, в които се изпълняват процедури от общите производствени и търговски процеси в Карлсберг България АД.
Управлението на собствеността, както и административните процедури, свързани с това се извършва от членовете на СД.
През 2014 г. няма промени в основната дейност и реализираните приходи – наеми по договор за отдаване под наем на две складови бази с открити и закрити площи. Във връзка с решение за еднократно намаляване на наемите в двете складови бази, основният наемател даде съгласие за преотдаване на част от площите на 2 други юридически лица. Извършеното преотдаване е със срок до 31.12.2014 г.

Кредитен риск

Кредитният риск за Дружеството се състои от риск от финансова загуба в ситуация, при която клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения. Кредитният риск произтича основно от обвързването с един клиент, вземанията от него и инвестиция в инвестиционни имоти.
Експозицията към кредитен риск е в резултат на индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Тази експозиция също така може да зависи от риск от неплащане, присъщ за индустрията или за вътрешния пазар на който Дружеството оперира.
Елиминирането на този риск е извършено чрез вписване на клаузи в Дговорите за наем за изплащане неустойки в размери – достатъчни да покрият остатъчните дългове по получените банкови кредити.
Приходите на Дружеството за 2014 г. са резултат от продажби, както следва:

- 100 % продажби в страната
- .0 % продажби в ЕС
- . 0 % износ

Кредитната политика на Дружеството предвижда всеки нов клиент да се проучва за кредитоспособност преди да се предложат стандартните условия на доставка и плащания.

Като цяло Дружеството е изложено на нисък кредитен риск, тъй като работи единствено с клиенти, които познава и които имат висок кредитен рейтинг.

Ликвиден риск

Ликвиден риск възниква при положение, че Дружеството не изпълни своите задължения, когато те станат изискуеми. Дружеството прилага подход, който да осигури необходимия ликвиден ресурс, за да се посрещнат настъпилите задължения при нормални или извънредни условия, без да се реализират неприемливи загуби или да се увреди репутацията на Дружеството.
Дружеството прави финансово планиране, с което да посрещне изплащането на разходи и текущите си задължения за период от 30 дни, включително обслужването на финансовите задължения; това планиране изключва потенциалния ефект на извънредни обстоятелства които не могат да се предвидят при нормални условия.
Дружеството планира и преструктуриране на погасителните вноски и сроковете им за плащане, съобразено със сроковете на получаване на плащанията от основния клиент. Задълженията извън банковите кредити са свързани или с разходи, които се възстановяват от Карлсберг Б-я АД и респективно се плащат задължения към контрагенттие, или са в незначителен размер и се покриват от разликите между приходите и задължителните плащания по главници и лихви.

Валутен риск

Дружеството е изложено на валутен риск от получени заемни средства, деноминирани в чуждестранна валута.

Като цяло, Дружеството е изложено на валутен риск в ниска степен, тъй като:
- получените заемни средства са в евро, и българският лев е фиксиран към еврото в съотношение 1:1,95583.
- Вземанията от клиенти по договор са в евро.

Лихвен риск

Лихвен риск е текущият или потенциалният риск от неблагоприятното изменение на лихвените проценти. Тъй като дружеството използва основно за финансиране на дейността си лихвени заеми и кредити, обръща сериозно внимание на динамиката на лихвените проценти и прогнозиране на промени в равнищата им, редовно извършва вътрешен анализ на паричните потоци с цел планиране и погасяване на своите задължения към кредиторите.
Ръководството на дружеството следи пазарните нива на лихвените проценти с цел иницииране на действия за намаляване на лихвените нива по съществуващите кредити.

В тази връзка в кроят на 2014 г. се направиха първоначални разговори с обслужващата банка за намаляване на лихвените проценти с минимум 1 пункт.

.

Финансов анализ

Стойностите на показателите, характеризиращи дейността на дружеството са както следва:

- Нетни приходи от продажби на услуги 1522 хил. лв.
- Печалба / **загуба** от дейността -140 хил. лв.
- Коефициент на обща ликвидност (съотношение между краткотрайните активи и краткосрочните задължения) 107 %

Независимо от степента на намаляване на размера на ГЛП, реализираната загуба е остава предимно от платени лихви по банкови заеми и начислени лихви към други заемодатели – юридически лица.
За 2014 г. загубата е около 5 пътипо-малка от тази през 2013 г.
Основният разход, формиращ загубата са начислените амортизации на активите и платените лихви по банкови кредити и други външни заемодатели.
Очаква се ефектът на лихвите по предоговорени условия с банката да получи проявление през 2015 г.
През 2014 г. дружеството значително подобри стойностите на останалите показателите в сравнение с 2013г., тъй като през 2014 г. влязоха в сила лихвените проценти, които значително промениха и финансовият резултат.

Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

Няма настъпили събития, които да водят до значими промени в ГФО.

Предвиждано развитие на дружеството

Дружеството планира развитие на дейността си и през 2015 г. както следва:

- Оползотворяване на 2 парцела – собствена земя, предвидена като 2-ри етап за строителство чрез разработване на нови инвестиционни проекти, обвързани с други клиенти или с гарантирано получаване на приходи;
- Предприемане на процедури по разделяне на останалите имоти в отделни парцели – с цел предлагане за продажба.
- Осигуряване на договор за текуща поддръжка на складовите бази – дребни технически ремонти и поддръжка изправността на всички системи.

Дейности в областта на научните изследвания и разработки

През 2014 г. в продължава изследването на слънцегреенето в района на Шумен и с.Мировяне с цел инвестиране в парк от соларни панели за производство на ел.енергия от слънчеви лъчи.
Договаря се възможността наемателят да участва в инвестицията с цел намаляване разходите си за ел.енергия.

Свързани лица и сделки

През 2014г. дружеството няма сделки със свързани лица.

Отговорности на ръководството

Според българското законодателство ръководството следва да изготвя доклад за дейността, както и финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на дружеството към края на годината, за неговите финансови резултати от дейността и за паричните потоци, в съответствие с приложимата счетоводна рамка. Дружеството прилага за целите на отчитане по Българското счетоводно законодателство Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия. Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка; подбор и приложение на подходящи счетоводни политики; и изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които са разумни при конкретните обстоятелства.
Ръководството потвърждава, че е действало съобразно своите отговорности, и че финансовият отчет е изготвен в пълно съответствие Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия
Ръководството също така потвърждава, че при изготвяне на настоящия доклад за дейността е представило вярно и честно развитието и резултатите от дейността на предприятието за изминалия период, както и неговото състояние и основните рискове, пред които е изправено. Ръководството е одобрило за издаване доклада за дейността и финансовия отчет за 2014 г.

София, 24.02.2015 година

"ДР. СПИЙД" АД София Sofia DR. SPEED

_____

/ Димка Петрова Енчева./
Изпълнителен директор

_____

/ Цанко Любомиров Цанков./
Председател на Съвета на директорите