ГОДИШЕН ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА
НА
„ФОРОС ДИВЕЛЪПМЪНТ" ЕАД

I. Обща информация за дружеството и дейността му през 2010г.

1.1 Дата на учредяване на дружеството и срок на съществуване

„ФОРОС ДИВЕЛЪПМЪНТ" ЕАД „ (Дружеството) е акционерно дружество със инвестиционна цел, инвестиращо в покупка на собствени недвижими имоти, развитие на собствени недвижими имоти чрез извършване на подобрения; управление на собствени недвижими имоти и евентуална продажба на същите

„ФОРОС ДИВЕЛЪПМЪНТ" ЕАД „ възниква чрез промяна в правната форма на» БВК Инвестмънт» ЕООД с решение № 10 на СГС от 19.03.2007г.Регистрацията на дружеството е по ф.д.№ 7958 от 2005г.Дружеството е пререгистрирано в Търговски регистър към Агенцията по вписванията .

Съгласно Устава на « ФОРОС ДИВЕЛЪПМЪНТ» ЕАД, Дружеството е учредено за неограничен срок.

1.2. Общ преглед на дейността на Дружеството през 2010г.

През 2010г.дружеството насочи своите усилия към последната фаза на урегулиране на 497 дка земи – получаване на Заповед по чл.16, ал.5 от ЗУТ.
Въпреки усилията на ръководството Заповедите бяха издадени в началото на 2011г.

1.3 Финансово състояние

Основни показатели, характеризиращи резултатите от дейността

Показатели	2010г	2009г
Приходи от обичайната дейност – хил.лв	**106**	**148**
Печалба/загуба от основната дейност – хил.лв.	**(2472)**	**(1386)**
Сума на активите – хил.лв	**36946**	**37792**
Собствен капитал – хил.лв	**15402**	**18017**

Разходи за дейността

	2010 г.	2009 г.
I.Разходи за оперативна дейност	***1104***	***342***
Разходи за суровини и материали	-	5
Разходи за външни услуги	127	158
Разходи за възнаграждения	11	13
Разходи за осигуровки	2	2
Разходи за амортизации	47	46
Разходи за обезценка на ДМА	811	-
Др.р-ди в т.ч.	106	118
- балансова стойност на продадени активи	75	114
II.Финансови разходи	***2893***	***2155***
Отрицателни разлики от промяна валутни курсове	1926	688
Разходи за лихви	940	1425
Други финансови разходи	27	42
III.Всичко разходи I+II	***3997***	***2497***

Приходи от дейността

	2010г	2009г
Приходи от услуги	28	31
Приходи от продажба на ДМА / с/ка 613/	31	-
Приходи от продажба на материали	47	117
Положителни разлики от промяна на валутните курсове	1399	925
Приходи от лихви и финансови приходи	20	38
Всичко приходи	***1525***	***1111***

За 2010г." ФОРОС ДИВЕЛЪПМЪНТ" ЕАД завършва със счетоводна загуба от 2472 хил.лв. Структурата на загубата в компенсиран вариант /приходи минус разходи/ е следната:

- Отрицателни валутни курсови разлики 527 х.лв.
- Лихвени разходи 920 х.лв.
- Други финансови разходи 27 х.лв.
- Разходи от преоценка на ДМА 810 х.лв.
- Обичайни разходи по стопанската дейност 188 х.лв.

Всичко: 2472 х.лв

Ликвидност и платежоспособност

№	Показатели	2010г. стойност	2009г. стойност
1	Материални запаси	200	245
2	Краткосрочни вземания	116	156
3	Краткосрочни финансови активи	100	100
4	Парични средства	9	5
5	Налични краткотрайни активи (1+2+3+4)	425	506
6	Краткосрочни задължения	180	1288
7	Платима сума през периода за погасяване на дългосрочни задължения	540	533
8	Текущи задължения (6+7)	720	1821
9	Краткотрайни активи	557	551
10	Обща ликвидност (1+2+3+4)/6	2,3611	0,2778
11	Бърза ликвидност(2+3+4)/6	1,25	0,2026
12	Незабавна ликвидност (3+4)/6	0,6055	0,0815
13	Абсолютна ликвидност 4/6	0,05	0,00388
14	Финансова автономност	0,7145	0,9093
15	Коефициент на задлъжнялост	1,3995	1,0997

1.4 Финансови инструменти , финансов риск и експозиции

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най важните от които са: пазарен(включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск) ,кредитен риск, ликвиден риск.

Управлението на риска се осъществява текущо от ръководството на дружеството.

Пазарен риск

а. Валутен риск

Дружеството е изложено но валутен риск, тъй като има получени заеми в щатски долари и колебанието на щатската валута оказва значително влияние върху курсовите разлики, произтичащи от преоценката на валутните позиции.

б/ Кредитен риск

Кредитният риск е основно рискът, при който клиентите на дружеството няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми.

Дружеството няма значителна концентрация на кредитен риск, поради обстоятелството,че текущо не формира съществени по размер вземания.

в/ Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява във невъзможността дружеството да посрещне всички свои задължения , съгласно техния падеж.

II. Важни събития, настъпили след датата на годишния счетоводен отчет

След датата , към която е изготвен финансовия отчет на „ Форос Дивелъпмънт" ЕАД – 31.12.2010г.и доклада за дейността на дружеството е настъпило важно събитие, което би следвало да бъде оповестено: сменен е Изпълнителният директор на дружеството с решение на едноличния собственик от 26.01.2011г. и обявено в ТР на 01.02.2011г.

III. Предвиждано развитие на Дружеството

Дружеството планира да продължи инвестиционната си дейност с цел реализиране на инвестиционните си цели. Към настоящия момент основните приоритети на дружеството са да приключи с вкарване в регулация и на останали недвижими имоти, за които са предприети действия още в предходните 2008 и 2009г.Предприети са конкретни действия за проектиране и изграждане на инфраструктурата към терените за застрояване на дружеството.

Ръководството на дружеството отчита влиянието на глобалната криза, която е обхванала и сектора на недвижимите имоти. Очакванията на ръководството са, че подобряващите се икономически фактори в развитите страни и стабилната фискална политика , ще дадат положително отражения и в нашата икономика и стабилизиране на пазара у нас.

IV.Наличие на клонове на Дружеството

„ФОРОС ДИВЕЛЪПМЪНТ" ЕАД няма регистрирани клонове. Дружеството притежава свое дъщерно дружество „ФОРОС ЕКО" ЕООД със 100% свое дялово участие.

V. Капитал на дружеството и капиталова структура

„ ФОРОС ДИВЕЛЪПМЪНТ" ЕАД е еднолично акционерно дружество. Собственик на дружеството е физическо лице. През финансовата 2010г.капиталът на дружеството не е променян. Акциите на дружеството не се котират на фондовата борса.

Капиталовата структура представлява относителните дялове на отделните дългосрочни капитали в общия (постоянен) капитал.По отношение на капиталовата структура особено важно е съотношението **дългосрочен чужд капитал/ постоянен капитал.** Съотношението на този показател за дружеството през 2010г. е 1.3878 , а за 2009г.е 0,9725 т.е дружеството е заложило на увеличаването на дългосрочния чужд капитал.

5.1. Клонова мрежа , дъщерни дружества

„ФОРОС ДИВЕЛЪПМЪНТ" ЕАД няма регистрирани клонове. Дружеството притежава 100% дялово участие в свое дъщерно дружество „ФОРОС ЕКО" ЕООД .

VI. Действия в областта на научноизследователската и развойна дейност

Поради естеството на своята дейност" ФОРОС ДИВЕЛЪПМЪНТ" ЕАД не се занимава с научни изследвания и разработки.

VII. Управителни и контролни органи на „ ФОРОС ДИВЕЛЪПМЪНТ" ЕАД и информация по чл.187 д и чл.247 от Търговския закон

„Форос Дивелъпмънт" има едностепенна система на управление. Органът за управление на Дружеството е Съвет на директорите, който се състои от трима членове.

През 2010г." ФОРОС ДИВЕЛЪПМЪНТ" ЕАД не е придобивало или прехвърляло собствени акции.

През 2010г. на членовете на Съвета на директорите не е изплащано възнаграждение .

През същата финансова година дружеството не е разпределяло дивиденти.

Допълнителна информация

- През изминалата година не са сключвани големи сделки, които да са от съществено значение за дейността на дружеството.
- Не са възниквали събития с необичаен за дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността му.

- Не са водени извън балансови сделки, които да окажат финансово въздействие върху дейността на дружеството.
- Няма настъпили промени през отчетния период в основните принципи на управление на дружеството.

---------- // ----------

Съставител:
Татяна Васева –гл.счетоводител

Изпълнителен директор:
Иван Касалийски