

"ИДИС" АД

За годината, приключваща на 31 декември 2012 г.

"ИДИС" АД

***ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
И ФИНАНСОВ ОТЧЕТ***

31 декември 2012 година

Съдържание

Обща информация	i
Доклад за дейността	ii
Доклад на независимия одитор до акционерите на ИДИС АД	iii
Отчет за всеобхватния доход	1
Отчет за финансовото състояние	2
Отчет за промените в собствения капитал	3
Отчет за паричните потоци	4
Пояснителни бележки	
1. Корпоративна информация	5
2. Основни положения от счетоводната политика на дружеството	5
2.1 База за изготвяне	5
2.2 Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения	6
2.3 Обобщение на съществените счетоводни политики	6
3. Приходи от продажби	10
4. Разходи за материали и консумативи	10
5. Разходи за външни услуги	11
6. Разходи за персонала	11
7. Други разходи	11
8. Финансови приходи / разходи	11
9. Данъци върху дохода	11
10. Машини, съоръжения, оборудване и стопански инвентар	12
11. Инвестиционен имот	12
12. Търговски и други вземания	13
13. Парични средства и краткосрочни депозити	13
14. Собствен капитал	14
15. Пасиви по отсрочени данъци	14
16. Търговски и други задължения	14
17. Дължими текущи данъци	14
18. Задължения и/или взаимоотношения към/свързани лица	14
19. Управление на финансовия риск	16
20. Събития след датата на отчета за финансовото състояние	16
21. Ефект на финансовата криза върху финансовото състояние на дружеството	17

"ИДИС" АД

За годината, приключваща на 31 декември 2012 г.

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

Съвет на Директорите:

"Албена инвест холдинг" АД, представлявано от Иванка Стоилова Данчева;

"Алфа консулт 2000" ЕООД, представлявано от Иванка Стоилова Данчева;

"ФОХАР" АД, представлявано от Светлана Стоянова Рахнева.

Прокурист на Дружеството е Светлана Стоянова Рахнева.

Адрес:

бул. "Осми Приморски полк" № 128
Варна 9002

Обслужваща банка:

SG Експресбанк АД
клон Транспортна
пл. "Славейков" № 4-6
Варна 9000

Одитор:

"Одиторска компания" ООД
ул. "Васил Петлешков" № 7
Добрич 9300

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

Ръководството представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2012 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз. Този финансов отчет е одитиран от "Одиторска компания" ООД, гр.Добрич - специализирано одиторско предприятие.

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

Описание на основната дейност

Основната дейност на Дружеството е управление, стопанисване и техническа поддръжка на недвижима собственост. Дружеството отдава под наем офис-помещения и търговски площи от собствения си сграден фонд. Предлага комплексни услуги за разработване, адаптиране и ползване на компютърни информационни продукти, системи и технологии в корабостроенето.

Резултати за текущия период

През 2012г. Дейността на дружеството бе свързано с управлението и поддръжката на сградата, разполагаща с офиси и търговски площи. Дружеството приключи изтеклата 2012 г. с печалба от 128 хил. лв. след данъчно облагане.

Структура на основния капитал към 31.12.2012 г.

Акционери	Участие	Бр. акции	Номинална стойност (лв.)
Албена инвест Холдинг -АД	98,88%	296 632	296 632
Физически лица	1,12%	3 361	3 361
Тера Форт -ООД	0.00%	7	7

Финансово управление на Дружеството

- Финансовото управление на Дружеството се основава на изработването на финансов план, който отразява резултатите от дейността му в сравнение с предварително поставените цели.
- Неговото правилно изпълнение гарантира финансовата устойчивост на Дружеството при неговото развитие и функциониране.
- Основополагащо условие за адекватното финансово управление е създаването на финансов план на Дружеството и съответния годишен бюджет при съблюдаването на ситуацията на икономическата обстановка в страната.
- Ежемесечните финансови доклади и отчети, представят максимално реалното състояние на Дружеството.

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

Данъчна политика

- да оптимизира данъчната тежест чрез добро познаване на данъчните законови норми и коректното им прилагане, като гаранция за нормално данъчно облагане;
- ефективно данъчно планиране.

УПРАВЛЕНИЕ

Съгласно действащия Търговски закон в България, към 31 декември 2012 г. "ИДИС" АД е акционерно дружество с едностепенна система на управление.

Към 31 декември 2012 г., Съветът на директорите се състои от следните членове:

1. **"Албена инвест холдинг" АД**, представлявано от Иванка Стоилова Данчева;
2. **"Алфа консулт 2000" ЕООД**, представлявано от Иванка Стоилова Данчева;
3. **"ФОХАР" АД**, представлявано от Светлана Стоянова Рахнева.

Прокурист на Дружеството е Светлана Стоянова Рахнева.

Информация по чл.187Д и чл.247 от Търговския закон

- През 2012год. Дружеството не е придобило собствени акции чрез обратно изкупуване.
- През изминалата 2012 год. членовете на Съвета на директорите на „ИДИС“АД са получили възнаграждения на обща стойност 21 хил.лв.
- Членовете на Съвета на Директорите на „ИДИС“АД участват като членове на съвети и на други дружества, както следва:
 - **"Албена инвест холдинг" АД:** "Соколец Боровец"АД, "Албена Автотранс"АД, "Хемустурист"АД, "Добруджански текстил"АД, "България-29"АД, "Ико Бизнес"АД, "Фохар"АД, "Алфа консулт 2000" ЕООД, "Бета консулт 2000" ЕООД, "Прима финанс"ЕАД, "Бряст"АД и "Складова техника"АД;
 - **"Алфа консулт 2000" ЕООД:** "Соколец Боровец"АД, "Албена Автотранс"АД, "Хемустурист"АД, "Добруджански текстил"АД, "България-29"АД, "Ико Бизнес"АД и "Фохар"АД;
 - **"ФОХАР"АД:** "Соколец Боровец"АД, "Албена Автотранс"АД, "Хемустурист"АД, "Добруджански текстил"АД, "Ико Бизнес"АД.
- "Албена инвест холдинг" АД притежава 100 % от капитала на дружествата "Алфа консулт 2000" ЕООД, "Бета консулт 2000" ЕООД и "Прима финанс" ЕАД.

Важни събития настъпили след датата на съставяне на годишния финасов отчет:

След датата на съставяне на годишния финасов отчет не са настъпили събития, които да влияят върху данните в отчета.

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ ГОДИНАТА:

(хил.лв.)			
№	Основни финансови показатели	2012	2011
1	Приходи	376	377
2	Нетни оперативни приходи	373	359
3	Разходи	235	220
4	Финансов резултат преди данъци, лихви и амортизации	153	170
5	Финансов резултат преди данъци и лихви	138	154
6	Финансов резултат /счетоводен/	141	157
7	Нетен финансов резултат	128	143
8	Собствен капитал	2359	2349
9	Обща сума на активите	2570	2562
10	Текущи активи	183	160
11	Текущи вземания	40	28
12	Парични средства	143	132
13	Общо сума на задължения	211	213
14	Нетекущи задължения	164	164
15	Текущи задължения	47	49
№	Финансови съотношения	2012	2011
1	Възвръщаемост на активите -ROA	4.98%	5,58%
2	Обръщаемост на активите	14.51%	14,01%
3	Възвръщаемост на СК-ROE	5.43%	6,09%
4	СК / Активи	91.79%	91,69%
5	Дълг / СК	8.94%	9,07%
6	Обща ликвидност	3.89	3,27
7	Абсолютна ликвидност	3.04	2,69
8	Финансова автономност	11.18	11,03
9	Рентабилност на приходи от продажби	37.80%	43,73%
10	Ефективност на разходите	1.60	1,71

Всяко едно функциониращо дружество е изложено на определени рискове, които оказват въздействие върху резултатите от дейността му.

СИСТЕМАТИЧНИ И НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Осъществявайки дейността си всяко Дружество е изложено на многообразни финансови рискове: пазарен риск (включващ валутен, ценови и кредитен риск), ликвиден риск и риск от промяна на бъдещи парични потоци. В тази връзка всички рискове се наблюдават внимателно, с цел намаляване на евентуални неблагоприятни ефекти върху финансовия резултат на Дружеството.

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

Валутен риск:

Българският лев е фиксиран към еврото и това би могло да изложи Дружеството на валутен риск, произтичащ от евентулно получени заеми и покупки или продажби, деноминирани във валути, различни от лева и еврото. През отчетния период, Дружеството не е било застрашено от валутен риск, тъй като покупките и продажбите са били в национална валута.

Ценови риск:

Дружеството би могло да е изложено на риск от промяна в цените на стоки и услуги. Рискът се наблюдава от ръководството на Дружеството с цел избягване на потенциални загуби.

Кредитен риск:

Дружеството би могло да е изложено на кредитен риск, в случаи на неизпълнение на задълженията от страна на контрагентите. Регулярното следене на всички вземания от клиенти, спомага за тяхното своевременно събиране.

Ликвиден риск:

Предпазливото управление на ликвидния риск предполага поддържане на достатъчно количество парични средства. Със свободните парични средства се откриват срочни депозити, като се търсят най-добри лихвени равнища.

Лихвен риск:

През отчетния период, Дружеството не е било изложено на лихвен риск.

ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

През следващата година Дружеството ще продължи дейността по управление и поддръжка на сградата с офиси и търговски площи. Предвид икономическата обстановка и състоянието на пазара на бизнес площи в страната, се предполага сравнително нисък темп на отдаване на площи под наем. Не бива да се пренебрегва бумът на строителство през последните няколко години и по-конкретно на бизнес сгради в гр.Варна, което доведе до свръх предлагане на офис-площи.

Очакванията ни са пазарът на отдаваеми бизнес-площи да намери необходимия баланс между търсене и предлагане.

Ръководството си е поставило следните основни цели, които да бъдат постигнати през 2013 г.:

- Стабилизиране на бизнес позицията на фирмата.
- Маркетингови и рекламни цели – увеличаване задоволяването на клиентите на предлагания продукт. Рекламирање на продукта с цел увеличаване на заетостта.
- Инвестиционни цели - обновяване на сградния фонд.
- Увеличаване на относителния дял на постоянните клиенти /наематели/.

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

Отговорности на ръководството

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна представа за финансовото състояние на Дружеството към края на годината, резултатите от дейността му и паричните му потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2012 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

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

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

Светлана Стоянова Рахнева
Прокурис
"ИДИС" АД
гр. Варна
12 февруари 2013 г.

