Годишен доклад за дейността на "Дружба Актив" ЕАД за 2011 г.

Годишният доклад за дейността на "Дружба Актив" ЕАД, гр. Варна за 2011 година е изготвен съгласно изискванията на чл. 33 на Закона за счетоводството, чл. 189Д и чл. 247 от Търговския закон, на база анализ на развитието, пазарното присъствие, обществената, макро- и микро-икономическата среда, финансово-икономическото състоянието на Дружеството за 2011 г., перспективите за развитие.
Годишният доклад за дейността на "Дружба Актив" ЕАД, гр. Варна за 2011 година е обсъден, коригиран и приет от Съвета на директорите на свое заседание, проведено на 20.02.2012 г.

15.02.2012г.
гр. Варна

Изп. директор:
(Кольо Кечовски)

"ДРУЖБА АКТИВ" ЕАД
Варна

1. ОРГАНИЗАЦИОННА ФОРМА

Фирма: ***"Дружба Актив" Е АД***

Седалище: гр. Варна, бул. Осми Приморски Полк 119

Адрес на управление: гр. Варна, бул. Осми Приморски Полк 119

Предмет на дейност: Даване под наем и експлоатация на собствени недвижими имоти

Собственост: Дружеството е:
100 % - частна собственост;

Капитал: Дружеството е с капитал 510 300,00 лева, разпределен в 5103 бр. акции с номинална стойност 100,00 лева всяка една.

Акционери:	*Участие в капитала:*
„Контекс Дружба " ООД	100,00
Общо:	100.00%

Органи на управление: Дружеството е с Едностепенна форма на управление:
В съвета на директорите членуват:
Кольо Недялков Кечовски
Катя Георгиева Димитрова
Георги Недялков Кечовски

и се представлява от Кольо Недялков Кечовски - изп. директор

Свързани лица: Дружеството има свързани лица, както следва:
- „Дружба Стил" АД
- Кольо Недялков Кечовски
- Катя Георгиева Димитрова
- Георги Недялков Кечовски
- „Контекс Финанс" ООД
- „Дружба Рент" ЕАД
- „Контекс Дружба" ООД
- "Мивабо" ООД
- „Контекс К" ЕООД
- „КНК" ЕООД
- „Хаус Гид и Ко" ООД
- "Дружба Комерс" ЕООД
- „Контекс Г" ЕООД
- „АСПА" ООД
- „Контекс" ЕООД
- „АВЕ" ЕООД
- „Колоре БГ" ООД
- „ГНК" ЕООД
- „Бизнесрент" ООД
- „ЕТ Контекс- Катя Димитрова"

2. ХАРАКТЕРИСТИКА НА ДЕЙНОСТТА

Осъществяваната от "Дружба Актив" ЕАД основна дейност е отдаване под наем и експлоатация на собствени недвижими имоти

Реализираният обем сделки за 2011 г. е в размер на 37 хил. лв

При осъществяване на дейността си "Дружба Актив" ЕАД е изложено на определени рискове, които оказват въздействие върху неговите резултати.

СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

- Политически риск

Политическият риск отразява влиянието на политическия процес в страната, който от своя страна влияе върху възвращаемостта на инвестициите. Определящ фактор, оказващ влияние върху дейността на даден отрасъл и респективно на дейността на фирмата е формулираната от правителството дългосрочна икономическа програма, както и волята да се осъществяват набелязаните приоритетни стъпки. Степента на политическия риск се асоцира с вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството икономическа политика и като следствие от това с опасността от негативни промени в инвестиционния климат.

Членство на България в Европейския съюз е друг основен фактор, който гарантира минимизирането на политическия риск. Наличието на политически консенсус по въпроса за доближаване на националното законодателство до това на страните от Европейския съюз, както и преминато от страна на България на редица международни ангажименти действат също в посока на намаляване на политическия риск.

България е силно свързана с Европейската и световната икономика и ефектът на случващото се там неминуемо и влияе. Международната финансова криза се отразява на българската икономика, поради обвързаността и с икономиките на ЕС. За България в условията на международна нестабилност, политическият риск зависи от мерките, които правителството ще предприеме за противодействие и за ограничаване на негативните ефекти от кризата.

На база посоченото и познаването на политическата среда в страната към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме политическия риск като нисък.

- Макроикономически рискове

- *Валутен риск*

Валутният риск обобщава възможните негативни импликации върху възвращаемостта на инвестициите в страната, вследствие на промени във валутния курс. В малка страна със силно отворена икономика, каквато е България, нестабилността на местната валута е в състояние да индуцира много лесно обща икономическа нестабилност и обратното – стабилността на националната валута може да се окаже най-ефективната макроикономическа "котва" на стабилността. През последните години България натрупа опит и в двете посоки на влияние на валутния курс.

При въвеждането на системата на паричен съвет в страната на 01.07.1997 г. обменният курс български лев – германска марка бе фиксиран в съотношение 1000:1. Въвеждането на еврото като разплащателна единица в Европейският съюз доведе до практически фиксиран обменен курс 1955.83 лева за едно евро (респ. 1.95583 лева за едно евро след деноминацията на лева, в сила от 05.07.1999 г.) Следователно валутният риск за базиран на еврото инвеститор е практически сведен до нула.

- *Инфлационен риск*

Инфлацията в страната е важен фактор, касаещ реалната възвращаемост на инвестицията.

Средногодишна инфлация								
2003 г.	**2004 г.**	**2005 г.**	**2006 г.**	**2007 г.**	**2008 г.**	**2009 г.**	**2010 г.**	**2011 г.**
2.3%	6,2%	5,0%	7,3%	8,4%	12.8%	2,8%	4,5%	2.8%

Поместените в таблицата данни илюстрират стабилизиращото влияние по отношение на инфлационните процеси на въведената в България на 01.07.1997 г. система на паричен съвет.
Мнозинството макроикономисти отказват да прогнозират конкретен размер на инфлацията за 2012 г. Прогнозата на Министерството на финансите, залегнала и в бюджет 2012 е за 3,2%.
Най-сериозен проинфлационен фактор в дългосрочен план са по-бързите темпове на икономически растеж на България спрямо европейските държави.
Очакванията са дефлацията в държавите от еврозоната да се пренесе и в България.

- *Риск от лицензионни режими*

Общият брой на лицензионните и разрешителните режими в България е около 300. Те представляват огромно бреме пред бизнеса, както и всички наредби, измислени от местните органи на управление (които на практика действат като лицензионни и разрешителни режими).
Може да се каже, че по този въпрос има движение в правилната посока, но то е бавно. Правителството е предприело политика по намаляване броя на лицезиите и разрешителните и опростяване на тези, които останат в сила.

- Други рискове, свързани с влиянието на основни макроикономически фактори

Рискът, асоцииран със степента на стабилност и перспективите за растеж на националната икономика, влияе съществено при формиране на нагласите и поведението на инвеститорите.

Бюджет 2012 продължава осъществяваните от правителството досега политики и мерки, ориентирани към икономически растеж, стимулиране на инвестиционната активност и заетостта чрез данъчно-осигурителната политика, подобряване на ефективността и разпределението на публичните ресурси за приоритетни области и повишаване качеството на публичните финанси.

В следствие на световната финансова криза освен сектора на недвижимите имоти и финансовия сектор са засегнати и други индустрии, които са пряко или непряко свързани с тях. Това са строителство, производство на строителни материали и метали, добив на суровини, автомобилна индустрия, и някои луксозни стоки, както и услуги като транспорта. От друга страна криза няма в секторите, които предоставят продукти или услуги от първа необходимост или ежедневна употреба - храни, лекарства, хигиенни продукти, козметика, електроенергия. Към тази група трябва да бъдат включени и продуктите с ниска ценова еластичност като алкохола и цигарите.

На база посоченото по-горе към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяме другите рискове, свързани с влиянието на основни макроикономически фактори като средни.

<u>НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ</u>

Традиционно несистематичните рискове се разглеждат на две нива – отраслов риск, касаещ несигурностите в развитието на отрасъла ни и общ фирмен риск, произтичащ от спецификите на дружеството ни.

- Отраслов риск

Отрасловият риск се появява във вероятността от негативни тенденции в развитието на отрасъла като цяло, технологична обезпеченост, нормативна база, конкурентна среда и характеристиките на пазарната среда за продуктите и суровините, употребявани в отрасъла; отрасловият риск се свързва преди всичко с отражението върху възможността за реализиране на доходи в рамките на отрасъла и по-конкретно на технологичните промени или измененията в специфичната нормативна база.

На база посоченото по-горе и спецификата на отрасъла ни към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяме отрасловия риск като нисък.

- Технологичен риск

Технологичният риск е производен от необходимите технологии за обслужване на дейността на дружеството и от скоростта, с която се развиват те.

На база използваните от дружеството ни технологии и познаването на технологичните тенденции на развитие на бранша, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяме технологичния риск като нисък.

- Фирмен риск

Свързан е с характера на основната дейност на дружеството, с технологията и организацията на дейността, както и с обезпечеността на дружеството с финансови ресурси; подкатегории на фирмения риск са: бизнес риск и финансов риск; основният фирмен риск е свързан със способността на дружеството да генерира приходи, а оттам и печалба.

На база посоченото по-горе и спецификата на дейността ни към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяме фирмения риск като нисък.

- Финансов риск

Финансовият риск на дружеството е свързан с възможността от влошаване на събираемостта на вземанията, което би могло да доведе до затруднено финансово състояние.

На база посоченото по-горе и анализа на финансовото ни състояние и на доходите на потребителите, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяме финансовия риск като нисък.

- Ликвиден риск

Неспособността на дружеството да покрива насрещните си задължения е израз на ликвиден риск. Ликвидността зависи главно от наличието в дружеството на парични средства или на съответните им алтернативи. Другият основен фактор, който влияе силно е свързан с привлечения капитал. Той трябва да се поддържа в оптимално равнище, като се контролира, както нивото на заемните средства, така и стойностите на задълженията към доставчиците и клиентите на предприятието.

На база посоченото по-горе и анализа на задълженията на дружеството ни, както и съотношението между собствения ни и привлечен капитал към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяме ликвидния риск като нисък.

- Ценови риск

Ценовият риск се определя в две направления: по отношение на пазарната конюнктура и по отношение на вътрешнофирмените производствени разходи. Продажната цена трябва да бъде съобразена и с двата фактора, като се цели тя да покрива разходите на предприятието и да носи определено ниво на печалба. Същевременно с това цената следва и да не се отдалечава значително от дефинираната на пазара, тъй като това ще рефлектира върху търсенето на продукцията в най-общ смисъл.

На база посоченото по-горе, пазарната конюнктура, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяме ценовия риск като: среден.

- Риск свързан с паричния поток

Рискът, свързан с паричния поток разглежда преди всичко проблемите с наличните парични средства в предприятието. Тук главна роля играе договорната политика на дружеството, която

следва да защитава фирмените финанси, като гарантира регулярни входящи потоци от страна на клиенти, както и навременни плащания на задълженията. Целта на предприятието е винаги да се намира в положителната стойност на ликвидността, т.е. да може да посреща текущите си задължения.

На база посоченото по-горе и анализа на входящите и изходящите ни парични потоци към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяме риска, свързан с паричния поток като нисък.

- Кредитен риск

Ако дружеството използва заемни средства, то тогава е изложено на кредитен риск. Той може да бъде определен като вероятността кредитополучателят да не изпълнява съзнателно или да е в невъзможност да изпълни поетия от него ангажимент по сключения договор за заем.

На база посоченото по-горе, познаването на кредитната политика на банките, както и състоянието на банковавата ни система по време на финансовата криза, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяме кредитния риск като нисък.

- Инвестиционен риск

Инвестиционният риск се предопределя в това, реалната доходност от направена инвестиция да се различава от предварително планираната такава. С цел предпазване от този риск се използва т.нар. хеджиране. Това е вид застраховка срещу неблагоприятни събития, която не ги предотвратява, но ограничава последиците от тях.
Поради дефицита на финансов ресурс и съществуващата финансова криза, банките отказват финансиране на някои проекти.
Трудностите, които компаниите изпитват при получаването на кредити ще доведат до увеличаване на лизинговото финансиране и до решения за продажба на активите и до тяхното обратно наемане.
Налага се преразглеждане на планираните инвестиции и специално внимание върху тези с критична значимост за успеха на дружестата и върху тези с бърза възвръщаемост.

На база посоченото по-горе и реализираните от нас инвестиционни мероприятия към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяме инвестиционния риск като нисък.

- Регулативен риск

Регулативния риск е свързан с възможността за промени в нормативната база, отнасяща се до опазването на околната среда, както и с вероятността дружеството да не бъде в състояние да изпълнява предписанията и изискванията на екологичното законодателство и компетентните органи, за което да му бъдат налагани съответните наказания.

На база посоченото по-горе и прилаганата от дружеството ни екологична политика и познаването на нормативната база, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяме регулативния риск като нисък.

- Рискове, свързани с продуктите и пазарите

Този риск се свързва с възможността на дружеството да произвежда дадена продукция, за която няма пазар. Рисковете по отношение на пазарите са свързани със ограниченията, които налагат международните пазари по отношение на качеството.
Поради забавяне на световната икономика, свиването на пазарите, поръчките към фирмите намаляват и се увеличава натиска от партньорите за намаляване на цената.

На база посоченото по-горе и изпълнението на продуктовата и пласментната ни политики, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяме рисковете, свързани с продуктите и пазарите като нисък.

Постигнатите от дружеството **финансово-икономически показатели** за 2011 г. са както следва:

(хил.лв.)

N:	Показатели:	2011 година	2010 година	2011/2010 стойност	2011/2010 процент
1	Финансов резултат	23	21	2	9.5%
2	Нетен размер на приходите от продажби	37	35	2	5.7%
3	Собствен капитал	570	547	23	4.2%
4	Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	3	3	0	0.0%
5	Обща сума на активите	573	550	23	4.2%
6	Приходи	38	36	2	5.6%
7	Разходи	15	15	0	0.0%
8	Краткотрайни активи	81	52	29	55.8%
9	Разходи за бъдещи периоди		0	0	0.0%
10	Налични краткотрайни активи (8-9)	81	52	29	55.8%
11	Краткосрочни задължения	3	3	0	0.0%
12	Краткосрочни вземания	24	21	3	14.3%
13	Краткосрочни финансови активи	0	0	0	0.0%
14	Парични средства*	57	31	26	83.9%
15	Платима сума през периода за погасяване на дългосрочни задължения	0	0	0	0.0%
16	Текущи задължения (11+15)	3	3	0	0.0%
17	Средна наличност на материалните запаси	0	0	0	0.0%
18	Средна наличност на вземанията от клиенти и доставчици по тяхната отчетна стойност	0	0	0	0.0%
19	Средна наличност на задълженията към доставчиците и клиенти	0	0	0	0.0%
20	Сума на доставките	0	0	0	0.0%
21	Брой на дните в периода	0	0	0	0.0%
	Рентабилност:				
22	Коеф. на рентабилност на приходите от продажби (1/2)	0.6216	0.6000	0.0216	3.6%
23	Коеф. на рентабилност на собствения капитал (1/3)	0.0404	0.0384	0.0020	5.1%
24	Коеф. на рентабилност на пасивите (1/4)	7.6667	7.0000	0.6667	9.5%
25	Коеф. на капитализация на активите (1/5)	0.0401	0.0382	0.0020	5.1%
	Ефективност:				
26	Коеф. на ефективност на разходите (6/7)	2.5333	2.4000	0.1333	5.6%
27	Коеф. на ефективност на приходите (7/6)	0.3947	0.4167	-0.0219	-5.3%
	Ликвидност:				
28	Коеф. на обща ликвидност (10/11)	27.0000	17.3333	9.6667	55.8%
29	Коеф. на бърза ликвидност (12+13+14)/11	27.0000	17.3333	9.6667	55.8%
30	Коеф. на незабавна ликвидност (13+14)/16	19.0000	10.3333	8.6667	83.9%
31	Коеф. на абсолютна ликвидност (14/16)	19.0000	10.3333	8.6667	83.9%
	Финансова автономност:				
32	Коеф. на финансова автономност (3/4)	190.0000	182.3333	7.6667	4.2%
33	Коеф. на задлъжнялост (4/3)	0.0053	0.0055	-0.0002	-4.0%
	Обръщаемост на материалните краткотрайни активи:				
34	Времетраене на един оборот в дни (17*21/2)	0.0	0.0	0.0000	0.0%
35	Брой на оборотите (2/17)	0.0	0.0	0.0000	0.0%
36	Коеф. на заетост на материалните запаси (17/2)	0.0	0.0	0.0000	0.0%
	Взамания и погасяване на задълженията:				
37	Период на събиране на вземанията от клиенти в дни (18*21/2)	0.0	0.0	0.0000	0.0%
38	Период на погасяване на задълженията към доставчици в дни (19*21/20)	0.00	0.00	0.0000	0.0%

От постигнатите финансово- икономически показатели е видно, че предприятието е **"действащо"**. Дружеството няма необходимост и намерение да ограничи или намали чувствително размера на дейността си.

3. ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството и Международните стандарти за финансови отчети, приети от Борда за Международни счетоводни стандарти.

Информацията, представена във финансовия отчет отговаря на следните изисквания:

- разбираемост;
- уместност;
- надеждност;
- сравнимост.

Съгласно изискванията на българското законодателство настоящите финансови отчети са изготвени и представени в български лева, закръглени до хиляда. От 1 януари 1999 г. левът е с фиксиран курс към еврото в съотношение 1 EUR = 1.95583 BGN.

Операциите с чуждестранна валута се отчитат в лева по обменния курс, приложим в деня на извършване на сделката. Паричните позиции в чуждестранна валута се отчитат в лева по заключителния курс на БНБ на датата, към която е изготвен баланса. Курсовите разлики, произтичащи от тези операции се отчитат в Отчета за приходите и разходите.

Други от съществено значение за дружеството разяснения са оповестени в приложението към годишния финансов отчет.

4. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, КОИТО СА НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА, КЪМ КОЯТО Е СЪСТАВЕН ГОДИШНИЯТ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ:

След съставянето на Годишния финансов отчет в дружеството не са настъпили важни събития.

5. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО РЕДА НА ЧЛ.187Д И ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

- ***През отчетния период няма придобити и прехвърлени собствени акции.***
- ***През отчетния период не са начислявани възнаграждения на членовете на съвета на директорите***
- ***Правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството:***

Членовете на Съвета на директорите имат право да придобиват акции и облигации на дружеството.

- ***Участие от страна на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаване на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети:***

Кольо Недялков Кечовски

- притежава повече от 25 % от капитала на: „КНК" ЕООД, „Контекс К" ЕООД
- участва в управлението на: "Дружба Стил" АД, „Контекс Дружба" ООД, „Дружба Рент" ЕАД,"Мивабо" ООД, „Контекс К" ЕООД, „КНК" ЕООД, „Хаус Гид и Ко" ООД

Георги Недялков Кечовски

- притежава повече от 25 % от капитала на:"ГНК" ЕООД, „Контекс Г" ЕООД
- участва в управлението на:"Дружба Комерс" ЕООД, „Контекс Г" ЕООД, „АСПА" ООД, „Контекс" ЕООД, „АВЕ" ЕООД, „Колоре БГ" ООД, „ГНК" ЕООД, „Бизнесрент" ООД

Катя Георгиева Димитрова
- притежава повече от 25 % от капитала на: „Контекс" ЕООД, „Контекс Финанс" ООД, „Контекс Дружба" ООД
- участва в управлението на:"Контекс Дружба" ООД, „Дружба Стил" АД, „Дружба Рент" ЕАД, ЕТ „Контекс- Катя Димитрова"

- ***Дружеството няма сключени договори по чл. 240б от Търговския закон през 2009 г.***

6. ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

Финансовите инструменти характеризират инвестиционните намерения на дружеството: реални инвестиции в други дружества или недвижими имоти, както и ценни книжа (акции и/или облигации) и различни финансови деривати (опции, варанти, фючерси, СУАП и други).

През 2011 г. Дружеството не е използвало финансови инструменти.

Финансова политика по отношение финансовия, ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток.

Финансовата политика на дружеството касае способността му да:
- изпълнява задълженията си навременно;
- реализира добра събираемост на вземанията;
- генерира приходи, а оттам и печалба;
- финансира приоритетно ключови инвестиционни проекти;
- да инвестира в рентабилни инвестиции;

Финансовата политика отчита влиянието на ключови фактори като:
- междуфирмените вземания и задължения;
- събираемост на вземанията;
- ценова политика;
- търговска политика;
- политиката на хеджиране
- данъчна политика и ползването на данъчни облекчения;
- плащане на санкции;
- технологичната обезпеченост на дружеството;
- стимулиране и регулиране на производството и потреблението;
- пазари за реализация на произведената продукция / предлаганите услуги;
- конкурентоспособността на дружеството;
- взаимоотношения с финансово-кредитни институции;
- държавни субсидии за подпомагане на дейността;
- развитие на международните отношения.

Финансовата политика включва следните принципи:
- стриктно спазване на действащото законодателство;
- мониторинг на ключови финансови показатели;
- обезпечаване на мениджмънта с финансово - счетоводна информация за вземане на решения;
- своевременно осигуряване на необходимите финансови ресурси за развитие на дружеството при възможно най-изгодни условия;
- ефективно инвестиране на разполагаемите ресурси (собствени и привлечени);
- управление на капитала и активите на дружествата (включително и привлечените капитали);
- финансово обезпечаване на съхранението и просперитета на другжеството.

7. ПЕРСПЕКТИВИ ЗА РАЗВИТИЕ

През следващата отчетна година не се предвижда промяна в дейността на дружеството.