

ДОКЛАД

за дейността на "СОФИЙСКИ ИМОТИ" ООД през отчетната 2011 г.

"СОФИЙСКИ ИМОТИ" ООД е дружество с ограничена отговорност, регистрирано по Търговския закон в Агенция по вписванията под ЕИК № 121184743, по фирмено дело № 18200/1993г. на Софийски градски съд. Седалището и адресът на управление на дружеството са: гр. София 1142, област София (столица), община Столична, район Средец, ул. „Карнеги“ №11А.

Дружеството има предмет на дейност: превод и легализация на документи, посредничество при сключване на сделки с недвижими имоти, строителна дейност, вътрешна и външна търговия и всякаква друга търговска дейност, незабранена от закона.

Дружеството се управлява и представлява заедно и поотделно от Управителите Камен Симеонов Алексиев, Габриел Тодоров Тодоров и Николай Радев Недялков.

Габриел Тодоров Тодоров, Николай Радев Недялков и Камен Симеонов Алексиев участват с повече от 25% в капитала на дружествата "Резон" ООД и "Булинфо" ООД.

Николай Недялков е едноличен собственик на капитала на "Център за преводи Резон" ЕООД, управител на "Резон" ООД и "Булинфо" ООД и изпълнителен директор на "ИМОТ.БГ" ООД

ПРЕГЛЕД НА РАЗВИТИЕТО И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА

Приходи

В резултат от дейността на "Софийски имоти" ООД под ръководството на Управителите Камен Симеонов Алексиев, Николай Радев Недялков и Габриел Тодоров Тодоров, през 2011 г. са реализирани общо приходи в размер на 945 хил. лв., което е с 26 хил. лв. или с 2,83% повече в сравнение с предходната 2010 г.

Нетните приходи от продажби в размер на 921 хил. лв., са с 1,21% повече в сравнение с 2010 г.

От всички приходи от продажби, 921 хил. лв. са приходите от предоставяне на услуги, в т.ч.:

- 817 хил. лв. са приходи от предоставени под наем собствени недвижими имоти, включително консумативите, за най-големия и доходноносен имот;
- 92 хил. лв са приходи от предоставени за ползване, с договори за лицензии търговски марки, собственост на дружеството;

Финансовите приходи са нараснали с 13 хил. лв. или със 144% спрямо 2010 г. Това е резултат от по-доброто управление на свободните парични средства на дружеството през 2011 г., което се изразява в по-прецизния подбор на финансовите инструменти, валути и банки, даващи възможност за по-добра доходност.

Увеличаването на приходите от наем с 13 хил. лв. (1,62%) е свързано главно с увеличението на консумативните разходи за електроенергия, топлоенергия и вода, по експлоатацията на промишлена сграда, собственост на Дружеството, която заедно с прилежащия ѝ терен и съоръжения са предоставени за ползване на фирма "Спектър" АД.

Намалението на приходите от лицензионни възнаграждения в сравнение с предходната 2010 г. е с 34 хил. лв. или с 26%, което се дължи на продължителен спад, започнал от началото на 2009 г., в реализираните обороти на лицензополучателите от продуктите, носещи наименованията на търговските марки, собственост на Дружеството.

Разходи

Общите разходи на дружеството са се увеличили през 2011 г. с 49 хил. лв. или с около 4,43% спрямо 2010 г. Това се дължи в най-голяма степен на нарасналите със 38 хил. лв. финансови разходи за лихви по привлечения капитал на дружеството и на нарасналите с 9 хил. лв. разходи за оперативната дейност.

Най-голям относителен дял в общите разходи на Дружеството заемат финансовите разходи за лихви и други - 48%, разходите за външни услуги - 25 %, разходите за амортизация - 24 % и разходите за материали - 3 %.

Направените разходи за дейността в размер на 1100 хил. лв. са както следва:

1. за материали – 15 хил. лв.;
2. за външни услуги – 273 хил. лв.;
3. за амортизации – 265 хил. лв.;
4. за заплати и други възнаграждения – 13 хил. лв.;
5. за социални осигуровки и надбавки – 3 хил. лв.;
6. за лихви - 531 хил. лв.;

В общата сума на разходите ръстът, който бележат финансовите разходи за лихви и други спрямо 2010 г. е 7%. Ръстът на разходите за амортизации е около 14%, а на разходите за материали са намалели с 25 %.

Разходите за персонала са намалели са се увеличили с 220%.

Ръстът на разходите и намалението на приходите, като цяло, е причина за отчетената през 2011 г. по-голяма загуба в сравнение с 2010 г.

Финансов резултат

Финансовият резултат на Дружеството за 2011 г. е загуба в размер на 155 хил. лв., след данъчно облагане, а увеличението ѝ спрямо 2010 г. е с 24%.

Нетекущи (дълготрайни) активи

Дълготрайните активи на Дружеството към датата на ГФО са в размер на 13 003 хил. лв. и се състоят от:

- Дългосрочни финансови активи - Инвестиционни имоти в размер на 5 811 хил. лв.;
- Дълготрайни материални активи в размер на 944 хил. лв.;
- Дълготрайни нематериални активи - Търговски марки в размер на 11 хил. лв. и
- Отсрочени данъци в размер на 43 хил. лв..

Дългосрочни финансови активи - Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти в “Софийски имоти” ООД са земи и сгради, на които дружеството е собственик и които е отдало под наем на трети лица.

Към 31.12.2011 г. “Софийски имоти” ООД е носител на право на собственост върху недвижими имоти, класифицирани в баланса на дружеството като “Дългосрочни инвестиции” с отчетна стойност 5 811 хил. лв..

Увеличението на отчетната стойност на инвестиционните имоти на Дружеството през 2011 г. спрямо 2010 г. е с 299 хил. лв., което се дължи на увеличение в стойността на един от имотите, в следствие на приключване на довършителните работи по него.

Върху един от инвестиционните имоти на Дружеството, с отчетна стойност 42 хил. лв., продължава да има ограничение върху правото на собственост, съгласно Нотариалния акт за покупко-продажба. За него не се отчитат разходи за амортизация, тъй като Дружеството не получава икономическа изгода от притежаването му.

Дълготрайни материални активи

Дълготрайните материални активи на дружеството са представени от:

- ДМА в процес на изграждане – 886 хил. лв.;
- Предоставени аванси за ДМА – 58 хил. лв.;

Дружеството не притежава дълготрайни материални активи, за които има ограничения върху правото на собственост.

Дълготрайните материални активи в процес на изграждане включват:

- придобити през 2009 г. недвижими имоти, които към 31.12.2011 г. имат Удостоверение за ползване, но не са въведени в експлоатация поради продължаващите довършителни работи – 444 хил. лв.;

- придобити през 2011 г., но не въведени в експлоатация имоти към 31.12.2011 г., които са на етап „Груб строеж” – 390 хил. лв.;

- обзавеждане, което е закупено, но не е въведено в експлоатация към 31.12.2011 г. – 52 хил. лв..

Общата сума на поетите ангажименти за придобиване на ДМА е 58 хил. лв., които са платени като авансово плащане за строителни работи.

Нематериали активи

Към 31.12.2011 г. нематериалните дълготрайни активи на дружеството са представени от търговските марки “Софийски имоти” и “imot.bg”.

Марката “Софийски имоти” е вътрешно създадена и регистрирана от “Софийски имоти” ООД през 1994 г. Като такава, съгласно т. 3.4. от СС 38 Нематериални активи, не се признава и отчита като нематериален актив, защото разходите по нея не могат да бъдат разграничени от стойността на бизнеса като цяло.

Търговската марка “imot.bg” е придобита от “Софийски имоти” ООД съгласно Договор за покупко-продажба на марка. Отчетна стойност на този нематериален дълготраен актив е 22 хил. лв., а срокът му на ползване, съгласно Свидетелството за регистрация на марката “imot.bg” е до 22.02.2015 г. Амортизационната норма на актива е определена на 6.22 %, за времето от придобиването до крайния срок на действие на марката.

Дружеството не притежава нематериални активи, за които има ограничения върху правото на собственост.

Отсрочени данъци

Отсрочените данъци на Дружеството през 2011 г. са намалели спрямо 2010 г. с 1 хил. лв.

Текущи (краткотрайни) активи

Краткотрайните активи на Дружеството към датата на ГФО са в размер на 631 хил. лв. и са се увеличили в сравнение с 2010 г. с 78 хил. лв. или с 16%. Този ръст се дължи главно на увеличението на наличните парични средства с 68 хил. лв. или с 15% спрямо 2010 г. Наблюдава се и намаление на вземанията от клиенти с 16 хил. лв. или със 30%.

Увеличение има на другите вземания с 10 хил. лв. или с 250%. Намаление има на Материалните запаси с 9 хил. лв. или с 40%.

Разходи за бъдещи периоди

В баланса на дружеството към 31.12.2011 г. са показани разходи за бъдещи периоди в размер на 10 хил. лв., които са за застраховки на имотите на дружеството. – 10 хил. лв.

Дългосрочни пасиви

Дългосрочните пасиви на Дружеството са в размер на 2 290 хил. лв., като най-голям е дялът на задълженията по заеми в размер на 2 155 хил. лв. (94 %) и останалата част е дългосрочни задължения към доставчици - 135 хил. лв (6%).

През 2011 г. дългосрочните задължения на Дружеството са нараснали с 20 хил. лв. или с 1%, което се дължи изцяло на увеличението на задълженията по заеми.

Краткосрочни пасиви

Краткосрочните пасиви на Дружеството са в размер на 5 545 хил. лв., като най-голям, пак е дялът на задълженията по заеми в размер на 5 438 хил. лв. - 98 %. Задълженията по получени аванси са в размер на 0 хил. лв. и задълженията към доставчици са в размер на 23 хил. лв. - 1%. Другите задължения на Дружеството са за осигуровки 1 хил. лв. и по начислени отпуски и неизплатени заплати на персонала за м. 12.2011 г. – 2 хил. лв..

Капитал

На 26.10.2011 г. „Софийски имоти” ООД увеличава капитала си с непарична вноска от всеки от тримата съдружници, както следва:

- Камен Симеонов Алексиев – 655 411 броя обикновени поименни акции с номинал 1 /един/ лев всяка от капитала на „Спектър” АД, съгласно временно удостоверение 00021/29.12.2002г.
- Николай Радев Недялков – 655 411 броя обикновени поименни акции с номинал 1 /един/ лев всяка от капитала на „Спектър” АД, съгласно временно удостоверение 00019/29.12.2002г.

Габриел Тодоров Тодоров – 655 411 броя обикновени поименни акции с номинал 1 /един/ лев всяка от капитала на „Спектър” АД, съгласно временно удостоверение 00020/29.12.2002г.

Към 31.12.2011 г. дружеството има регистриран капитал в размер на 6 248 400 лева, разпределен в 124 968 (стодвайсет и четири хиляди деветстотин шейсет и осем) дяла с номинал 50 (петдесет) лева всеки. Съдружници са Камен Симеонов Алексиев – 41 656 (четирийсет и една хиляди шестстотин петдесет и шест) дяла, Николай Радев

Недялков – 41 656 (четирийсет и една хиляди шестстотин петдесет и шест) дяла и Габриел Тодоров Тодоров – 41 656 (четирийсет и една хиляди шестстотин петдесет и шест) дяла.

Събития след датата на съставяне на годишния финансов отчет

Няма важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишният финансов отчет.

Финансови показатели

Ликвидност

Коефициент на обща ликвидност = Краткотрайни активи/ Текущи задължения
 $= 631 / 5\,545 = 0.11$

Коефициентът на обща ликвидност през 2011 г. е **0.11**. Той се е увеличил през отчетният период с 0.01 в сравнение с предходната година, което се дължи преди всичко на изпреварващия ръст на краткотрайните активи с 14%, в сравнение по-малкото увеличение на текущите задължения с 9% в сравнение с предходната 2010 година.

Коефициент на бърза ликвидност = (Краткотрайни активи – Материални запаси) / Текущи задължения = $(631 - 0) / 5\,545 = 631 / 5\,545 = 0.11$

Коефициентът на бърза ликвидност през 2011 г. е **0.11**. Той се е намалил с 0.13 в сравнение с предходната година, което се дължи на изпреварващото увеличението на Вземанията и Финансовите средства с общо 14%, в сравнение с увеличението на текущите задължения – 9%. Върху намалението на коефициента оказва влияние и намаляването на Материалните запаси през 2011 г. с 100%.

Коефициент на абсолютна ликвидност = Парични средства/ Текущи задължения
 $= 540 / 5\,545 = 0.10$

Коефициентът на абсолютна ликвидност през 2011 г. е **0.10** и се е намалил в сравнение с 2010 г. с 0.01, което се дължи отново на изпреварващото увеличение на наличните парични средства с 14%, в сравнение с увеличението на текущите задължения с 9%.

Рентабилност

Коефициент на рентабилност на приходите от продажби = Финансов резултат/ Нетен размер на приходите от продажби
 $= -155 / 921 = -0.17$

Коефициент на рентабилност на собствения капитал = Финансов резултат/ Собствен капитал
 $= -155 / 5\,809 = -0.03$

Коефициент на рентабилност на привлечен капитал = Финансов резултат/ Привлечен капитал
 $= -155 / 7\,835 = -0.02$

Коефициент на капитализация на активите = Финансов резултат / Общо активи
 $= -155 / (5\,809 + 2\,290) = -155 / 8\,099 = -0.02$

Коефициентите на рентабилност за 2011 г. и на капитализация на активите са отрицателни величини в резултат на реализираната загуба, което показва липсата на възвръщаемост на капитала на дружеството, като цяло.

Ефективност

Коефициент на ефективност на разходите = Приходи / Разходи = $945/1100 = 0.86$

Коефициентът на ефективност на разходите за 2011 г. е **0.86**. Ефективността на всеки 1 лв. разходи през 2011 г. се е намалила с 0.29 пункта в сравнение с 2010 г.

Коефициент на ефективност на приходите = Разходи / Приходи = $1100/ 945 = 1.16$

Коефициентът на ефективност на приходите за 2011 г. е 1.16. Разходите на всеки 1 лв. приходи нарастват с 0.01 пункта в сравнение с 2010 г.

Дейност

Оборот на запасите = Материални запаси*360 / Нетни приходи от продажби = $0*360 / 921 = 0$ дни

Оборот на вземанията = Вземания от клиенти и доставчици*360 / Нетни приходи от продажби = $64*360 / 921 = 25.02$ дни

Оборот на задълженията = Задължения към доставчици и клиенти*360 / Нетни приходи от продажби = $(158+0)*360/921 = 158*360/921 = 56880 / 921 = 61.76$ дни

Оборот на активите = Продажби / Общо активи = $921 / (5809 + 2290) = 921 / 8099 = 0.11$

Нетен оборотен капитал = Краткотрайни активи - Краткотрайни задължения = $631 - 5\,545 = -4\,914$

УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

Извършвайки дейността си Дружеството не е изложено на значими финансови рискове: пазарен риск (включително валутен риск, лихвен риск и друг ценови риск), кредитен риск и ликвиден риск.

Цялостната програма на Ръководството за управление на финансовия риск е фокусирана върху внимателния подбор на финансови институции и валути, при които да се съхраняват свободните парични средства на Дружеството, проучване на клиентите, с които се влиза в пазарни взаимоотношения, избягване на задължняване към банки и други финансови институции, а така също и сключване на дългосрочни договори за предоставяне под наем на имотите на дружеството при изгодни пазарни цени.

Управлението на риска се осъществява от Ръководството на “Софийски имоти” ООД.

Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

През 2011 г. дружеството не е извършвало действия в областта на научноизследователската и развойната дейност.

ЦЕЛИ ЗА БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ

Предвижда се през 2012 г. да се увеличи възвръщаемостта от направените през предходните години инвестиции в нови имоти, чрез предоставянето им за ползване и получаване на нови приходи от наем.

Ръководството на Дружеството планува придобиването на поне още два нови недвижими имота.

Предвижда се увеличение на уставния капитал на Дружеството и реструктуриране на задълженията му.

ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО

Според българското законодателство ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за имущественото и финансовото състояние на Дружеството към края на годината, както и за получения финансов резултат и промяната в паричните потоци за годината в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовия отчет към 31 декември 2011 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

Управител:

(Камен Алексиев)

