

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА 2012г.

I. Финансово състояние и резултати от дейността.

Обща информация

„МПР ИМОТИ“ АД е регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИН 200884608. Дружеството е със седалище и адрес на управление гр. Стара Загора, ул. Хаджи Димитър Асенов 119, ет.3 офис 6.

Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация, внесен напълно в размер на 156 хил. лв., разделен на 15 600 бр. акции с номинална стойност 10 лева всяка.

Управление

Управлението на дружеството се осъществява от Изпълнителен директор и Съвет на директорите. Съветът на директорите към 31.12.2012 е в състав :

Петко Асенов Асенов - председател

Румен Петров Доновски

Мирослава Господинова Стръмска

Дружеството се управлява и представлява от Изпълнителните директори Петко Асенов Асенов и Румен Петров Доновски, заедно.

Участие на членовете на СД в търговски дружества

Членът на Съвета на директорите и Изпълнителен директор на „МПР ИМОТИ“ АД Петко Асенов Асенов е управител и съдружник с 25 % участие във фирма „Юрема“ООД – гр. Ямбол и едноличен собственик в ЕТ „Петко Асенов“.

Румен Петров Доновски няма дялови участия в други фирми.

Мирослава Господинова Стръмска е управител и съдружник в „Стръмска и Петрова“ Адвокатско Дружество с 50 % участие.

Участието на членовете на Съвета на директорите на „МПР ИМОТИ“ АД в управлението на други фирми, като членове на съвети на директорите е както следва:

Петко Асенов – няма участие

Румен Доновски – няма участие

Мирослава Стръмска – „Холдинг Център“ АД

1. Основна дейност на дружеството

„МПР ИМОТИ“ АД осъществява като основна дейност – отдаване под наем на собствени недвижими имоти. За целта през 2010 година е сключен договор с Асоциация на индустриалния капитал в България за отдаване под наем на недвижим имот – офис, находящ се в гр.София, ул Тракия 15.

2. Човешки ресурси

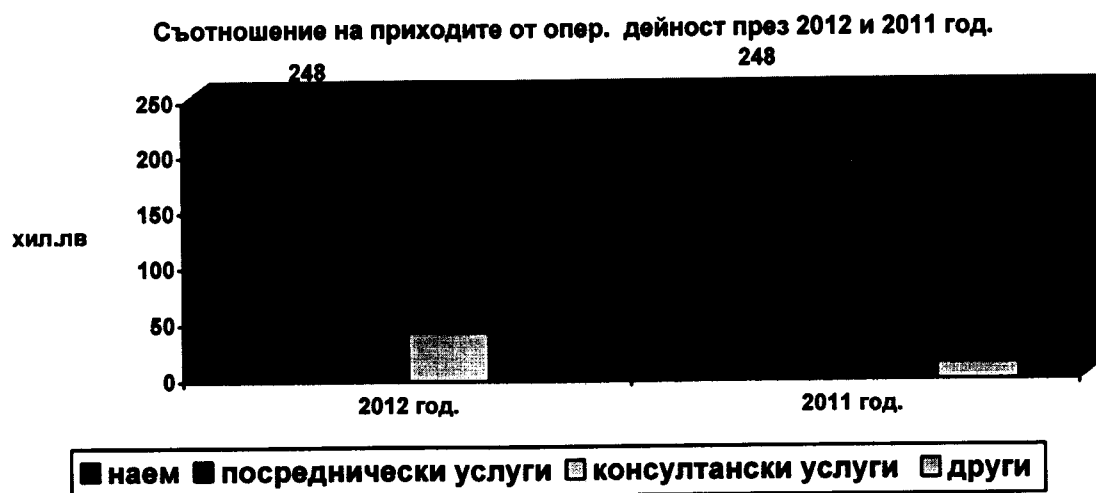
Към 31.12.2012 год. дружеството няма назначени служители по трудов договор. Начислените възнаграждения за годината възлизат на 21 хил. лв в т.ч. на Съвет на Директорите - 17 хил. лв., от които 16 хил.лв - изплатени, а 1 хил.лв – неизплатени и по граждански договор - 4 хил.лв, от които 3 хил. лв - изплатени и 1 хил. лв – неизплатени.

3. Анализ на продажбите и структура на разходите

Продажби

През 2012 година общо приходите от оперативна дейност възлизат на 316 хил. лв и са разпределени по видове както следва: от наем на офис помещение – 248 хил. лв, от посреднически услуги – 25 хил. лв, консултански услуги – 43 хил.

През 2011 година общо приходите от оперативна дейност възлизат на 435 хил. лв и са разпределени по видове както следва: от наем на офис помещение – 248 хил. лв, от посреднически услуги – 172 хил. лв и други приходи – 15 хил. лв.



Разходи

През 2012 година общо разходите за оперативна дейност възлизат на 399 хил.лв и са разпределени по видове както следва:
разходи за материали - 11 хил. лв., разходи за външни услуги - 24 хил.лв., разходи за заплати – 21 хил. лв., разходи за осигуровки - 6 хил. лв., разходи за амортизации - 49 хил.лв., разходи за обезценка – 288 хил. лв.

През 2011 година общо разходите за оперативна дейност възлизат на 122 хил.лв и са разпределени по видове както следва:
разходи за материали - 8 хил. лв., разходи за външни услуги - 34 хил.лв., разходи за заплати – 21 хил. лв., разходи за осигуровки - 6 хил. лв., разходи за амортизации - 49 хил.лв., други разходи - 4 хил.лв.

МПР ИМОТИ АД

Стара Загора, ул. Хаджи Димитър Асенов 119 ет.3 офис 6

През 2012 година най - голям е делът на разходите от обезценка, за амортизации и външни услуги, а през 2011 година – за амортизации и за външни услуги.

Финансовите разходи за 2012 година са в размер на 27 хил. лв. в т.ч. 26 хил. лв – лихви по предоставени заемни средства и 1 хил. лв - банкови такси и комисиони.

През 2011 година са в размер на 31 хил. лв в т.ч. 27 хил. лв - лихви по предоставени заемни средства и 4 хил. лв - банкови такси и комисиони.

4. Търговка дейност

Основната дейност на дружеството е отдаване под наем на собствени недвижими имоти. За целта дружеството закупува от „Филто С” ООД недвижим имот - офис и две гаражни помещения (на обща стойност 583 хил. евро), находящ се в гр. София, ул. Тракия №15. През 2010 година е закупено от „Им Концепт” ООД офис обзавеждане на стойност 40 хил. лв. Основен клиент на дружеството и наемател на имота през 2011 и 2012 година е Асоциацията на индустриалния капитал в България.

На 16 март 2011 година е сключен договор за кредит с „Прокредит Банк” АД в размер на 300 хил. евро и срок на погасяване 09.12.2014 год. с цел своевременното изплащане на задълженията по закупуването на имота в размер на 510 хил. лв. Към 31 декември 2012 година Дружеството редовно погасява своите задължения по банковия кредит.

През 2012 година са извършени посреднически услуги към „Трелеборг Сийлинг Солюшънс България” ЕООД и консултански услуги на „Имидж Сървис” ЕООД

Във връзка с направена пазарна оценка на недвижимия имот на Дружеството е извършена обезценка на офис-помещението.

Анализ на активите

	2012 ‘000 лв	2011 ‘000 лв
Нетекущи Активи	793	1101
- Дълготрайни материални активи	764	1101
- Активи по отсрочени данъци	29	-
Текущи Активи	127	66
- Вземания и предоставени аванси	5	3
- Парични средства и еквиваленти	122	63

Анализ на пасивите

	2012 ‘000 лв	2011 ‘000 лв
Нетекущи Пасиви	117	225
- Дългосрочни финансови задължения	117	225
Текущи Пасиви	121	164
- Краткосрочни финансови задължения	108	100
- Търговски задължения	4	3

- Данъчни задължения	4	21
- Задължения към персонал и осигурителни институции	2	2
- Други	3	38

5. Капиталова структура

Към 31.12.2012 год. Собствения капитал на Дружеството е 687 хил.лв., в т.ч. текуща загуба 99 хил. лв. Записаният капитал на дружеството е в размер на 156 хил. лв. Акционери са Петко Асенов, Румен Доновски и Мирослава Стръмска, всеки с 33,333 % дял.

II. Важни събития, настъпили след датата на изготвяне на финансовия отчет.

За периода след датата, към която е съставен финансовият отчет, до датата на публикуването му не са настъпили важни и/или значителни за дейността на предприятието събития, които биха рефлектирали върху резултата на дружеството през следващия отчетен период.

III. Действащо предприятие

Финансовият отчет е изготвен на принципа на действащо предприятие, който предполага, че МПР ИМОТИ АД ще продължи дейността си в обозримо бъдеще. Предприятието няма намерение, нито необходимост да ликвидира или значително да намали обема на своята дейност.

IV. Клонова мрежа

Дружеството няма клонова мрежа.

V. Анализ на финансовото състояние

Финансови показатели

Отчетната 2012 г. Дружеството приключва с финансов резултат загуба, в размер на 99 хил. лв.

Показатели за рентабилност

- коефициент на рентабилност на приходите от продажби
$$\frac{\text{Финансов резултат (99)}}{\text{Нетни приходи от продажби 316}} = -0,31 \text{ за 2012 година}$$

През 2011 година е 0,58

- коефициент за рентабилност на собствения капитал
$$\frac{\text{Финансов резултат (99)}}{\text{Собствен капитал 687}} = -0,14 \text{ за 2012 година}$$

През 2011 година е 0,32

МПР ИМОТИ АД

Стара Загора, ул. Хаджи Димитър Асенов 119 ет.3 офис 6

- коефициент на рентабилност на пасивите

$$\frac{\text{Финансов резултат}}{\text{Дългосрочни и Краткосрочни пасиви}} = \frac{(99)}{238} = -0,42 \text{ за 2012 година}$$

През 2011 година е 0,65

Показатели за ефективност

- коефициент на ефективност на разходите – показва колко приходи са получени с един лев разходи

$$\frac{\text{Общо Приходи}}{\text{Общо Разходи}} = \frac{316}{426} = 0,74 \text{ за 2012 година}$$

През 2011 година е 2,84

- коефициент на ефективност на приходите – показва колко разходи са извършени с един лев приходи

$$\frac{\text{Общо Разходи}}{\text{Общо Приходи}} = \frac{426}{316} = 1,35 \text{ за 2012 година}$$

През 2011 година е 0,35

Показатели за ликвидност

- коефициент на обща ликвидност

$$\frac{\text{Краткотрайни активи}}{\text{Краткосрочни пасиви}} = \frac{127}{121} = 1,05 \text{ за 2012 година}$$

През 2011 година е 0,40

Показатели за финансова автономност

-коефициент на финансова автономност

$$\frac{\text{Собствен капитал}}{\text{Пасиви}} = \frac{687}{238} = 2,89 \text{ за 2012 година}$$

През 2011 година е 2,02

-коефициент на задлъжнялост

$$\frac{\text{Пасиви}}{\text{Собствен капитал}} = \frac{238}{687} = 0,35 \text{ за 2012 година}$$

През 2011 година е 0,49

VI. Фактори, определящи счетоводния риск

Дейността на Дружеството е изложена на редица счетоводни рискове, в това число на ефекта от лихвените проценти, кредитен и ликвиден риск. Ръководството следи за цялостния риск и търси начини да неутрализира потенциалните отрицателни ефекти върху счетоводните показатели на Дружеството.

Валутно-курсов риск

Дружеството работи в България и тъй като българския лев е ефективно фиксиран към еврото, то е изложено на валутен риск, произтичащ от получени заеми и покупки или продажби, деноминирани във валути различни от еврото. Валутните рискове са наблюдавани внимателно, с цел осигуряването на ефективно управление на риска.

Кредитен риск

Дружеството има разработена и внедрена политика, която гарантира, че продажбите се извършват на клиенти с подходящ кредитен рейтинг.

Лихвен риск

Лихвоносните активи на Дружеството са с фиксирани и плаващи лихвени проценти, като експозициите се следят стриктно.

Риск от дейността

Рискът от дейността, присъщ за всички стопански предприятия, носи потенциала за финансови загуби и стопанска нестабилност, произтичаща от недобър вътрешен контрол, дейностни процеси или на системите, които ги поддържат.

Целта на управлението на риска от дейността е да се балансират разходите и рискът в рамките на ограниченията на рисковия апетит на Дружеството, и да отговарят на едно надлежно управление.

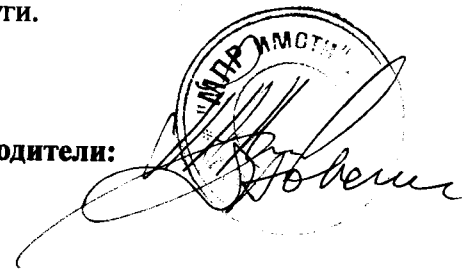
Очевидно е, че такива рискове никога не могат да бъдат елиминирани, и че разходите за контрол с цел свеждане до минимум на тези рискове може да превишат потенциалните ползи от тях.

VII. Предвиждано развитие на дружеството

През 2013 година Дружеството ще продължи да развива основната си дейност – отдаване под наем на недвижими имоти във връзка със сключения през 2010 година договор за наем с Асоциация на индустриалния капитал в България. Ръководството на дружеството отчита влиянието на световната икономическа криза и предвижда възможен спад в търсенето или цената на предлаганите услуги.

08.03.2013г.

Ръководители:

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text "МПР ИМОТИ АД" around its perimeter. The signature appears to be "Б. Бонев" or similar.