

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА

**“ЛОГИСТИЧЕН ЦЕНТЪР -
ВАРНА” ЕАД**

ЗА ФИНАНСОВАТА 2013 ГОДИНА

НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ.33 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО.

Обща информация за дружеството

Годишният доклад за дейността представя коментар и анализ на финансовия отчет и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на дружеството. Докладът отразява достоверно състоянието и перспективите за развитие на дружеството. Той съдържа информацията по чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството.

Дружеството е учредено през 2007 г. и е вписано в регистъра за търговски дружества с решение на Софийски градски съд по фирмено дело №7930/2007 г. като „ЛОГИСТИЧЕН ЦЕНТЪР - ВАРНА“ ЕООД и е преобразувано на 04.01.2012 г. като „ЛОГИСТИЧЕН ЦЕНТЪР – ВАРНА“ ЕАД

ЕИК (Булстат) 201845031

Регистрация по ЗДАС считано от 06.02.2012 г.

Идент. № по ДДС BG201845031

„ЛОГИСТИЧЕН ЦЕНТЪР - ВАРНА“ ЕАД е акционерно дружество с капитал 39 653 100 (тридесет и девет милиона шестстотин петдесет и три хиляди и сто лева) лв.

Основната дейност на „ЛОГИСТИЧЕН ЦЕНТЪР - ВАРНА“ ЕАД е свързана с сделки с недвижими имоти, посредничество при работа с инвестиционни проекти за недвижими имоти както и всякакви други сделки, които не са забранени от закона.

Към 31.12.2013 г. „ЛОГИСТИЧЕН ЦЕНТЪР - ВАРНА“ ЕАД е със седалище, адрес на управление, телефон, факс, e-mail, както следва:

гр. София, ул. „Княз Борис I“ №97, ет. 3, офис десен

Тел: 02 980 7788

E-mail: office@plcv.eu

Дружеството не притежава дялове от капитала на други търговски дружества

I. Преглед на резултатите от дейността

Основна дейност на дружеството е управление на инвестиционни проекти за собствени недвижими имоти и сделки с недвижими имоти. Фирмата осъществява своята дейност чрез наемане на външни специалисти в определената област за съответната сделка.

През 2013 г. резултатите от дейността на дружеството са се увеличили спрямо предходната година. Основните показатели, с които се характеризира дейността през изминалата година са:

Показатели	2013 г.	2012 г.
Приходи от основна дейност - хил. лв.	15	-
Печалба от основна дейност - хил. лв.	(214)	62
Нетна печалба от дейността - хил. лв.	(193)	57
Сума на активите - хил. лв.	39 549	39 736
Нетни активи (собствен капитал) - хил. лв.	39 513	39 706

1. Приходи

През 2013 г. са реализирани приходи от основната дейност на дружеството в размер на 15 хил. лв., от които 1 хил. лв. са от отдаване под наем на собствен недвижим имот, а останалите 14 хил. лв. са от продажба на отпадъци, които са добити в собствеността на Дружеството. Реализирани са и приходи от лихви и други финансови приходи в размер на 344 хил. лв., както следва:

- приходи от лихви от предоставени парични средства на заем в размер на 201 хил. лв.,
- приходи от предоставени срочни депозити в банки в размер на 143 хил. лв.
- приходи от положителни разлики от промяна на валутни курсове не са реализирани.

2. Разходи

Общият размер на разходите през 2013г. е 558 хил.лв.

Разходите за оперативна дейност заемат най-голям дял в размера на разходите за дейността.

Вид разход:	2013 г. хил.лв.	2012* г. хил.лв.
Материали	13	22
Външни услуги	216	134
Амортизации	24	2
Труд	132	87
Други	182	79
- в т.ч. обезценка		
проvizии		
Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи /краткосрочни/ активи, в т.ч.:	510	530
-отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	2	2
Разходи за лихви и др. финансови разходи, в т.ч.:	5	3
-разходи , свързани с предприятия от групата		
-отрицателни разлики от операции с финансови активи		
-разходи за лихви		
-други финансови разходи	5	3

Разходите за услуги са формирани в най-голямата си част от разходи за външни специалисти по извършваните сделки, нотариални такси и адвокатски услуги и др..

Разходите по обезценка на финансови активи и инструменти – отрицателни разлики от промяна на валутни курсове представляват несъществена част от общият размер на разходите.

3. Персонал

Средната численост на зетия персонал в дружеството е както следва:

Категория персонал:	2013 г. хила.лв.	2012* г. хила.лв.
Специалисти – ръководен персонал	2	2
Специалисти	1	1
Административен персонал		
Работници	1	
Общо	4	3

4. Финансов резултат

През 2013г. дружеството реализира счетоводна загуба в размер на 214 хила.лв.

	2013 г. хила.лв.	2012* г. хила.лв.
Приходи от дейността	359	391
Разходи за дейността	573	329
Финансов резултат преди данъци	(214)	62

5. Заеми

Към 31.12.2013г. дружеството не ползва търговски заем за оборотни средства за дейността си.

6. Финансов анализ

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ

При тях тенденцията във времето дава най-ценната информация. Предполага се че, задълженията към кредиторите се погасяват чрез парични средства, а не от стокowo-материалните запаси или оборудването т.е. тези коефициенти описват способността на компанията да погасява дълговете си в срок.

Пореден номер	Показатели	Разчет	Текущ период	Предходен период
1.	Материални запаси	т.1	82	0
2.	Краткосрочни вземания	т.2	250	1 836
3.	Краткосрочни инвестиции	т.3		
4.	Парични средства	т.4	1 090	6 178
5.	Краткотрайни активи (т.1+т.2+т.3+т.4)	т.5	1 422	8 014
6.	Краткосрочни задължения	т.6	36	30
7.	Предстоящата за плащане през годината сума за погасяване на Дългосрочни задължения	т.7		
8.	Текущи задължения (т.6+т.7)	т.8	36	30
Коефициенти				
9.	Коефициент на обща ликвидност	т.5:т.6	39.50	267.13
10.	Коефициент на бърза ликвидност	(т.2+т.3+т.4):т.6	37.22	267.13
11.	Коефициент на незабавна (финансова) ликвидност	(т.3+т.4):т.8	30.28	205.93
12..	Коефициент на абсолютна ликвидност	т.4:т.8	30.28	205.93

Коефициент на обща ликвидност

Този показател е един от най-рано формулираните и се смята за универсален. Той представя отношението на краткотрайните активи към краткосрочните пасиви (задължения). Може да се очаква, че краткотрайните активи ще бъдат поне равни на краткосрочните пасиви, като в действителност е нормално да бъдат дори малко по-големи от тях. Ето защо оптималните стойности на този коефициент са над 1 – 1.5. Някои типове компании обаче са в състояние да работят при коефициент по-нисък от 1.

За 2013г. стойността на коефициента от 39,50 показва значително изменение спрямо стойността отчетена в предшния период 267,13. Като цяло общата ликвидност на дружеството се е намалила с 6,76 пъти.

Коефициент на бърза ликвидност

Той представя отношението на краткотрайните активи минус материалните запаси към краткосрочните пасиви. Неговият традиционен размер, определящ стабилност на компанията е около 0.5.

Коефициент на абсолютна ликвидност

Коефициентът на абсолютна ликвидност се изчислява като съотношение на паричните средства и краткосрочните задължения и изразява способността на дружеството да посреща краткосрочните си задължения с наличните си парични средства.

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ФИРМЕНА ЗАДЪЛЖИЯЛОСТ И АВТОНОМНОСТ

Чрез показателите за финансова автономност и финансова задължиялост се отчита съотношението между собствени и привлечени средства в капиталовата структура на

дружеството. Високото равнище на коефициента за финансова автономност, респективно ниското равнище на коефициента за финансова задлъжнялост са един вид гаранция както за инвеститорите (кредиторите), така и за самите собственици, за възможността на дружеството да плаща регулярно своите дългосрочни задължения.

Пореден номер	Показатели	Разчет	Текущ период	Предходен период	Изменение
1.	Сума на активите	т.1	39549	39736	-187
2.	Дълготрайни материални активи	т.2	30 631	30 144	487
3.	Сума на доставките	т.3			
4.	Среден размер на задължения към доставчици	т.4			
5.	Собствен капитал	т.5	39513	39706	-193
6.	Общ дълг (заеми + задължения)	т.6	36	30	6
7.	Дългосрочни заеми	т.7	0	0	0
8.	Краткосрочни заеми	т.8	0	0	0
9.	Задължения:	т.9			
10.	- Дългосрочни задължения	т.10			
11.	- Краткосрочни задължения	т.11	36	30	6
Коефициенти					
12.	Коефициент на дълга към активите	т.6:т.1	0,00	0,00	-0,00
13.	Коефициент на дългосрочна задлъжнялост	т.7:т.5	0	0	0
14.	Покритие с имущество	т.2:т.10	0	0	0
15.	Зависимост на фирмата от заемодатели	т.5:(т.7 + т.8)	0	0	0
16.	Коефициент на краткосрочна задлъжнялост	(т.8 + т.11):т.5	0,00	0,00	-0,00
17.	Период на погасяване на задълженията към доставчици	(т.4:т.3)*360	0	0	0
18.	Коефициент на финансова автономност	т.5:т.1	1	1	0

Коефициент на финансова автономност

Коефициентът на финансова автономност показва какъв процент от общата сума на пасивите е собствения капитал на дружеството. Стойността му намалява през последната година т.к. са привлечени средства във връзка с дейността на дружеството.

7. Рискови фактори за дейността на дружеството

Основните рискови фактори оказвали влияние на дейността на дружеството през 2013 г., които оказват влияние на дейността и през настоящата година са:

1. Инфлационен риск – евентуалното нарастване на инфлацията може да обезцени активите. Рискът от увеличение на инфлацията е свързан и с намаляването на реалната покупателна сила на населението, което би могло да доведе до спад в приходите на дружеството.

2. Риск от човешкия фактор – съществуващата в национален мащаб тенденция на дефицит на квалифициран персонал, както и риска от текучество на персонал.

3. Риск от промяна на валутните курсове – Логистичен център - Варна ЕАД извършва част от своите сделки във чужда валута, поради което е изправено пред риск от промени на валутните курсове.

II. Важни събития, настъпили след датата на съставяне на годишния финансов отчет

Важни събития след датата на съставяне на годишния финансов отчет, които са известни към момента на съставяне на доклада за дейността на ЛОГИСТИЧЕН ЦЕНТЪР – ВАРНАЕ ЕАД не са настъпили.

III. Предвиждано развитие на дружеството

Основна цел на дружеството през 2014 г. реализиране на инвестиционен план за построяване на «Пристанище Логистичен център – Варна» в района на гр. Белослав.

05.02.2014г.

София

Изп. Директор:

