

"ИДИС" АД

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на

„ИДИС“ АД

за годината приключваща на 31 декември 2017 година

"ИДИС" АД

Консолидиран доклад за дейността

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

Съвет на Директорите към 31.12.2017г. :

- Даряна Искренова Коцева
- Бранимир Тодоров Ханджиев
- Светлана Стоянова Рахнева

Адрес на управление:

бул. "Осми Приморски полк" № 128
гр.Варна 9010

Обслужващи банки:

SG Експресбанк АД
клон Транспортна
гр.Варна 9000

Одитор:

"Дружество за одит и
консултации" ООД
ул."Лайош Кошут" № 33, ет. 5
гр.София 1606

"ИДИС" АД

Консолидиран доклад за дейността

Този годишен консолидиран финансов доклад включва финансовия отчет на „ИДИС“ АД – предприятие-майка, както и финансовия отчет на дъщерното му предприятие „АХТОПОЛ РИЗОРТ“ ЕАД, заедно по-нататък наричани Групата.

Предприятието майка „ИДИС“ АД е акционерно дружество, регистрирано по фирмено дело № 2041/1996г. на Окръжен съд - Варна. Дружеството е пререгистрирано в Търговския Регистър, воден при Агенцията по вписване – София под ЕИК 103149776. Седалището и адреса на управление на дружеството е - гр. Варна, бул. „Осми Приморски полк“ № 128.

Дъщерно предприятие, страната в която е регистрирано и процента на собственост в това предприятие е както следва:

Предприятие	Страна	Процент участие 31.12.2017	Процент участие 31.12.2016
„Ахтопол Ризорт“ ЕАД	България	100	100

“АХТОПОЛ РИЗОРТ” ЕАД е регистрирано и вписано в търговския регистър на 04.07.2013 год., ЕИК по Булстат – 202634884. Дружеството е със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. „Капитан Райчо“ № 95. Дружеството е акционерно непублично дружество.

Ръководството представя своя годишен консолидиран доклад и годишния консолидиран финансов отчет към 31 декември 2017 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз. Този финансов отчет е одитиран от "Дружество за одит и консултации" ООД, гр.София .

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

Описание на основната дейност

Основната дейност на Групата е управление, стопанисване и техническа поддръжка на недвижима собственост. Групата отдава под наем офис-помещения и търговски площи от собствения си сграден фонд.

"ИДИС" АД

Консолидиран доклад за дейността

Резултати за текущия период

През 2017 г. дейността на Групата бе свързана с управлението и поддръжката на сградите, разполагащи с офиси и търговски площи, както и отдаване под наем на инвестиционни имоти. Групата приключи изтеклата 2017 г. с печалба от 88 хил. лв. след данъчно облагане.

Структура на основния капитал на дружеството майка към 31.12.2017 г.

Акционери	Участие	Бр. акции	Ном. стойност (лв.)
„Албена“ АД	98,06%	785 263	785 263
Физически лица	1,94%	15 509	15 509
„Тера Форт“ ООД	0.00%	7	7

Финансово управление на Групата

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

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 2017 г. "ИДИС" АД – дружеството майка, е акционерно дружество с едностепенна система на управление.

Към 31 декември 2017 г., Съветът на директорите се състои от:

- Даряна Искренова Коцева от 7.4.2017 г.
- Алфа Консулт 2000 ЕООД, чрез Даряна Искренова Коцева до 7.4.2017
- Бранимир Тодоров Ханджиев
- Светлана Стоянова Рахнева

За годината приключваща на 31.12.2017г.

Информация по чл.262, ал.1 от Търговския закон

- През 2017г. се извърши преобразуване на „Ико Бизнес“ АД и „Добруджански текстил“ АД чрез вливане в „ИДИС“ АД, с което дружеството придоби и увеличи капитала си с 500 779 акции. Въз основа на решения на Общите събрания на акционерите на трите дружества, вливането е вписано в Търговския регистър на Агенцията по вписванията на 19.10.2017г. В резултат на вливането капиталът на „ИДИС“ АД е 800 779 акции с номинал от 1 лев.

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

- През 2017 год. „ИДИС“ АД не е придобило собствени акции чрез обратно изкупуване.
- През изминалата 2017 год. членовете на Съвета на директорите на Дружеството са получили възнаграждения на обща стойност 16 хил.лв.
- Членовете на Съвета на Директорите на „ИДИС“ АД не участват в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници и не притежават повече от 25 % от капитала на други дружества.
- Членовете на Съвета на Директорите на „ИДИС“ АД участват, като членове на съвети и на други дружества, както следва:
 - **Даряна Искренова Коцева:** „Ахтопол Ризорт“ ЕАД и „Соколец-Боровец“ АД
 - **Бранимир Тодоров Ханджиев:** „България 29“ АД и „Албена Автотранс“ АД
 - **Светлана Стоянова Рахнева:** „България 29“ АД.

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

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

РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ГРУПАТА ПРЕЗ ГОДИНАТА:

(ХИЛ.ЛВ.)

№	Показатели	2017 г.	2016 г.	Изменение
		Стойност	Стойност	Стойност
1	Дълготрайни активи /общо/	6774	6796	(22)
2	Краткотрайни активи	130	227	(97)
3	Краткосрочни вземания	44	25	19
4	Срочни депозити		85	(85)
5	Парични средства	78	105	(27)
6	Обща сума на активите	6904	7023	(119)
7	Собствен капитал	5996	6066	(70)
8	Финансов резултат	88	308	(220)
9	Дългострочни пасиви	768	801	(33)
10	Краткосрочни пасиви	140	156	(16)
11	Обща сума на пасивите	908	957	(49)
12	Приходи общо	523	739	(216)
13	Приходи от продажби	542	516	26
14	Разходи общо	390	346	44
15	Оперативни разходи	376	332	44

№	Коефициенти	2017 г.	2016 г.
		Стойност	Стойност
	Рентабилност:		
1	На собствения капитал	0,01	0,05
2	На активите	0,01	0,04
3	На пасивите	0,10	0,29
4	На приходите от продажби	0,16	0,53
	Ефективност:		
5	На разходите	1,39	2,12
6	На приходите	0,72	0,47
	Ликвидност:		
7	Обща ликвидност	0,93	1,62
8	Бърза ликвидност	0,87	0,93
9	Незабавна ликвидност	0,61	1,44
10	Абсолютна ликвидност	0,56	0,75
	Финансова автономност:		
11	Финансова автономност	6,60	6,34
12	Задлъжнялост	0,15	0,16

СИСТЕМАТИЧНИ И НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Осъществявайки дейността си всяка Група е изложена 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 Групата.

Валутен риск:

През отчетния период, Групата не е била застрашена от валутен риск, тъй като дейността ѝ е изцяло в България и покупките, и продажбите са били в национална валута.

Ценови риск:

Групата би могла да е изложена на риск от промяна в цените на стоки и услуги. Рискът се наблюдава от ръководството на Групата с цел избягване на потенциални загуби.

Кредитен риск:

Групата би могла да е изложена 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:

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация Групата да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Тя провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас, парични средства и добра способност за финансиране на стопанската си дейност.

Лихвен риск:

Групата е изложена на лихвен риск от промяната в лихвените равнища на финансовите инструменти, с които оперира. Справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент варират поради промени в лихвените нива, което поставя в зависимост от лихвен риск паричните му потоци.

ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ГРУПАТА

И през 2018 година Групата ще продължи дейността по управление и поддръжка на сградите 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. Бумът на строителство през последните години и по-конкретно на бизнес сгради в гр.Варна и гр.Пловдив доведе до свръх предлагане на офис площи, а търсенето на площи под наем в гр.Добрич е много ниско.

Нашите очаквания 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 2018 година:

- Стабилизиране на бизнес позицията на Групата.
- Увеличаване на относителния дял на постоянните клиенти /наематели/.
- 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.

Отговорности на ръководството

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

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на консолидирания годишен финансов отчет към 31 декември 2017 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

"ИДИС" АД

Консолидиран доклад за дейността

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като консолидирания финансов 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.

Събития след края на отчетния период

След края на отчетния период не са настъпили събития, както коригиращи, така и некоригиращи, които да окажат влияние върху активите, пасивите, собствения капитал и паричните потоци на групата.

Светлана Стоянова Рахнева

представляващ
"ИДИС" АД
гр. Варна
09 март 2018 г.

