Д О К Л А Д

ЗА ДЕЙНОСТТА НА „ВИЖЕН" АД ГРАД ШУМЕН ПРЕЗ 2016 ГОДИНА

Дружеството е създадено на 04. 06. 1999 година с Решение № 607 на ШОС, с наименование „Аптечно 99" АД. През същата година участва в приватизацията на „Аптечно Шумен" АД, като след осъщественото вливане през 2003 година, „Аптечно 99" се преименува във „ВИЖЕН" АД. Първоначално акционери са физически лица, като записаният и внесен начален капитал възлиза на 56624 лв., разпределен в също толкова поименни акции с право на глас и номинал 1 лев. След 2008 година акционери са физически и юридически лица. Основният капитал на дружеството е без промяна до 2012 година.

През 2013 г. бе сключен договор за преобразуване с „ТЕД-Шумен" ЕАД, с което се извърши вливането му във „Вижен АД, като капиталът на последното бе увеличен с 50 хил. лв., до 106624 лева.

Системата на управление на дружеството е едностепенна, като управлението и представителството се осъществява от Изпълнителен директор. Възнаграждения на съвета на директорите, за членството им в съвета, не са изплащани.

Записаният предмет на дейност на дружеството е с широк обхват – всички дейности, незабранени от законодателството на страната. Конкретно и през 2016 година оперативната дейност е по две направления - отдаване под наем и експлоатация на собствени недвижими имоти и второ – строителство на сгради.

I. Обективен преглед на развитието на предприятието и резултатите от дейността през 2016 година.

Пред отчетния период дружеството успя да запази постигнатите пред предходните години позиции и резултати. Основната част от приходите в дружеството и през този период са реализирани от отдаване под наем на недвижими имоти, като абсолютното изражение на приходите от наеми е без промяна – 233 хил. лв. През годината имаше движения в списъка на наемателите, като на мястото на напуснали идваха нови такива. В края на годината, чрез изкупуване на предприятие на едноличен търговец, дружеството придоби още един имот в град Шумен, предназначен за продажба, който се надяваме да намери реализация през текущата вече 2017 година.

В разходната част на отчета за приходите и разходите, общите разходи са намалели с 18 хил. лв., като има вътрешни движения в структурата на същите – тези за персонала са намалени с 19 хил. лв., като същевременно има увеличение при разходите за материали и външни услуги, с 36 хил. лв., в резултат от засилената през годината дейност по довършителните работи на строящия се в град Шумен обект.

Основните рискове, пред които е изправено предприятието, са общото състояние на бизнеса в град Шумен: от една страна това е все още свитият пазар на недвижимости, особено нежилищни имоти, от една страна, както и липса на заинтересовани и същевременно платежоспособни клиенти. Освен това, за поддържане на оптимално ниво приходи, са необходими и инвестиции в обновяване на старите сгради, както и евентуално строителство на нови жилища, тъй като този сектор вече започна да се съживява и отново да бележи ръст, а според нас предлагането в този пазарен сегмент в момента не е достатъчно.

За състоянието на дружеството може да се съди и по посочените по-долу основни финансови показатели за резултата от дейността:

През 2016 година е отбелязан ръст в общите приходи 7.93%, спрямо предходния период. Общият размер на приходите от оперативна дейност по ОПР е 381 хил.

лв.,спрямо 353 хил. лв. за 2015 година, при 468 хил. лв. през 2014 г., 483 хил. лв. през 2013 г. и 548 хил. лв. през 2012 г.:

Години / *Показатели*	*2016*	*2015*	*2014*	*2013*	*2012*
Нетни приходи от продажби	***274***	***318***	***328***	**406**	**451**
в т.ч. от: - строителство	*40*	*85*	*100*	172	241
- наеми	*234*	*233*	*228*	234	210
продажба ДМА и др. приходи	*20*	*18*	*20*	77	2
- увелич. запаси прод.и нез.пр-во	*87*	14	120		95
Общо приходи от операт. дейност	***381***	**353**	**468**	**483**	**548**

Приходите от наеми запазват нивата от последните 3-4 години в абсолютна стойност. Отчитаме намаляване на приходите от строителна дейност, което е очаквано, предвид липсата на строителна продукция за пазара. В по-голям размер, спрямо предходният период, е стойността на извършените СМР по новостроящите се сгради в Шумен и Варна – общо 122 хил. лв.

Общо разходите по ОПР, без разходи за данъци, възлизат на **293 хил лв.**, срещу 311 хил. лв. през 2015 г., 422 хил. **лв.** през 2014 г., 355 хил. лв. през 2013 г. и , 527 хил. лв. през 2012 година.

Балансовата печалба за 2016 г. е 79 хил. лв, при 43 хил. лв. през 2015 година и 38 хил. лв през 2014 г.

От цялостната дейност през отчетната 2016 година в дружеството са постъпили като паричен поток – в брой и по банкови сметки, общо 435 хил. лв., платени са 434 хил. лв., а в края на годината наличните парични средства са 7 хил. лв.

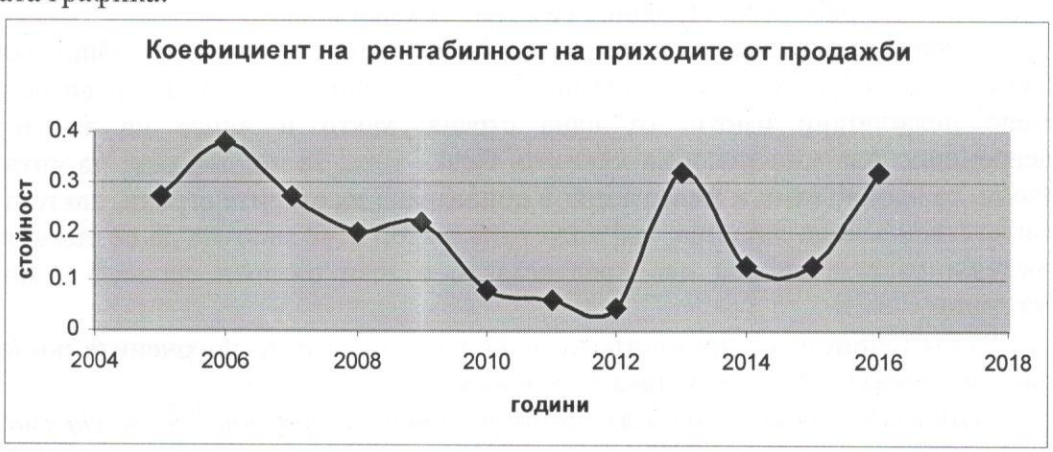
II. Основните финансови показатели, характеризиращи финансовото състояние на „Вижен" АД към 31.12.2016 година, са следните:

1. Рентабилност:

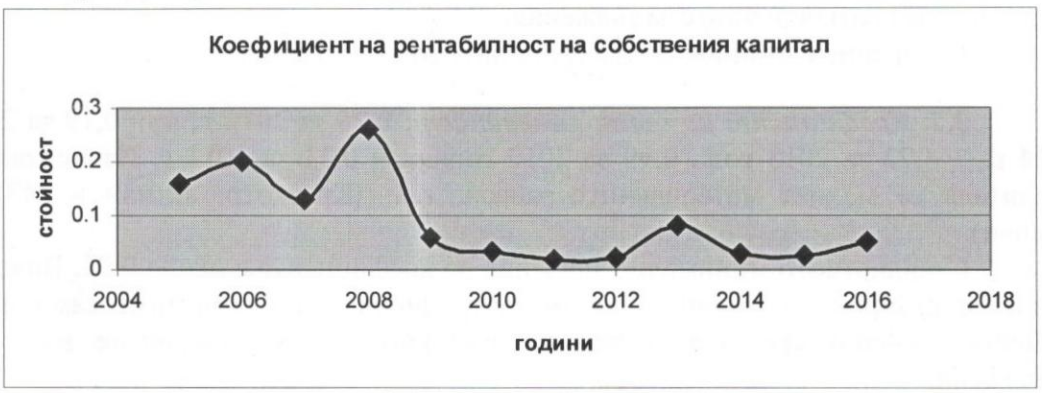
Един от най- важните параметри за оценка на финансовото здраве. Изчислява се чрез система от показатели, изразяващи определени съотношения между реализиран фин. резултат, приходи, разходи и активи.

1.1. ***Коефициент на рентабилност на приходите от продажби: 0,32.*** Изчислява се като съотношение между финансовия резултат преди данъци и нетния размер на приходите от продажби. Резултатът за 2016 г. означава, че 1 лв. нетни приходи от типичната дейност на фирмата носи 32 ст. чиста печалба.

Схематично, нивата и измененията в този показател могат да бъдат видяни в следващата графика:



1.2. ***Коефициент на рентабилност на собствения капитал (СК)*: 0,052** - показва нормата на възвращаемост на СК, като колкото е по- висока тя, толкова по-изгодно е вложението в акции на дружеството. Изчислява се като съотношение на фин. резултат преди данъци към размера на собствения капитал. Стойноста на показателя на предходния период е 0,026.



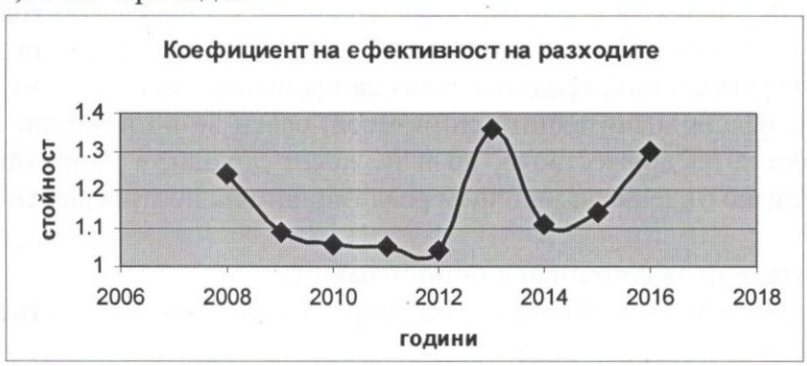
1.3. ***Коефициент на рентабилност на пасивите: 0.080,*** *срещу 0.044 за 2015 г. и 0,046 за 2014 година* . Изчислява се като съотношение между фин. резултат преди данъци и пасивите. Изразява възвращаемостта на привлечените от дружеството средства – 1 лв. чужди средства е донесъл 8 ст. печалба.

1.4. ***Коефициент на рентабилност (капитализация) на активите: 0,032, при*** *0.017 за 2015 г.* ***и*** *и 0,018 за 2014 година.* Изчислява се като съотношение между финансов резултат преди данъци и сумата на активите, без разходите за бъдещи периоди. Отчита колко печалба носи всяка единица от реалните активи – в случая това 3 ст. на лев активи. Основната част стойността на реалните активи е под формата на незавършено производство (строителна продукция). При започване на реализацията на същата, коефициентът ще се завиши многократно.

2. Коефициенти за ефективност:

Изследването на ефективността се прави с цел да се установи способността да се генерират приходи от продажби, с които да се възстановяват извършените разходи, а и да остане някакъв резултат в повече, който да увеличава доходите на собствениците.

2.1. Коефициент на ефективност на разходите: **1,30** за 2016 година**,** при 1.14 за 2015 г., 1,11 за 2014 година, 1,36 за 2013 год**,** 1,04 за 2012, 1,05 за 2011 г., 1,06 за 2010, 1,09 за 2009 г**.,** 1,24 през 2008 г., Изчислява се като отношение на приходите към разходите. Означава, че през отчетната година на всеки 1 лев вложени разходи, са реализирани 1,30 лв. приходи.



2.2. Коефициент на ефективност на приходите: 0,77 за 2016 г., при 0,88 за 2015 г., 0,90 през 2014 г., 0,73 през 2013 г**,** 0,96 за 2012 г., 0.95 за 2011 г., 0,95 за 2010 г., 0,91 през 2009 г. и 0,81 за 2008 г. т. е., през отчетния период, с разход от 77 стотинки е реализиран приход 1 лев. Изчислява се като съотношение на разходите към приходите.

3. Показатели за ликвидност:

3.1. Коефициент за обща ликвидност **: 12,48**, при 10,73 за 2015, 16,54 за 2014 г., 52,33 за 2013 г. и 17,29 за 2012 г.

Изчислява се, като Краткотрайните активи се отнесат към Краткосрочните пасиви /205 х.лв./, или: МЗ, краткосрочни вземания, краткоср. финансови активи и парични средства към краткосрочните задължения.

Нормалните стойности са в границите от 1 до 1.5 - 2.

3.2. Коефициент на бърза ликвидност**: 0,26 за 2016 г,** при 0,19 за 2015, 0,36 за 2014 г., 4,72 за 2013 год., 0,99 за 2012 година и 0,31 за 2011 г. Изчислява се, като от числителя се махнат материалните запаси, т.е. ((Краткотр. активи – МЗ)/ Краткоср. Пасиви).

Стандартното минимално значение на коефициента е около 0.95. Вижда се, че сме под тази стойност. т. е. може да има затруднения, ако разчитаме само на собствени налични парични средства и текущи вземания, за да покриване на текущите ни задължения.

3.3. Коефициент на незабавна ликвидност**: 0,26 ,** *при 0,29 за 2014 г., 4,65 за 2013 година, 0,99 за 2012 г. и 0,15 за 2011 г.* За нормална стойност се счита приблизително равно на 1, над нея е отлично.

((Краткоср. вземания +ПС)/ Краткосрочни пасиви).

3.4. Коефициент на абсолютна ликвидност: 0,03 за 2016 г., при *0,03 за 2015 г., 0,04 за 2014 г., 2,56 за 2013 г., 0,16 за 2012 г. и 0,15 за 2011 г.* (Парични средства/ Краткосрочни пасиви)

Препоръчително е стойността на този коефициент да не пада под 0,3, т.е. за да е ликвидно, предприятието във всеки един момент да поддържа парични наличности, които покриват поне 30 % от текущите му дългове. Разбира се, тук става въпрос за покриване на текущите дългове с парични средства по банкова сметка и каса, но следва да се има предвид, че дружеството оперира и с кредит „овърдрафт".

3.5. Нетен оборотен капитал /НОК/.

Той е свързан с финансовата структура на фирмата и с изследването на ликвидността. Един от начините за изчисляването му е като разлика между краткотрайните активи на фирмата и текущите и задължения:

2558 х. лв. - 205 х. лв. = 2353 х. лв.

В края на предходния отчетен период – 2015 г.:

2361 х. лв. – 216х. лв. = 2145 х. лв.

НОК трябва да е положителна величина, но прекалено големия размер при нас означава, че имаме много „замразени" , главно под формата на незавършено производство / строителство/, средства. Това са временно изключени от оборота парични средства, които, заради значителните си размери, освен че по принцип влияят негативно върху ликвидността на дружеството, но и не носят доходи, а напротив, губи се доход. Надяваме се в близко бъдеще да започнем реализацията на построените обекти.

4. Показатели за финансова независимост:

Характеризират способността на фирмата да покрива задълженията си със собствени средства.

4.1. Коефициент за финансова автономност **= 1,56 за 2016**, при 1,63 за 2015 година, 1,53 за 2014 г., 1,36 за 2013 г., *0,56 за 2012,* 0,57 за 2011 и 0,62 за 2010 г. Изчислява се като съотношение */собств. к-л : привл. к-л /.*

Препоръчително е стойността на показателя да е около и над 1 и това е така, за последните 4 години.