

ДОКЛАД

ЗА ДЕЙНОСТТА НА "ГРАДИНА" АД ПРЕЗ 2018 ГОДИНА

I. Обща информация за дружеството

"Градина" АД е учредено с учредителен акт от 14.05.2003 г. от Община Созопол и "Дюни" АД гр. Созопол като акционерно дружество с общинско участие и е регистрирано в Бургаския окръжен съд с Решение по фирмено дело №2799/17.11.2003 г., том 43, стр. 2, парт. № 1118.

През 2008 г. "Дюни" АД откупи акциите на Община Созопол и стана единствен собственик на капитала на "Градина" АД

Дружеството е създадено с предмет на дейност: изграждане и експлоатация на модерен къмпинг с двуетажно вилообразно строителство и съответната инфраструктура, хотелиерство, ресторантьорство, организиране и провеждане на музикално-артистична дейност, екскурзии в страната и чужбина, транспортни, информационни, комунално-битови, рекламни, спортни, културни и други видове допълнителни услуги, свързани с международния и вътрешен туризъм, туроператорска дейност, туристическа агентска дейност и предоставяне на допълнителни туристически услуги, отдаване на обекти под наем.

"Градина" АД се управлява от Съвет на директорите, състоящ се от трима души.

Капиталът на "Градина" АД е в размер на 50 400 лева, разпределен на 50 400 бр. поименни акции с право на глас, с номинална стойност 1 лв. всяка една. Същият е разпределен както следва:

* "Дюни" АД със седалище гр. Созопол, ЕИК 812117300 притежава 50 399 обикновени поименни акции

* Други акционери - физическо лице притежава 1 акция.

Според броя на притежаваните акции, процентното участие на акционерите към 31.12.2018 г. в капитала на дружеството е, както следва:

* "Дюни" АД 99,998 %

* Физически лица 0,002 %

II. Анализ на дейността на дружеството

През 2018 г. "Градина" АД осъществяваше дейност свързана предимно с отдаване под наем на собствени материални активи. Дружество сключи договор за наем като наемател на терен земя в близост до собствения си терен, където изгради две преместваеми бунгала. Същите бяха обзаведени и напълно готови за експлоатация в края на месец юли. Поради късното приключване на тези дейности и напредване на туристическия сезон към края му, успя за кратко време да отдаде тези обекти под наем, поради което реализираните приходи бяха твърде малко. Ръководството се надява, че през предстоящия сезон

дружеството ще успее да върне част от сумите, които инвестира в изграждането и оборудването на тези бунгала.

Все още не е изградена цялата база от обекти за настаняване и хранене. Причините са свързани със законови пречки, чието отстраняване не е в правомощията на ръководството на дружеството.

През отчетния период се финализира процедура по разделянето на поземленият имот, собственост на дружеството. Оформиха два нови имота с нови идентификаторни номера, единият от които си остана по характеристика като земеделска земя /33,976 дка/, а за втория /5,535 дка/ приключи процедура по урегулиране с оглед подготовката му за строителство на заведение за хранене.

„Градина“ АД е предоставило част от свободните си парични средства под формата на фирмен кредит на друго дружество при пазарни условия с цел реализиране на приходи от лихви.

III. Материално-техническа база

На този етап „Градина“ АД не разполага с необходимата за развиване на активна стопанска дейност материално-техническа база, с изключение на двете бунгала, изградени на чужд терен, за които стана дума по-горе и построените в предходни години съоръжения: ограда от бетонове колове и мрежа около поземлените имоти, ел.провод 20 киловолта и трафопост, паркинг, санитарен възел и септична яма със съответните им канализации. Част от тези обекти бяха предоставени под наем през летния сезон на 2018 г.

IV. Финансово икономически анализ

1. Счетоводна политика

Счетоводната политика на дружеството прилагана през отчетната 2018 г. е съобразена с изискванията на промените в Закона за счетоводството, спазване на неговите принципи и съгласно разпоредбите на НСС.

Индивидуалния сметкоплан на дружеството е изграден от синтетични и аналитични сметки. Счетоводните операции се отразяват при спазване основните принципи на счетоводната политика: **текущо начисляване, предпазливост, съпоставимост между приходите и разходите, предимство на съдържанието пред формата**. Вторичните документи се изготвят с помощта на програмен продукт „Ажур-Л“.

Освен земята, отчетена като апортна вноска в капитала на „Градина“ АД, дружеството има и изградени съоръжения, включени в баланса му като **дълготрайни материални активи**.

„Градина“ АД не притежава **нематериални активи и материални запаси**.

Приходите се признават при спазване принципите на текущото начисляване и съпоставимост между тях и разходите.

Разходите се отчитат по икономически елементи и се разпределят по статии на калкулацията.

2. Оценка на дейността и състоянието на дружеството

Капитали

Към 31.12.2018 г. регистрирания капитал на "Градина" АД е 50 400 х. лв.

- През отчетната година дружеството е увеличило резервите си в частта "други резерви" с размера на отчетената в предходната година печалба в размер на 98 х.лв.

Към 31.12.2018 г. салдото на другите резерви е 2558 х. лв. Запазен е размерът на законовите резерви 5 х. лв.

"Градина" АД приключва отчетната година с **положителен финансов резултат – печалба** в размер на 221 х. лв., формиран от разликата между приходи от наеми, приходи от последващи оценки на обезценени вземания и финансови приходи и отчетените разходи за материали и външни услуги, възнаграждение по граждански договор и начислените амортизации на ДМА.

Заеми

През отчетния период "Градина" АД не е получавало заеми.

Дружеството е предоставило кредит на друго дружество от групата "Дюни" АД в размер на 200 х.лв., който всъщност е по договор от предходни години но предоговорен с анекс и за отчетната 2018 година. Съгласно договора са начислени и получени лихви в размер на 14 х.лв.

Дружеството има издаден изпълнителен лист срещу ЕТ "Бриз-Иванка Райкова" за главница 10 х.лв. и лихви, от които през 2014 г. са събрани от ЧСИ и постъпили по сметката на дружеството 6 х. лв. В следващите няколко години до 2017 г. беше спряно изпълнението по това изпълнително дело, тъй като липсваха авоари на осъденото лице, от където да бъде събрана сумата.

Съгласно решение на Съвета на директорите непогасената част от вземането в размер на 4,5 х. лв. беше отписана в края на 2017 г.

През 2018 г., обаче ЧСИ възобнови изпълнението по делото и бяха събрани 2,5 х. лв. общо през целия отчетен период. За сега решението на ръководството е тези суми да останат като разчет в баланса на дружеството до пълното събиране на остатъка от присъденото вземане.

Дълготрайни активи

През 2018 г. дружеството придоби нови дълготрайни материални активи на обща стойност 102 х. лв., в това число: съоръжения и машини 84 х.лв., обзавеждане и инвентар за 16 х.лв. и увеличение на стойността на земята за 2 х. лв.

Краткотрайни материални активи

Съгласно счетоводната политика на дружеството краткотрайните материални активи се изписват на разход при придобиването им и се завеждат задбалансово за осъществяване на контрол чрез проверки и инвентаризации. През 2018 г. за закупени и заведени по задбалансовите сметки КМА на стойност 15 х. лв.

Парични средства

Паричните средства на „Градина“ АД към 31.12.2018 г. са в размер на 1140 х. лв. Същите са налични по разплащателната сметка на дружеството.

Вземания

Вземанията на „Градина“ АД към 31.12.2018 г. в размер на 252 х. лв. и са **краткосрочни**. Включват: предоставен кредит на предприятие в размер на 200 х. лв. и неплатените лихви по него за 4-то тримесечие на стойност 4 х.лв, присъдени вземания в размер на 175 х. лв., обезценени с 160 х. лв., вземане по договор за цесия за 30 х. лв. и ДДС за възстановяване в размер на 3 х.лв.

През 2018 г. приключи изпълнителното дело по едно присъдените вземания от Меско ММ5 ЕООД, като ЧСИ успя да събере всички дължими суми – главница и лихви в размер на 107 х.лв..

Направена е ревизия на разчетите към 31.10.2018 г. Вземането по предоставения кредит и лихвитие е потвърдено.

Задължения

Към 31.12.2018 г. „Градина“ АД има задължения към кредитори в размер на 35 х. лв.

Разходи

Разходите за дейността на дружеството извършени през 2018 г. са в размер 56 х.лв. и представляват разходи за материали и външни услуги, амортизации и възнаграждение по извънтрудови правоотношения.

Приходи

През 2018 г. „Градина“ АД е реализирало приходи от наеми в размер на 3,3 х.лв.

Дружеството е отчетло и финансови приходи от лихви по предоставен кредит в размер на 14 х.лв.

Отчетените „други приходи“ от дружеството са от събрани суми по присъдено вземане, което е било обезценено в предходни години.

Финансов резултат

Крайният финансов резултат на „Градина“ АД преди данъци през 2018 г. е „печалба“ в размер на 246 х. лв. и е формиран от: печалба от оперативна дейност – 232 х. лв и печалба от финансови операции – 14 х. лв.

3. Събития настъпили след годишното счетоводно приключване

Няма настъпили значими събития след приемане на Годишния финансов отчет за 2018 г., оповестяванията и допълнителната информация към него за „Градина“ АД.

4. Информация по чл.187 д и чл.247 от Търговския закон,

Във връзка с горното дружеството оповестява следното:

* През 2018 г. "Градина" АД не е придобило или прехвърлило собствени акции. Дружеството не притежава собствени акции.

Членовете на СД в т. ч. и Изпълнителния директор не са получавали възнаграждения през 2018 г.. Такива не са начислявани и изплащани, тъй като дружеството не е изградило материално-техническата си база и не е започнало да осъществява активна стопанска дейност.

* Членове на СД не притежават акции от дружеството.

* Няма информация за сключени договори по чл.240"б" от ТЗ.

* Няма внесени гаранции по чл. 240 от ТЗ.

5. Информация по чл.39 от Закона за счетоводството

* "Градина" АД не е извършвало действия през отчетния период в областта на научноизследователската и развойна дейност.

* Дружеството няма клонове в страната и в чужбина.

* Политика на предприятието за управлението на финансовия риск и експозиция на дружеството по отношение на ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток.

При извършване на дейността си дружеството е изложено на различни финансови рискове. Общото управление на риска е свързано с прогнозиране на резултатите от определени дейности на финансовите пазари и постигане на минимални потенциални отрицателни ефекти, които биха се отразили върху финансовите резултати и състояние на дружеството.

Кредитния риск е свързан с това, някой от контрагентите да не бъдат в състояние да изпълнят изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си.

Ликвидният риск е свързан с това, че дружеството може да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Това може да се породят от неправилно финансово управление на паричните потоци, а така също от забавяне на плащанията на дължимите към дружеството суми от страна на някои клиенти. Затова се провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно се поддържа оптимален ликвиден запас парични средства и добра способност за финансиране на стопанската си дейност.

Ценови риск – Дружеството може да е изложено на известен ценови риск за негативни промени в цените на услугите, но има установени процедури за периодично актуализиране спрямо промените на пазара.

Правилното структуриране на паричните потоци основно в частта им на плащания към доставчици и вземания от клиенти е важно условие за преодоляване на трудностите свързани с **риск на паричния поток**.

"Градина" АД на този етап не е изложена на тези рискове, поради ограничената си стопанска дейност и за сега няма изработена политика за работа в условията на икономическа и финансова криза.

При започване на реална стопанска дейност със сигурност ще възникне необходимостта от намиране на оборотни средства, с които в момента дружеството не разполага в големи размери. Една от стъпките за набавяне на такива би била договаряне получаването на кредити с цел оптимизация при динамичната финансова и икономическа обстановка. Много важно е също намиране на начини и възможности за възвръщане на предоставените средства на фирми и максимално събиране на съществуващи вземания.

Биха могли да се използват и алтернативни начини на финансиране, свързани с капиталовата структура на дружеството, търсене на външно финансиране и внедряване процеса на вътрешнофирмено финансиране.

V. Предвиждано развитие на дружеството

Земята на „Градина“ АД, която е основният актив на дружеството е засегната от пясъчни образувания – дюни, съгласно приетата специализирана Наредба на МОСВ.

Направено е възражение от страна на дружеството до МОСВ за назначаване на нова комисия, в пълен състав от специалисти, компетентни по всички направления да дадат становище относно пясъчните дюни. Искането към МОСВ е да бъде изработена нова актуална карта с дюните. До момента няма промяна в становището на МОСВ.

Именно за това ръководството предприе действия, в резултат на които се обособи отделен имот от 5,535 декара, който е извън територията на пясъчните дюни. За него има приключила процедура по преотреждане за изграждане на ресторант, бар, паркинг, трафопост и прилежаща улица.

В началото на 2019 г. се предприеха действия за подготовка на терена за строителство на заведение за хранене, но строителството ще започне след края на предстоящия туристически сезон. Има Подробно устройствен план и План за регулация, има изготвена екологична оценка от специалисти-еколози и има решение на РИОСВ Бургас, че същата е приета. Решението е за съгласувано инвестиционно намерение.

Ръководството счита, че до края на 2019 г. ще започне изграждането на планираните сгради на заведения за хранене и други обекти.

25.02.2019 г.

Изп. директор:

/Л. Стойков/

