

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ НА СД “ЛОБУТ-АК” КЪМ 31.12.2012 г.

1. Данни за дружеството

СД “Лобут-АК” е регистрирано в Търговския регистър към Агенция по вписвания с ЕИК 122045903 със седалище и адрес на управление – гр. Самоков, ул. “Асен Карастоянов” 25В и съдружници Димитър Петров Лобутов с ЕГН 5110187360 и Арангел Илиев Конярски с ЕГН 4106147324.

Основната дейност на фирмата е извършване на строително- и електромонтажни работи, доставка и продажба на усукани кабели и арматура за тях.

2. Дата на одобряване на отчета

ГФО е одобрен на Общо събрание на съдружниците на 01.03.2013 г.

3. База за изготвяне на годишния финансов отчет

3.1. Общи положения

Настоящият ГФО е изготвен на база на Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия, при спазване принципа на историческата цена. Всички данни са представени в настоящия финансов отчет в хиляди лева.

3.2. Сравнителни данни

За първи път НСС са приложени от дружеството към 01.02.2002 г. Данните от предходния период са съпоставими с тези от текущия.

4. Допълнителни пояснения и данни към отчета на СД “Лобут-АК”

4.1. ДМА

През 2012 г. са заведени като ДМА придобити оборудване, транспортни средства и други ДМА.

4.2. Дългосрочни финансови активи

Дружеството отчита като „Дългосрочни финансови активи” инвестиционни имоти на фирмата: Административна сграда в гр. София, ул. “Шар планина” 33 и магазини, отдадени под наем, находящи се в Комплекс “Джой” КК Слънчев бряг, „СПА-център и ресторант” в комплекс „Рила Парк” КК Боровец, а така също дялово участие в размер на 660 хил.лв., представляващи 33 дяла от капитала на дружество „ДАЕЛО” ООД гр. София, ул. „Бачо Киро” 8 и дялово участие в размер на 2700 лв., представляващи 50 % от капитала на дружество „Севтополис Спорт” ООД гр. София, ул. „Бачо Киро” 8 . Отразени са също предоставени от фирмата заеми –167 хил.лв. като допълнителна вноска в смесеното предприятие „ДАЕЛО” ООД и 70 хил.лв. на „Лобкострой” ООД гр. Самоков.

4.3. Материални запаси

Към 31.12.2012 г. не е извършена обезценка на материалните запаси на дружеството. Фирмата не разполага на склад със застояли и остарели морално материални запаси.

4.4. Краткосрочни вземания

- Вземанията от клиенти и доставчици са текущи вземания, в голямата си част от месец декември 2012 г. Няма обезценявани вземания.

- Статията "Други вземания" включва предоставени гаранции под формата на депозити в размер на 59 хил. лв., присъдени вземания на стойност 63 хил.лв., ДДС за възстановяване от м. 12.2012 г. за 28 хил.лв.

4.5. Парични средства

В края на отчетният период паричните средства са 361 хил.лв, от които 271 хил лв. по банкова сметка в лева и Евро и 90 хил.лв. в касата.

4.6. Разходи за бъдещи периоди

- Като разходи за бъдещи периоди са признати платени през 2012 г. абонаменти и застраховки, които се отнасят за 2013 г. и ще бъдат признати към 31.12.2013 г. в размер на 20062.11 лв., а така също и разходи за лихви по лизингов договор, които се отнасят за бъдещи периоди в размер на 282.91 лв.

4.7. Собствен капитал

- Част от неразпределената печалба през 2012 г. е изплатена като дивиденди на собствениците.

4.8. Задължения

- Задължения към финансови предприятия – дружеството представя задължения по финансов лизинг към „УниКредит Лизинг” в размер на 6 хил. лв.

- В перо "Получени аванси" са представени основно получените от клиенти аванси в размер на 49 хил.лв. по договори за наеми и по договори за строителство.

- Задълженията към доставчици включват задължения към доставчици от Франция в размер на 22 хил.лв. и текущи задължения към доставчици, които ще бъдат разплатени в началото на 2013 г. През 2012 г. са отписани поради изтекъл 5 годишен давностен срок задълженията ни към „Ропласто” Германия по ф-ра 527485/04.06.2007 г. – 284.141 EUR или 555.73 лв., ЕТ „Христо Андреев” по ф-ра 227/03.05.2007 г. на стойност 48.00 лв., към „Йоти” ООД по ф-ри 10000402/28.09.2007 г. – 53.50 лв., 100001059/31.07.2007 г. – 135.20 лв. и 10000465/30.10.2007 г. – 245.06 лв., „Мар маг” ЕООД по ф-ра 1053/16.02.2007 г. – 132.00 лв., „Слънчев бряг” АД по ф-ра 3010705/31.07.2007 г. – 234.87 лв., „Мартинели” ООД по ф-ра 10004125/13.12.2007 г. – 915.00 лв., „Топ Груп Плюс” ООД по ф-ра 5841/17.10.2007 г. – 89.54 лв., „Линкс-2” ООД по ф-ра 923/08.10.2007 г. – 3660.72 лв. и към „Йордакул Наклият Инс” Турция по ф-ри 5351/03.09.2007 г. – 9454.51 лв. и 5440/19.11.2007 г. – 7376.45 лв.

- Задълженията към свързани предприятия и свързани лица включват краткосрочни задължения към „ВАК-02” ООД в размер на 439628.38 лв. и ЕТ „Лобут-Д. Лобутов” на стойност 193067.36 лв. по фактури и дългосрочни такива по получени заеми от ЕТ „Лобут-Димитър Лобутов” - 100 хил.лв и от „ВАК-02” ООД – 200 хил.лв.

- В задълженията към персонала са включени начислените заплати за м. 12.2012 г в размер 34856.51 лв.

- Задълженията към осигурителните предприятия включват дължимите плащания във връзка с начислените заплати за месец 12.2012 г..

- В данъчните задължения са включени :

Данък по ЗДДФЛ по заплати м.12.2012 г. –	3777.19 лв.
— Корпоративен данък за довносяне за 2012 г. -	88965.23 лв.

В перото "Други задължения" са отразени задължения по фактури, отнасящи се до 2012 г., но отчетени в дневниците за януари и февруари 2013 г. в размер на 6590.37 лв., и задължения за лихви по получени заеми от ЕТ „Лобут“ и „ВАК-02“ ООД за 15310 лв.

4.9 Приходи за бъдещи периоди

Дружеството няма отсрочени приходи за бъдещи периоди.

4.10. Приходи

Като приходи от обичайна дейност през 2012 г. са представени следните видове приходи:

- Приходи от продажба на продукция в размер на 3413 хил. лв., включващи получени приходи по изпълнени строително-монтажни работи по сключени договори за строителство, електроизграждане и продадена строителна продукция.
- Приходи от продажба на стоки на стойност 689 хил. лв. – реализирани от продажба на усукани кабели и арматура за тях.
- Приходи от продажба на услуги и наеми в размер на 964 хил. лв. – отразени получени приходи от наем по договор за експлоатационен лизинг за Административна сграда в гр. София, ул. "Шар планина" 33 до с „Комисия за финансов надзор“, приходи от наем за отдадените под наем магазини от Комплекс "Джой" КК Слънчев Бряг, приходи от наем по сключени договори за наем на складови и административни помещения от базата в Герман с „Макита България“ ЕООД и „ВАК-02“ ООД, също и получени суми по префактурирани консумативни разходи за горепосочените обектиосновно от извършени транспортни услуги.
- В перо "Други приходи" са отразени получени приходи от продажба на материали, реализирана положителна разлика от направен апорт на „Сезонни сгради с. Мала Църква" в „Мала Църква Ризорт" ЕООД, получени приходи от застрахователни обезщетения, от разноси по съдебни дела във връзка с присъдени вземания и отписани задължения с изтекъл давностен срок.
- Приходи от участия в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия в размер на 460 хил.лв. включват приходите от продажба на дяловете на дружеството в „Мала Църква Ризорт" ЕООД.
- Като други финансови приходи в размер на 5 хил. лв. са признати приходи от лихви по предоставени заеми, банкови сметки и от присъдени вземания.

4.11. Разходи

- Разходите за дейността са представени по икономически елементи, като са съпоставени към съответните обекти и дейности.
- Разходите за лихви включват основно лихвите по ползваните от фирмата кредити и признатите за 2012 г. лихви по лизингови договори.
- Разходите за данъци включват начисления корпоративен данък за 2012 г. в размер на 151 хил. лв.

4.12. Сделки със свързани лица

През текущата година са сключени редица сделки със свързани лица в лицето на „ВАК-02“ ООД и ЕТ „Лобут-Димитър Лобутов“. Получените заеми са по удължени договори с договорена лихва, която не се отличава от пазарната такава. Останалите сделки се свеждат до договори за изпълнение на СМР като подизпълнители, продажба на стоки и материали и услуги по пазарни цени. Общият обем на същите е 710 хил.лв. от разходната и 183 хил.лв. от приходната част в ОПР. Част от вземанията и задълженията, породени от тези сделки са разплатени или прихванати, но неразплатени към 31.12.2012 г. остават към „ВАК-02“ ООД – 439628.38 лв. и ЕТ „Лобут-Д. Лобутов“ - 193067.36 лв. по фактури и по получени заеми от ЕТ „Лобут-Димитър Лобутов“ - 100 хил.лв. и от „ВАК-02“ ООД – 200 хил.лв. Същите са неразплатени към края на 2012 г. поради недостиг на финансови средства и приоритетно разплащане с външни доставчици и кредитори.

5. Ипотекирани имоти

Към 31.12.2012 г. дружеството е ипотекирало следния недвижим имот, а именно „Офис сграда с магазин и жилища“ заедно с мачтов трафопост ведно с идеал. части от ПИ 481 в гр. София ул. „Околовръстен път“ 373 в полза на „УниКредит Булбанк“ АД като обезпечение по договор за кредитна линия с лимит за издаване на банкови гаранции на стойност 500 хил.лв.

6. Възнаграждения за управление и одит на дружеството

- За периода 01.01.2012 г. – 31.12.2012 г. дружеството е изплатило възнаграждения на управителите Димитър Петров Лобутов и Арангел Илиев Конярски по договори за управление и контрол и е разпределило дивидент в полза на същите.
- За заверка на ГФО на дружеството за 2012 г. е сключен договор с „БИСИКОМ-61“ ООД гр. София с Управител Бойко Костов на стойност 5000 лв. без ДДС.

СЪСТАВИЛ:

/Веска Нончева/

УПРАВИТЕЛ:



**СД „ЛОБУТ-АК ЛОБУТОВ, КОНЯРСКИ И СИЕ’
ГР. САМОКОВ**

ОТЧЕТ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО ЗА 2012 ГОДИНА

- **РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ**

- **ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО**

СД „Лобут-АК Лобутов, КоняРСки и сие” е събирателно дружество, регистрирано по реда на търговския закон.

Основната дейност на дружеството е в следните направления:

- Строителство на жилищни и стопански сгради върху собствени терени или срещу обезщетения и изпълнение на строително-монтажни работи по договори с външни инвеститори
- Доставка и продажба на усукани кабели, арматура и инструменти за тях, гофрирани маркучи и други електроматериали включително и електромонтажни работи по изнасяне на електромерни табла
- Реализиране на доходи от наем, свързани с експлоатация на собствени инвестиционни имоти

- **КРАТКА ИСТОРИЧЕСКА СПРАВКА ЗА ДРУЖЕСТВОТО**

СД „Лобут-АК Лобутов, КоняРСки и сие” е регистрирано със съдебно решение № 1 по фирмено дело № 622/1997 г. на Софийски окръжен съд със седалище и адрес на управление – гр. Самоков, ул. „Асен Карастоянов” 25В и съдружници Димитър Петров Лобутов и Арангел Илиев КоняРСки в съотношение 50:50. Дружеството е вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 122045903.

- **ПАЗАРНА И ИНВЕСТИЦИОННА СТРАТЕГИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО**

Дейността на предприятието се осъществява в собствени административни и складови бази в гр. Самоков (с. Драгушиново) и в гр. София, ул. “Околовръстен път” 373.

Основните приходи на СД „Лобут-АК“ през 2012 г. са реализирани от продажбата на строителна продукция – жилищно строителство в гр. София, изпълнени строително-монтажни работи по договори с външни организации, изпълнени електромонтажни работи по изнасяне на електромерни табла, реконструкция на мрежи ниско и средно напрежение, присъединяване на нови абонати по договори с електроразпределителните дружества и от продажба на вносни стоки от френски партньори /основно арматура за усукани проводници/, като основните ни клиенти са трите електроразпределителни предприятия “ЧЕЗ България” АД, “Е.ОН България Мрежи” АД и “ЕВН Електроразпределение” АД. Също така са реализирани и приходи, получени по договори за наем на имоти на фирмата – Офис-сграда гр. София, ул. „Шар планина” 33, отдадена под наем на Комисия за финансов надзор, считано от 15.05.2006 г., магазини в Комплекс „Джой” КК Слънчев бряг и складови помещения и офис-площи от базата в Герман, също отдадени под наем на “Макита България” ЕООД и “ВАК-02” ООД.

○ АНАЛИЗ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

■ Анализ на ликвидността

Коефициенти на ликвидност на *СД „Лобут-АК Лобутов, КоняРСки и сие”*
за 2011 г. и 2012 г.

ЛИКВИДНОСТ	31.12.2011	31.12.2012
Обща ликвидност	5.57	3.75
Бърза ликвидност	0.95	0.69
Абсолютна ликвидност	0.64	0.34

Към края на 2012 година коефициентите за ликвидност бележат спад в сравнение с края на 2011 г. Това се дължи основно на погасяването на дългосрочни задължения на дружеството към свързани лица и предприятия, в резултат на което

наличните в края на годината парични средства са в по-малък размер. Тенденциите, които определят равнището на коефициентите са следните:

По отношение на текущите активи:

- Паричните средства са 361 хил. лева основно в банкови сметки на дружеството.
- Вземанията към края на 2012 година са в размер на 369 хил.лв. като 219 хил. лева са вземания от клиенти и доставчици по аванси на фирмата, а останалите 150 хил.лв. са други вземания - предоставени депозити за участие и изпълнение на тръжни процедури, присъдени вземания в размер на 63 хил.лв., ДДС за възстановяване - 28 хил.лв.

По отношение на текущите пасиви:

- Най-голям дял в текущите задължения имат задълженията към свързани предприятия по получени фактури - 60 %.

Дружеството ползва получени заемни средства от ЕТ „Лобут-Димитър Лобутов” в размер на 100 хил. лева. и от “ВАК-02” ООД - 200 хил. лева.

На база горепосочените тенденции може да се смята, че ликвидността на дружеството е в добро състояние. Недостигът на ликвидни средства до момента се дължи основно на голямата част строителство, финансирано със собствени средства, което по принцип се реализира в рамките на няколко години, затруднените продажби на готова строителна продукция в условията на криза, а също така и на инвестирането в собствени сгради, отдавани в последствие под наем и възвръщаемостта, на които е дългосрочна.

■ Анализ на капиталовите ресурси

През изминалата 2012 г. дружество не е осъществило увеличение на капитала, но финансирането на дейността е за сметка на собствения капитал, който в резултат на отчетената нетна печалба за годината в размер на 1374 хил.лв, а също и в резултат на разпределението на част от неразпределената печалба, в края на 2012 г. е 6121 хил.лв. спрямо 6205 хил.лв. в края на 2011 г.

Към 31.12.2012 година коефициента на финансова автономност (изчислен като съотношение между собствения капитал и привлечения капитал) е 4.47.

■ **Анализ на резултатите от дейността**

Резултатите от дейността на дружеството са представени в следната таблица:

в хил. лева	31.12.2011	31.12.2012
Общо приходи от дейността	5043	6433
Общо разходи за дейността	4429	4908
Финансов резултат от основната дейност	614	1374

От същата се вижда, че общо приходите от дейността са се увеличили с около 27 % през 2012 г. спрямо предходната 2011 г. Увеличението се дължи основно на реализирана положителна разлика при апорт на “Сезонни сгради с. Мала Църква” в дружеството “Мала Църква Ризорт” ЕООД и приходи от продажба на 100 % от дяловете на горепосоченото дъщерно предприятие. В действителност, продължаващата криза и трудностите в строителния сектор, оказват влияние на приходите от строителство и електроизграждане, поради по-малкото на брой, а и като стойност договори за строителство и застоя при продажбата на готови строителни продукти. Също така трябва да се има предвид и прехвърлянето на по-голямата част от дейността по продажба на електроматериали към свързаното ни дружество “ВАК-02” ООД, което доведе до спад в тази дейност с около 50 %, който по-скоро е “изкуствен”, тъй като приходите са пренасочени, а няма реално спадане на оборота от търговска дейност.

През годината разходите за дейността също са се увеличили с около 11 % спрямо 2011 г., което се дължи основно на увеличение на стойността на разходите за суровини и материали и сериозно увеличаване на разходите за външни услуги, но и на значителен спад на балансовата стойност на продадените активи.

Увеличението на реализирания финансов резултат за 2012 г. спрямо 2011 г. е около 2.5 пъти, което произтича основно от реализирани приходи при апорт на ДМА и продажба на дялове на дъщерно предприятие.

- **Анализ на приходите**

Приходите от дейността през 2012 година са съставени основно от приходи от продажба на строителна продукция и строителни и електромонтажни работи – 3413 хил. лв., приходи от продажба на електроматериали – основно усукани кабели и арматура за тях – 689 хил. лв. и приходи от наеми, услуги и други продажби – 1624 хил.лв.

- **Анализ на разходите**

В общата стойност на разходите за основната дейност основен дял заемат разходите за материали и външни услуги /подизпълнители в строителната дейност/ в размер на 60 %, разходите за амортизации – 4 % и разходите за работни заплати и осигуровки върху тях - 20 % от обема на тези разходи.

Към 31.12.2012 г. крайният финансов резултат е нетна печалба в размер на 1374 хил. лв.

- **ПЕРСПЕКТИВИ ЗА РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО**

През 2013 година дружеството ще продължи своята дейност, насочена основно в строително-монтажни работи при сключване на договори с външни инвеститори, електромонтажни работи по изнасяне на ел. табла, реконструкция на мрежи, присъединяване на нови абонати и продажба на електроматериали. Основните цели за развитие са насочени към запазване на позициите на дружеството при новите условия на пазара, участие в тръжни процедури с цел сключване на договори за изпълнение на строителство чрез възлагане, имайки предвид намалените възможности за реализация на собствена строителна продукция, успешно участие в процедури за изпълнение на електромонтажни работи и продажба на електроматериали.

Управител:

