

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „ИМОТИ – С” ЕАД ПРЕЗ 2011 г.

I. Преглед на развитието и резултатите от дейността на дружеството, както и неговото състояние, описание на основните рискове, пред които е изправено.

1. Развитие

Финансовата 2011 г. се характеризира със сериозни трудности в дейността на дружеството породени от задълбочаващата се икономическа криза обхванала страната и целия Европейски съюз. Независимо от трудностите дружеството реализира положителен финансов резултат в резултат на продажба на имот и повишаване на приходи от лихви. През годината дружеството продължи дейността си по стопанисване и управление на инвестиционните си имоти. И тази година стремежът бе запазване нивото на приходите, овладяване на проблема с бавната събираемост, запазване на площите, отдавани под наем. Въпреки усилията тенденциите при наемите и цените на имотите особено в по-малките населени места в Северозападна България не са положителни. И през тази година бе невъзможно отдаване под наем на имоти, които са в лошо състояние, находящи се в малки села и в неразвити райони.

2. Резултати и анализ на дейността

Основните финансови резултати обобщено са следните:

- Приходи от наеми в размер на 43 хил.лв. – спад с 17% в сравнение с 2010 г.;
- Реализирани приходи от продажба на имоти в размер на 185 хил.лв.;
- Реализирани приходи от лихви по банкови депозити в размер на 65 хил.лв.- увеличение с 10 хил. спрямо предходната година;
- Разходи за дейността – 98 хил. лв., при 96 хил. лв. през 2010 г.;
- Нетна печалба в размер на 122 хил. лв., при 4 хил. лв. за миналата година, дължащо се печелившата сделка с имота в гр. Козлодуй;

Приходи от наеми през 2011 г. по имоти:

<u>В хиляди лева</u>	2011	2010
Аптечна база - гр. Монтана	22	24
Почивна база - Язовира	1	2
Аптека гр. Козлодуй	4	10
Аптека гр. Кула	4	4
Аптека гр. Кубрат	1	2
Аптека гр. Враца	2	3
Аптека гр. Бойчиновци	2	2
Аптека гр. Долна Митрополия	2	2

Аптека гр. Роман	2	2
Аптеки - села	3	1
	43	52

Приходите от наеми за 2011 г. са намалели от 52 на 43 хил. лв., или намаление с 17%. Намалението се дължи главно на продажбата през м. юни на имота в гр. Козлодуй, от който дружеството реализираше приход в размер на 700 лв. месечно, напускане на наемателя в гр. Враца, както и предоговарянето на наеми с отстъпка във връзка с намалената им дейност.

Отразените в баланса търговски вземания в размер на 11 хил.лв., представляват вземания от клиенти в размер на 7 хил. лв. и бъдещи приходи от лихви по депозити в размер на 3 хил. лв. Към 31.12.2011 г. дружеството има трудно събираемо вземане за наем от „Рекорд“ АД, което е обезценено с 50 % от стойността му.

За съжаление основната задача на ръководството да отдаде под наем незаети имоти става все по-трудна. Остават незаети имотите с.Комошица, с.Ковачица (общ.Лом), с.Владимирово (общ.Бойчиновци) с.Михайлово (общ.Хайредин), с. Славяново (общ. Попово) и с.Юпер (общ.Кубрат). По отношение на селските имоти не може да се отбележат особени успехи. Напротив посещенията в някой от тях през тази година показва, че състоянието им е изключително лошо и дори на места опасно за населението. Обезлюдяването на селата през последните 15 години, както и дългогодишното им неизползване е причина за тях да не могат да бъдат намерени наематели и купувачи.

По отношение на Аптека № 8 в гр. Видин ръководството изчаква продажба при възможно най-изгодни условия.

За Почивна база „Язовира“ дружеството продължи да търси клиенти за отдаване под наем на цялата база, с цел рентабилното ѝ експлоатиране. През годината са ремонтирани баните, дограмата и част от покрива. Въпреки това получените приходи от нощувки в Почивната базат не покриват разходите за поддръжката ѝ.

Общо приходите от Почивната база възлизат на 1579,10 лв.

Общо разходите по поддръжка и експлоатация на почивната база възлизат на 8 891,56 или загуба от дейността 7 312,46 лв.

През периода апартаментите в гр. Свищов не бяха отдавани под наем.

Приходи от продажби

Приходите от продажби през 2011 г. са в размер на 185 хил. лв., балансовата стойност на продадения имот – 62 хил. лв., нетна печалба от продажбата – 123 хил. лв.

Недвижим имот	Продажна цена	Балансова ст- ст	Печалба	Наемна цена без ДДС
гр. Козлодуй	185 000,00	62 679,20	122 320,80	700,00

Съветът на директорите счита, че продажби на имоти следва да се извършват само за имоти, от които не могат да се получават приходи от наем (или наемите са несравними с евентуалната продажна цена), имоти в селата или в лошо състояние. Заедно с продажбите следва да се търсят възможности за инвестиране на свободните парични средства.

През периода октомври - декември 2011 г. с оглед бъдещи продажби бе извършено разделяне на имота в гр. Кубрат с РЗП 406 кв.м. Обособиха се три самостоятелни магазина. За един от тях през януари 2012 г. бе сключена сделка за продажба на стойност 60 000 лв.

Една от поставените задачи през предходния период бе закупуването на земята под Почивната база „Язовира“. Въпреки положените усилия, направени разходи и наета за целта фирма, поради смяната на законодателството в областта на продажбата на държавен горски фонд до закупуване не се стигна. Надяваме се, че през 2012 г. ще имаме експертна оценка на пазарната стойност на имота и ако тя е изгодна земята ще бъде закупена.

Приходи от лихви по банкови депозити

Вследствие на продажби дружеството към 31.12.2011 г. има средства по банкови депозити в размер на 1097 хил.лв. Дружеството е вложило средствата при максимално изгодни лихвени условия и през 2011 г. приходи от лихви са в размер на 65 хил.лв.

Разходи за дейността

Разходите за дейността за 2011 г. са в размер на 98 хил. лв., при 96 хил. лв. за 2010 г. По пера разходите са както следва:

- Разходи за амортизации – 44 хил.лв.;
- Разходи за външни услуги – 19 хил.лв.(от които 15 хил.лв. за местни данъци и такси);
- Разходи за персонал – 31 хил.лв.;
- Други оперативни разходи – 4 хил.лв.;

И през следващата година ръководството ще положи всички усилия за минимизиране на разходите.

Печалба

Финансовият резултат за 2011 г. е печалба в размер на 122 хил. лв. (4 хил. лв. за 2010 г.) Увеличението се дължи на положителната разлика от продажбата на имота в гр. Козлодуй.

Тенденциите в показателите за дейността са основно в намаляване на печалбата, събираемостта и размера на приходите от наеми и запазване на нивото на разходите и през следващите години.

Финансово състояние

Към 31.12.2011 г. задълженията възлизат на 13 хил. лв., представляващи 3 хил.лв. отсрочен данъчен пасив и 10 хил.лв. – данъчни задължения по ДДС за м.12 и по годишната данъчна декларация по ЗКПО за 2011 г. Вземанията от клиенти в края на годината възлизат на 7 хил. лева и представляват текущи задължения за наеми. Паричните средства на дружеството в банкови сметки възлизат на 1099 хил. лв. Активите на дружеството представляват главно инвестиционни имоти и

се отчитат по себестойността метод. Към 31.12.2011 г. балансовата стойност на имотите е в размер на 1 742 хил. лв., като отчетната им стойност е за 2113 хил. лв., а натрупаната амортизация – 371 хил. лв.

II. Важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишният финансов отчет

След датата на съставяне на годишния финансов отчет не са настъпили важни събития, които да променят или влияят на финансовите показатели и резултати за 2011 г.

III. Бъдещо развитие на дружеството

През 2011 г. "Имоти - С" ЕАД ще продължи да осъществява дейността си по управлението на притежаваните недвижими имоти. Основните направления в дейността през текущата година ще бъдат:

- Запазване на приходите от наеми, чрез запазване на основни наематели и отдаване по наем на незаети имоти, търсене на нови наематели чрез гъвкава политика на наемите;
- Закупуване на земята под Почивна база Язовира от Държавния горски фонд;
- Продажба на имоти при максимална печалба;
- Намаляване на разходите за дейността;

Направените предварителни разчети и най-вече сключената сделка за продажба на имот в гр. Кубрат показват, че дружеството ще реализира положителен финансов резултат и през 2012 г.

IV. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

През периода не е извършвана научноизследователска и развойна дейност.

V. Информация, изисквана по реда на чл. 187д и чл.247 от Търговския закон

„Имоти - С” ЕАД не притежава собствени акции и през 2011 г. не е извършвало придобиване и прехвърляне на собствени акции.

Съвет на директорите:

Дружеството е с едностепенна система на управление със Съвет на директорите в състав към 31.12.2011 г.: Цветко Георгиев Тихолов – председател, Галина Петрова Ковачка и Камелия Младенова Йосифова. Възнагражденията от Съвета директорите получени общо през 2011 г. са в размер на 19 392,00 лв.

Цветко Георгиев Тихолов – председател на Съвета на директорите- не притежава акции на дружеството и през 2011 г. не е придобивал или прехвърлял акции на дружеството. Цветко Георгиев Тихолов към 31.12.2011 г. участва в Съвета на директорите на следните дружества: „Северкооп – Гъмза Холдинг” АД, гр. София, „Перун” АД, гр. Свищов; „Блатца” АД, гр. Ракитово.

Галина Петрова Ковачка - член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор на „Имоти - С” ЕАД не притежава акции на дружеството и през 2011 г. не е придобивала или

прехвърляла акции на дружеството. Галина Петрова Ковачка към 31.12.2011 г. участва в Съвета на директорите на следните дружества: „Устрем Агро“ АД, гр. София и „Блатца“ АД, гр.Ракитово.

Камелия Младенова Йосифова - член на Съвета на директорите на „Имоти - С“ ЕАД не притежава акции на дружеството и през 2011 г. не е придобивала или прехвърляла акции на дружеството. Към 31.12.2011 г. участва в Съвета на директорите на следните дружества: „Фарма - М“ АД, гр.Монтана.

В действащия устав на дружеството няма ограничения относно придобиването на акции на дружеството от членовете на Съвета на директорите.

През 2011 г. няма сключени договори с „Имоти - С“ ЕАД от членовете на Съвета на директорите или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

VI. Наличие на клонове на дружеството

Дружеството няма клонове.

VII. Използвани от дружеството финансови инструменти

Дружеството не използва финансови инструменти.

07.03.2012 г.

Гр. София

Изпълнителен директор:

/Галина Ковачка/