

ДОКЛАД

за дейността на "СОФИЙСКИ ИМОТИ" ООД през отчетната 2014 г.

"СОФИЙСКИ ИМОТИ" ООД е дружество с ограничена отговорност, регистрирано по Търговския закон в Агенция по вписванията под ЕИК № 121184743, по фирмено дело № 18200/1993г. на Софийски градски съд. Седалището и адресът на управление на дружеството са: гр. София 1142, област София (столица), община Столична, район Средец, ул. „Карнеги“ №11А.

Дружеството има предмет на дейност: превод и легализация на документи, посредничество при сключване на сделки с недвижими имоти, строителна дейност, вътрешна и външна търговия и всякаква друга търговска дейност, незабранена от закона.

Дружеството се управлява и представлява заедно и поотделно от Управителите Камен Симеонов Алексиев, Габриел Тодоров Тодоров и Николай Радев Недялков. Съдружници са Камен Симеонов Алексиев, Николай Радев Недялков и Габриел Тодоров Тодоров.

ПРЕГЛЕД НА РАЗВИТИЕТО И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА

Приходи

В резултат от дейността на "Софийски имоти" ООД през 2014 г. са реализирани общо приходи в размер на 1 428 хил. лв., което е със 737 хил. лв. по – малко от предходната 2013 г.

Нетните приходи от продажби са в размер на 716 хил. лв., което не се различава съществено като стойност от предходната 2013г.

От всички приходи от продажби, 716 хил. лв. са приходите от предоставяне на услуги, в т.ч.:

- 615 хил. лв. са приходи от предоставени под наем собствени недвижими имоти, включително консумативите, за най-големия и доходноносен имот;
- 101 хил. лв са приходи от предоставени за ползване, с договори за лицензии търговски марки, собственост на дружеството;

Финансовите приходи през 2014г. са в размер на 11 хил. лв. Това са приходи от лихви по предоставени заеми. Останалите свободни парични средства се използват за оперативната дейност на дружеството.

В сравнение с 2013 г. се наблюдава увеличение в размер на 14 хил. лв. на приходите от лицензионни възнаграждения.

Разходи

Общите разходи на дружеството са се увеличили през 2014 г. с 48 хил. лв. или с около 6% спрямо 2013 г. Това се дължи в най-голяма степен на започнатите в средата на годината ремонтни работи за подобряване състоянието на един от имотите на Дружеството.

Най-голям относителен дял в общите разходи на Дружеството заемат финансовите разходи за лихви и други - 20%, разходите за външни услуги - 18 %, разходите за амортизация – 37 % и разходите за персонала – 15%.

Направените разходи за дейността в размер на 801 хил. лв. са както следва:

1. за материали – 46 хил. лв.;
2. за външни услуги – 146 хил. лв.;
3. за амортизации – 300 хил. лв.;
4. за заплати и други възнаграждения – 98 хил. лв.;
5. за социални осигуровки и надбавки – 18 хил. лв.;
6. за лихви - 158 хил. лв.;

Финансов резултат

Финансовият резултат на Дружеството за 2014 г. е печалба в размер на 627 хил. лв., след данъчно облагане.

Нетекущи (дълготрайни) активи

Дълготрайните активи на Дружеството към датата на ГФО са в размер на 20 482 хил. лв. и се състоят от:

- Дългосрочни финансови активи - Инвестиционни имоти в размер на 5 559 хил. лв.;
- Акции и дялове в предприятия в група в размер на 13 204 хил. лв.;
- Дълготрайни материални активи в размер на 1 718 хил. лв. и
- Дълготрайни нематериални активи - Търговски марки в размер на 1 хил. лв.

Дългосрочни финансови активи - Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти в "Софийски имоти" ООД са земи и сгради, на които дружеството е собственик и които е отдало под наем на трети лица.

Към 31.12.2014 г. "Софийски имоти" ООД е носител на право на собственост върху недвижими имоти, класифицирани в баланса на дружеството като "Дългосрочни инвестиции" с отчетна стойност 5 559 хил. лв..

Върху един от инвестиционните имоти на Дружеството, с отчетна стойност 42 хил. лв., продължава да има ограничение върху правото на собственост, съгласно Нотариалния акт за покупко-продажба. За него не се признават разходи за амортизация, тъй като Дружеството не получава икономическа изгода от притежаването му.

Дълготрайни материални активи

Дълготрайните материални активи на дружеството са представени от:

- ДМА в процес на изграждане – 231 хил. лв.;
- Предоставени аванси за ДМА – 30 хил. лв.;

Дружеството не притежава дълготрайни материални активи, за които има ограничения върху правото на собственост.

Нематериални активи

Към 31.12.2014 г. нематериалните дълготрайни активи на дружеството са представени от търговските марки "Софийски имоти" и "imot.bg".

Марката "Софийски имоти" е вътрешно създадена и регистрирана от "Софийски имоти" ООД през 1994 г. Като такава, съгласно т. 3.4. от СС 38 Нематериални активи, не се признава и отчита като нематериален актив, защото разходите по нея не могат да бъдат разграничени от стойността на бизнеса като цяло.

Търговската марка "imot.bg" е придобита от "Софийски имоти" ООД съгласно Договор за покупко-продажба на марка. Отчетна стойност на този нематериален дълготраен актив е 22 хил. лв. Амортизационната норма на актива е определена на 6.22 %, за времето от придобиването до крайния срок на действие на марката.

Дружеството не притежава нематериални активи, за които има ограничения върху правото на собственост.

Отсрочени данъци

Дружеството няма отсрочените данъци през 2014 г.

Текущи (краткотрайни) активи

Краткотрайните активи на Дружеството към датата на ГФО са в размер на 3 174 хил. лв. и са се намалили в сравнение с 2013 г. с 1 394 хил. лв. или с 31%. Това намаляване се дължи на намаляването на вземанията по разчет на група „други вземания“.

Не се наблюдава съществено увеличение има на вземанията от клиенти и доставчици в сравнение с 2013 г.

Разходи за бъдещи периоди

В баланса на дружеството към 31.12.2014 г. са показани разходи за бъдещи периоди в размер на 14 хил. лв., които са за застраховки на имотите на дружеството. – 14 хил. лв.

Дългосрочни пасиви

Дружеството няма дългосрочни пасиви към 31.12.2014г.

Краткосрочни пасиви

Краткосрочните пасиви на Дружеството са в размер на 4 324 хил. лв., като най-голям, отново е дялът на задълженията по заеми в размер на 4 232 хил. лв. - 98 %. Задълженията към доставчици са в размер на 27 хил. лв.

Другите задължения на Дружеството са за осигуровки 3 хил. лв., неизплатени заплати на персонала за м. 12.2014 г. – 8 хил. лв. и задължения към бюджета в размер на 54 хил. лв.

Капитал

На 29.01.2014г. капиталът на „Софийски имоти“ ООД се увеличава посредством апорт на дружествени дялове на „Център за преводи Резон“ ЕООД в размер на 592 100,00 лева.

На 12.12.2014г. капиталът на „Софийски имоти“ ООД се намалява с 1 038 542 лева.

Дяловете на всеки от съдружниците км 31.12.2014г. са както следва:

- съдружникът Камен Симеонов Алексиев притежава 4 615 957 (четири милиона шестстотин и петнадесет хиляди деветстотин петдесет и седем) дяла от по 1 (един) лев всеки от капитала на „Софийски имоти“ ООД;
- съдружникът Николай Радев Недялков притежава 4 615 957 (четири милиона шестстотин и петнадесет хиляди деветстотин петдесет и седем) дяла от по 1 (един) лев всеки от капитала на „Софийски имоти“ ООД;
- съдружникът Габриел Тодоров Тодоров притежава 4 615 957 (четири милиона шестстотин и петнадесет хиляди деветстотин петдесет и седем) дяла от по 1 (един) лев всеки от капитала на „Софийски имоти“ ООД.

Събития след датата на съставяне на годишния финансов отчет

Няма важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишният финансов отчет.

Финансови показатели

Ликвидност

Коефициент на обща ликвидност = 0,73

Коефициентът на обща ликвидност през 2014 г. е **0,73**. Той се е намалил през отчетният период с 0,40 в сравнение с предходната година, което се дължи преди всичко на изпреварващия ръст на текущите задължения в сравнение с краткотрайните активи.

Коефициент на бърза ликвидност = 0,72

Коефициентът на бърза ликвидност през 2014 г. е **0,72**. Той се е намалил с 0,39 в сравнение с предходната година, което се дължи на намалението на Вземанията, съотнесени към увеличение на Текущите задължения.

Коефициент на абсолютна ликвидност = 0,10

Коефициентът на абсолютна ликвидност през 2014 г. е **0,10** и се е увеличил в сравнение с 2013 г. с 0,08 пункта, което се дължи на увеличението на наличните парични средства с 425% за сметка на несъщественото увеличение на текущите задължения – със 7%.

Рентабилност

Коефициент на рентабилност на приходите от продажби = 0,88

Коефициент на рентабилност на собствения капитал = 0,03

Коефициент на рентабилност на привлечения капитал = 0,15

Коефициент на капитализация на активите = 0,03

Коефициентите на рентабилност за 2014 г. и на капитализация на активите са положителни величини в резултат на реализираната печалба за отчетната година.

Ефективност

Коефициент на ефективност на разходите = 1,78. Коефициентът на ефективност на разходите за 2014г. е **1,78**. Ефективността на всеки 1 лв. разходи през 2014г. се е намалила с 1,10 пункта в сравнение с 2013г.

Коефициент на ефективност на приходите = 0,56. Коефициентът на ефективност на приходите за 2014 г. е 0,56. Разходите на всеки 1 лв. приходи се увеличават с 0,21 пункта в сравнение с 2013г.

Дейност

Оборот на запасаите = 17 дни

Оборот на вземанията = 478 дни

Оборот на задълженията = 29 дни

Оборот на активите = 0.03

Нетен оборотен капитал = (- 1 151)

УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

Извършвайки дейността си Дружеството не е изложено на значими финансови рискове: пазарен риск (включително валутен риск, лихвен риск и друг ценови риск), кредитен риск и ликвиден риск.

Цялостната програма на Ръководството за управление на финансовия риск е фокусирана върху внимателния подбор на финансови институции и валути, при които да се съхраняват свободните парични средства на Дружеството, проучване на клиентите, с които се влиза в пазарни взаимоотношения, избягване на задлъжняване към банки и други финансови институции, а така също и сключване на дългосрочни договори за предоставяне под наем на имотите на дружеството при изгодни пазарни цени.

Управлението на риска се осъществява от Ръководството на "Софийски имоти" ООД.

Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

През 2014 г. дружеството не е извършвало действия в областта на научноизследователската и развойната дейност.

ЦЕЛИ ЗА БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ

Предвижда се през 2015 г. да се увеличи възвръщаемостта от направените през предходните години инвестиции в нови имоти, чрез предоставянето им за ползване и получаване на нови приходи от наем.

Предвижда се увеличение на уставния капитал на Дружеството и реструктуриране на задълженията му.

ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО

Според българското законодателство ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за имущественото и финансовото състояние на Дружеството към края на годината, както и за получения финансов резултат и промяната в паричните потоци за годината в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовия отчет към 31 декември 2014 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

27.02.2015г

Управител:

(Камен Алексиев)

