ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
на "БЯЛА ЛЯСТОВИЦА" АД за 2012 година

Годишният доклад за дейността на "Бяла лястовица" АД, гр.Добрич за 2012 година е изготвен съгласно изискванията на чл. 33 на Закона за счетоводството и чл. 247 от Търговския закон, на база анализ на развитието, пазарното присъствие, обществената, макро- и микро-икономическата среда, финансово-икономическото състоянието на Дружеството за 2012г., перспективите за развитие.

29.03. 2013г. **Изп.директор:.....**
гр. добрич **(Агоп Крикорян)**

Заверено
с доклад_____

ОДЕС Мариела Спиридонова
Регистриран одитор

ОРГАНИЗАЦИОННА ФОРМА

Дружеството е вписано в Търговския регистър на Добрички окръжен съд под № 1128 том 4, стр. 192 по ф.д. № 1128/08.04.1993г.

Фирма:	***"Бяла лястовица" АД***
Седалище:	гр. Добрич
Адрес на управление:	гр.Добрич
Предмет на дейност:	отдаване под наем на собствени недвижими имоти
Собственост:	Дружеството е: ***100*** % - частна собственост;
Капитал:	Дружеството е с капитал 50 000 лева, разпределен в 2 500 бр. акции с номинална стойност 20 лева всеки един.
Органи на управление:	Дружеството се управлява и представлява от: Вахан Хачдур Ангътян – изп.директор; Агоп Крикор Крикорян – изп.директор заедно и поотделно.
Лицензии, разрешителни за осъществяване на дейността:	няма
Клонове:	Дружеството няма регистрирани клонове.
Свързани лица:	Дружеството има свързани лица, както следва: „Автотрейд" ООД – гр.Варна, ИН 041066865 „Добрички панаир" АД – гр.Добрич, ИН 834017612

ХАРАКТЕРИСТИКА НА ДЕЙНОСТТА

Осъществяваната от "Бяла лястовица" АД основна дейност е:

- Отдаване под наем на собствено недвижимо имущество
- Застрахователна агентство

Реализираният обем продукция / услуги за 2012 г. спрямо 2011 г. е както следва:

Видове продукция / услуги		
	2012г.	*2011г.*
отдаване под наем	0.04	0.055
комисионни - застр.агент	0.96	0.945

Заверено
с доклад

0568 Мариела Спиридонова Регистриран одитор



Реализираните приходи по видове продукция / услуги от дейността за 2012г. спрямо 2011 г. са както следва:

(хил.лв.)

Реализирани приходи от дейността		
	2012г.	***2011г.***
отдаване под наем	2	4
комисионни - застр.агент	53	69



При осъществяване на дейността си "Бяла лястовица" АД е изложено на определени рискове, които оказват въздействие върху неговите резултати.

- ***Систематични рискове***

- ***Политически риск***

Заверено
с доклад

0565 Мариела Спиридонова
Регистриран одитор

Политическият риск отразява влиянието на политическия процес в страната, който от своя страна влияе върху възвращаемостта на инвестициите. Определящ фактор, оказващ влияние върху дейността на даден отрасъл и респективно на дейността на фирмата е формулираната от правителството дългосрочна икономическа програма, както и волята да се осъществяват набелязаните приоритетни стъпки. Степента на политическия риск се асоцира с вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството икономическа политика и като следствие от това с опасността от негативни промени в инвестиционния климат.

Членство на България в Европейския съюз е друг основен фактор, който гарантира минимизирането на политическия риск. Наличието на политически консенсус по въпроса за доближаване на националното законодателство до това на страните от Европейския съюз, както и пренасяне от страна на България на редица международни ангажименти действат също в посока на намаляване на политическия риск.

☑ *На база посоченото и познаването на политическата среда в страната към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяме политическия риск като: среден .*

- ***Макроикономически рискове***

^ *Валутен риск*

Валутният риск обобщава възможните негативни импликации върху възвращаемостта на инвестициите в страната, вследствие на промени във валутния курс. В малка страна със силно отворена икономика, каквато е България, нестабилността на местната валута е в състояние да индуцира много лесно обща икономическа нестабилност и обратното – стабилността на националната валута може да се окаже най-ефективната макроикономическа "котва" на стабилността. През последните години България натрупа опит и в двете посоки на влияние на валутния курс.

При въвеждането на системата на паричен съвет в страната на 01.07.1997 г. обменният курс български лев – германска марка бе фиксиран в съотношение 1000:1. Въвеждането на еврото като разплащателна единица в Европейският съюз доведе до практически фиксиран обменен курс 1 955.83 лева за едно евро (респ. 1.95583 лева за едно евро след деноминацията на лева, в сила от 05.07.1999 г.) Следователно валутният риск за базиран на еврото инвеститор е практически сведен до нула.

☑ На база посоченото по-горе познаването на икономическата среда към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяме валутния риск като: нисък .

^ *Инфлационен риск*

Инфлацията в страната е важен фактор, касаещ реалната възвращаемост на инвестицията.

Намаляването размера на инфлацията отразява, както влиянието на фиксирания валутен курс, така и благоприятния ефект от антиинфлационната правителствена политика на твърди бюджетни ограничения в икономиката.

☑ *На база посоченото по-горе и правителствената прогноза за намаляване на инфлацията през следващата година, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяме инфлационния риск като: умерен.*

^ *Риск от лицензионни режими*

През 2002 година от съществуващите 360 лицензионни режима правителството премахна 75 от тях, а други 117 бяха облекчени. Според статистиката на Агенцията за

Заверено
с доклад

0565 Мариела Спиридонова Регистриран одитор

малки и средни предприятия до средата на месец декември 2003 година изпълнението на препоръката за облекчаване и премахване на лицензионни и разрешителни режими е около 84%. В този процент обаче се включват както отменени и облекчени режими, така и такива, за които са предприети действия по отмяна и облекчаване, но те все още не са отменени и облекчени. Също така статистиката не отчита десетките нови режими, които бяха въведени през последната година и половина. В крайна сметка може да се каже, че има движение в правилната посока, но то е доста бавно.

От друга страна се наблюдават и някои предложения, които традиционно се свързват с непазарна намеса в икономиката и високи бюджетни разходи, които възпрепятстват икономическото развитие – такива са стимулиране на приоритетни отрасли и износа, намеса на пазара на труда, увеличаване на минималната работна заплата и други.

☑ *На база посоченото по-горе и познаването на регулаторната среда към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяме риска от лицензионни режими като: нисък.*

- ***Други рискове, свързани с влиянието на основни макроикономически фактори***

Рискът, асоцииран със степента на стабилност и перспективите за растеж на националната икономика, влияе съществено при формиране на нагласите и поведението на инвеститорите.

Въвеждането на паричен съвет, съчетано с провеждането на целенасочена стабилизационна икономическа политика от страна на правителството доведе до значително подобряване на предпоставките за икономически растеж. От друга страна световната икономическа криза повлия отрицателно на основни сектори на икономиката. Резултатите от 2009 г. затвърдиха отрицателните тенденции на годишна основа при макропоказатели като инфлация и равнище на безработица. Влошиха се данните за туризма, капиталовия пазар и банковата система.

☑ *На база посоченото по-горе към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяме другите рискове, свързани с влиянието на основни макроикономически фактори като: средни .*

➢ ***Несистематични (микроикономически) рискове***

Традиционно несистематичните рискове се разглеждат на две нива – отраслов риск, касаещ несигурностите в развитието на отрасъла ни и общ фирмен риск, произтичащ от спецификите на дружеството ни.

- ***Отраслов риск***

Отрасловият риск, се появява във вероятността от негативни тенденции в развитието на отрасъла като цяло, технологична обезпеченост, нормативна база, конкурентна среда и характеристиките на пазарната среда за продуктите и суровините, употребявани в отрасъла; отрасловият риск се свързва преди всичко с отражението върху възможността за реализиране на доходи в рамките на отрасъла и по-конкретно на технологичните промени или измененията в специфичната нормативна база.

☑ *На база посоченото по-горе и спецификата на отрасъла ни към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяме отрасловия риск като: нисък .*

- ***Технологичен риск***

Заверено
с доклад_____

0565 Мариела Спиридонова Регистриран одитор

Технологичният риск е производен от необходимите технологии за обслужване на дейността на дружеството и от скоростта, с която се развиват те.

☑ *На база използваните от дружеството ни технологии и познаването на технологичните тенденции на развитие на браншa, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяме технологичния риск като: нисък.*

- ***Фирмен риск***

Свързан е с характера на основната дейност на дружеството, с технологията и организацията на дейността, както и с обезпечеността на дружеството с финансови ресурси; подкатегории на фирмения риск са: бизнес риск и финансов риск; основният фирмен риск е свързан със способността на дружеството да генерира приходи, а оттам и печалба.

☑ *На база посоченото по-горе и спецификата на дейността ни към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяме фирмения риск като: среден .*

- ***Финансов риск***

Финансовият риск на дружеството е свързан с възможността от влошаване на събираемостта на вземанията, което би могло да доведе до затруднено финансово състояние.

☑ *На база посоченото по-горе и анализа на финансовото ни състояние и на доходите на потребителите, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяме финансовия риск като: среден .*

- ***Ликвиден риск***

Неспособността на дружеството да покрива насрещните си задължения е израз на ликвиден риск. Ликвидността зависи главно от наличието в дружеството на парични средства или на съответните им алтернативи. Другият основен фактор, който влияе силно е свързан с привлечения капитал. Той трябва да се поддържа в оптимално равнище, като се контролира, както нивото на заемните средства, така и стойностите на задълженията към доставчиците и клиентите на предприятието.

☑ *На база посоченото по-горе и анализа на задълженията на дружеството ни, както и съотношението между собствения ни и привлечен капитал към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяме ликвидния риск като: умерен.*

- ***Риск свързан с паричния поток***

Рискът, свързан с паричния поток разглежда преди всичко проблемите с наличните парични средства в предприятието. Тук главна роля играе договорната политика на дружеството, която следва да защитава фирмените финанси, като гарантира регулярни входящи потоци от страна на клиенти, както и навременни плащания на задълженията. Целта на предприятието е винаги да се намира в положителната стойност на ликвидността, т.е. да може да посреща текущите си задължения.

☑ *На база посоченото по-горе и анализа на входящите и изходящите ни парични потоци към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяме риска, свързан с паричния поток като: умерен.*

- ***Кредитен риск***

Заверено
с доклад

0565 Мариела Спиридонова
Регистриран одитор

Ако дружеството използва заемни средства, то тогава е изложено на кредитен риск. Той може да бъде определен като вероятността кредитополучателят да не изпълнява съзнателно или да е в невъзможност да изпълни поетия от него ангажимент по сключения договор за заем.

☑ *На база посоченото по-горе и познаването на кредитната политика на банките, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяме кредитния риск като: нисък .*

Постигнатите от дружеството **финансово-икономически показатели** за 2012г. спрямо 2011 г. са както следва:

(хил.лв.)

N:	Показатели:	2012 година	2011 година	2012/2011 стойност	2012/2011 процент
1	Финансов резултат	38	73	(35)	(47.9)%
2	Нетен размер на приходите от продажби	55	73	(18)	(24.7)%
3	Собствен капитал	855	817	38	4.7%
4	Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	267	287	(20)	(7.0)%
5	Обща сума на активите	1 122	1 104	18	1.6%
6	Приходи	55	95	(40)	(42.1)%
7	Разходи	12	14	(2)	(14.3)%
8	Краткотрайни активи	722	703	19	2.7%
9	Разходи за бъдещи периоди	0	0	0	0.0%
10	Налични краткотрайни активи (8-9)	722	703	19	2.7%
11	Краткосрочни задължения	267	287	(20)	(7.0)%
12	Краткосрочни вземания	30	29	1	3.45%
13	Краткосрочни финансови активи			0	0.0%
14	Парични средства	692	674	18	2.67%
15	Платима сума през периода за погасяване на дългосрочни задължения			0	0.0%
16	Текущи задължения (11+15)	267	287	-20	-7.0%
17	Средна наличност на материалните запаси			0	0.0%
18	Средна наличност на вземанията от клиенти и доставчици по тяхната отчетна стойност			0	0.0%
19	Средна наличност на задълженията към доставчиците и клиенти			0	0.0%
20	Сума на доставките			0	0.0%
21	Брой на дните в периода	360	360	0	0.0%
	Рентабилност:				
22	Коеф. на рентабилност на приходите от продажби (1/2)	0.6909	1.0000	(0.3091)	(30.9)%
23	Коеф. на рентабилност на собствения капитал (1/3)	0.0444	0.0894	(0.0450)	(50.3)%
24	Коеф. на рентабилност на пасивите (1/4)	0.1423	0.2544	(0.1120)	(44.0)%
25	Коеф. на капитализация на активите (1/5)	0.0339	0.0662	(0.0323)	(48.8)%
	Ефективност:				
26	Коеф. на ефективност на разходите (6/7)	4.5833	6.7857	(2.2024)	(32.5)%
27	Коеф. на ефективност на приходите (7/6)	0.2182	0.1474	0.0708	48.1%
	Ликвидност:				
28	Коеф. на обща ликвидност (10/11)	2.7041	2.4494	0.2547	10.4%
29	Коеф. на бърза ликвидност (12+13+14)/11	2.7041	2.4494	0.2547	10.4%
30	Коеф. на незабавна ликвидност (13+14)/16	0.2509	2.3484	(2.0975)	(89.3)%
31	Коеф. на абсолютна ликвидност (14/16)	0.2509	2.3484	(2.0975)	(89.3)%
	Финансова автономност:				
32	Коеф. на финансова автономност (3/4)	3.2022	2.8467	0.3555	12.49%
33	Коеф. на задлъжнялост (4/3)	0.3123	0.3513	(0.039)	(11.1)%
	Обръщаемост на материалните краткотрайни активи:				
34	Времетраене на един оборот				

Заверено
с доклад

0685 Мариела Спиридонова
Регистриран одитор

	в дни (17*21/2)	-	-	-	-
35	Брой на оборотите (2/17)	-	-	-	-
36	Коеф. на заетост на материалните запаси (17/2)	-	-	-	-
	Взамания и погасяване на задълженията:				
37	Период на събиране на вземанията от клиенти в дни (18*21/2)	-	-	-	-
38	Период на погасяване на задълженията към доставчици в дни (19*21/20)	-	-	-	-

	2012	2011
Приходи	55	95
Разходи	12	14
Финансов резултат	38	73



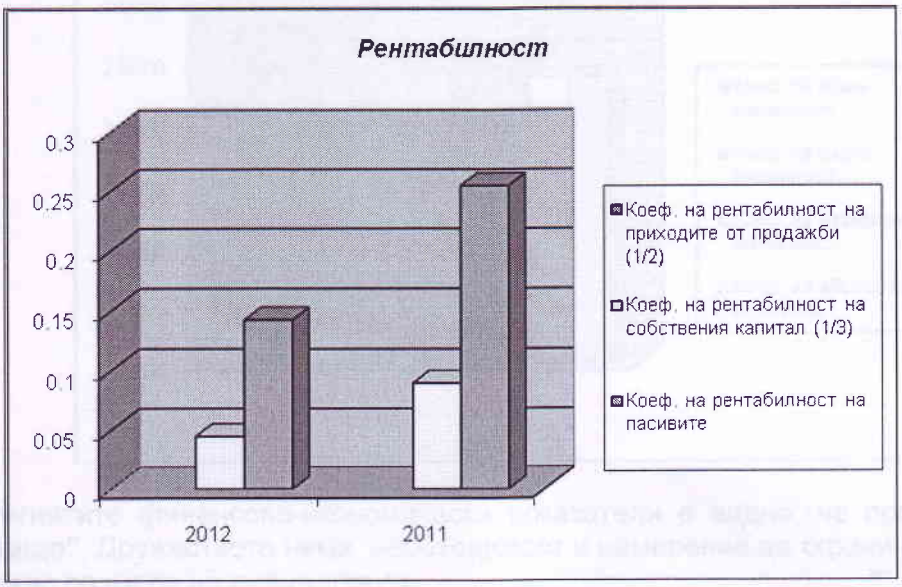
	2012	2011
Коеф. на финансова автономност (3/4)	3.2022	2.8647
Коеф. на задлъжнялост (4/3)	0.3123	0.3513



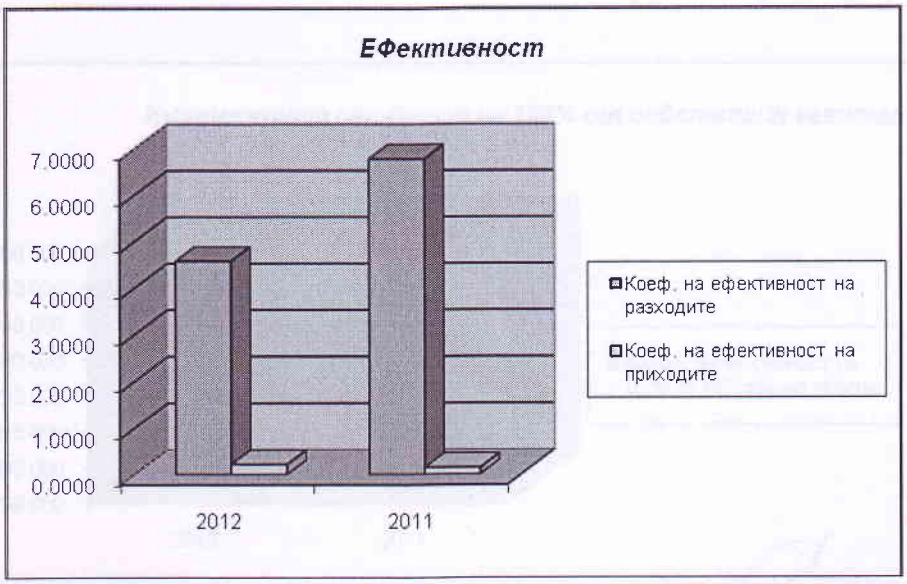
Заверено
с доклад

0565 Мариела Спиридонова
регистриран одитор

	2012	2011
Коеф. на рентабилност на приходите от продажби (1/2)	0.6909	1.0000
Коеф. на рентабилност на собствения капитал (1/3)	0.0445	0.0895
Коеф. на рентабилност на пасивите	0.1423	0.2544



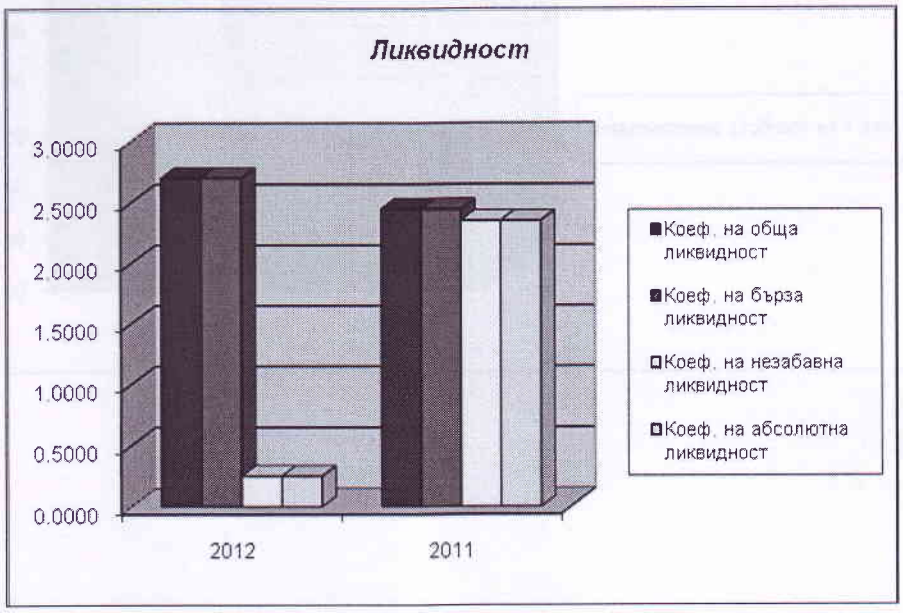
	2012	2011
Коеф. на ефективност на разходите	4.5833	6.7857
Коеф. на ефективност на приходите	0.2182	0.1474



Заверено
с доклад

0565 Мариела Спиридонова
Регистриран одитор

	2012	2011
Коеф. на обща ликвидност	2.7041	2.4494
Коеф. на бърза ликвидност	2.7041	2.4494
Коеф. на незабавна ликвидност	0.2509	2.3484
Коеф. на абсолютна ликвидност	0.2509	2.3484



От постигнатите финансово-икономически показатели е видно, че предприятието е **"действащо"**. Дружеството няма необходимост и намерение да ограничи или намали съществено размера на дейността си.

Имуществената стойност на дружеството за 2012г. спрямо 2011г. е както следва:

(лева)

	2012	*2011*
имуществена стойност на 100% от собствения капитал	**854 000**	**816 000**
брой дялове	2 500	2 500
имуществена стойност на 1 дял	**341.60**	**326.40**



Заверено
с доклад

0565 Мариела Спиридонова
Регистриран одитор



(лева)

Производителност на труда		
години	2012	2011
средносписъчен състав	1	1
реализирани приходи	55 000	95 000
реализирани приходи / 1 лице	55000	95000



Заверено
с доклад

Мариела Спиридонова
Регистриран одитор

(лева)

Рентабилност на труда		
години	**2012**	**2011**
средносписъчен състав	1	1
финансов резултат	38 000	73 000
финансов резултат / 1 лице	38000	73000



НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

През 2012г. дружеството не е развивало действия, свързани с научноизследователската и развойна дейност.

ВАЖНИ СЪБИТИЯ, КОИТО СА НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА, КЪМ КОЯТО Е СЪСТАВЕН ГОДИШНИЯТ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ:

След съставянето на Годишния финансов отчет в дружеството не са настъпили важни събития.

Заверено
с доклад

0365 Мариела Спиридонова
Регистриран одитор