

## ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на "ПРОИНВЕКС" ЕООД за 2017 година

### ОРГАНИЗАЦИОННА ФОРМА

Фирма: „Проинвекс“ ЕООД  
Седалище: гр. София, ул. "Цветан Минков" №2  
Адрес на управление: гр София, ул. "Цветан Минков" №2  
Телефон: 02/9825368  
Предмет на дейност: инвестиране, проучване, проектиране, строителство и експлоатация на обществени, жилищни и специални сгради и съоръжения, спортно строителство, специализирани строителни услуги, търговия с недвижими имоти, производство и търговия със строителни материали, транспортни услуги и услуги със строителна техника, търговия в страната и чужбина, други дейности незабранени със закон

Собственост: Дружеството е : 100 % държавна собственост;  
Капитал: Дружеството е с капитал 6205900лв.  
Регистрация: Вписано в СГС , фирмено отделение, гр.д.1845/17.05.1990г.  
Органи на управление: Дружеството за 2017г е с Едностепенна форма на управление  
и се представлява от Управител  
Клонове: Дружеството **няма** регистрирани клонове  
Свързани лица: Дружеството **няма** свързани лица

### ХАРАКТЕРИСТИКА НА ДЕЙНОСТТА

Осъществената от дружеството основна дейност е:

- отдаване под наем на недвижими имоти
- поддръжка и ремонт на недвижими имоти
- продажба на недвижими имоти и други активи

Реализирани приходи от дейността за 2017 година спрямо 2016г са както следва:

Реализирани приходи от дейността	/ хил лв/	
	2017г	2016г
- приходи продажба на стоки/продукция	0	251
- продажба на услуги	0	
- отдаване под наем на недвижимо имущество	1153	946
- други приходи	68	170
- Финансови приходи	50	2
ОБЩО	1271	1369

При осъществяване на дейността си дружеството е изложено на определени рискове, които оказват въздействие върху неговите резултати.

#### Систематични рискове

##### Политически риск

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 дейността на фирмата е формулираната от правителството дългосрочна икономическа програма, както и волята да се осъществяват

набелязаните приоритетни стъпки. Степента на политическия риск се асоциира с вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството икономическа политика и като следствие от това опасността от негативни промени в инвестиционния климат.

Членството 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 приемането от страна на България на редица международни ангажменти действат също в посока на намаление на политическия риск.

България е силно свързана с европейската и световната икономика и ефектът от случващото се там неминуемо и влияе. За България в условията на международна нестабилност, политическият риск зависи от мерките, които правителството ще предприеме за ограничаване на негативните ефекти от кризата.

*На база посоченото и познаването на политическата среда в страната в момента на изготвянето на настоящия доклад оценяваме политическия риск като: **без риск**.*

#### Макроикономически рискове

##### Валутен риск

Валутният риск обобщава възможните негативни импликации върху възвращаемостта на инвестициите в страната, вследствие на промяна на 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 валутните курсове.

При въвеждането на системата на паричен съвет в страната на 01.07.1997 г обменния курс български лев-германска марка бе фиксиран в съотношение 1000:1. Въвеждането на еврото като разплащателна единица в Европейския съюз доведе до практически фиксиран обменен курс 1.95583 лева за едно евро. Следователно валутният риск за базиран за еврото инвеститор е практически сведен до нула.

*На база посоченото и познаването на икономическата среда в страната в момента на изготвянето на настоящия доклад оценяваме валутния риск като: **без риск**.*

##### Инфлационен риск

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

Средногодишна инфлация							
2010г	2011г	2012г	2013г	2014г	2015г	2016г.	2017г.
2,4	4,2	3,0	0,9	1.4	0.1	0,8	2,1

Поместените в таблицата данни илюстрират стабилизиращото влияние по отношение на инфлационните процеси на въведената в България на 01.07.1997 г. система на паричен съвет.

Според анализатори, икономиката на България все още се бори със последиците от световната икономическа криза и нестабилния курс на Еврото спрямо Щатския долар. Тези фактори съчетани с продължаващата икономическа криза в съседна Гърция, която има сериозен дял в нашият банков сектор, са източници за несигурност и нестабилност, поради което е рано да се говори за очакван съществен икономически растеж.

*На база посоченото по-горе и правителствената прогноза за намаляване на инфлацията през следващата година, към момента на изготвянето на настоящия доклад оценяваме инфлационния риск като: **среден риск**.*

#### **Риск от лицензионни режими**

Общия брой на лицензионните и разрешителни режими в България е значителен. Те представляват огромно бреме на бизнеса, както и всички наредби, измислени от държавните и местните органи на управление, които на практика действат като лицензионни и разрешителни режими. Може да се каже, че по този въпрос има движение в правилната посока, но то е бавно. Правителството е предприело политика по намаляване броя на лицензиите и разрешителните и опростяване на тези които остават в сила.

Дейността на дружеството **не** е свързана с лицензионни и разрешителни режими

*На база посоченото по-горе и познаване на регулативната среда към момента на изготвянето на настоящия доклад оценяваме инфлационния риск като: **без риск***

#### *Несистематични/микроикономически/ рискове*

Традиционно несистемните рискове се разглеждат на две нива – отраслов риск, касаещ несигурностите в развитие на отрасъла ни и общ фирмен риск, произтичащ от спецификата на дружеството ни.

#### **Отраслов риск**

Отрасловият риск се проявява от негативни тенденции в развитието на отрасъла като цяло, технологична обезпеченост, нормативна база, конкурентна среда характеристиката на пазарната среда за продуктите и суровините употребявани в отрасъла; отрасловия 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 момента на изготвянето на настоящия доклад оценяваме отрасловия риск като: **среден риск***

#### **Технологичен риск**

Технологичният риск е произведен от необходимите технологии за обслужване на дейността и от скоростта, с които те се развиват.

*На база използваните от дружеството ни технологии и познаването на технологичните тенденции на развитие в бранша, към момента на изготвянето на настоящия доклад оценяваме технологичния риск като: **нисък риск**.*

#### **Фирмен риск**

Свързан е с характера на основната дейност на дружеството, с технологията и организацията на дейността, както и с обезпечаване 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 изготвянето на настоящия доклад оценяваме фирмения риск като: **среден риск***



### **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 анализ на финансовото състояние към момента на изготвянето на настоящия доклад оценяваме финансовия риск като: **среден риск***

### **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.

*На база посоченото по-горе и анализ на задълженията ни, както и съотношението между собствения и привлечен капитал към момента на изготвянето на настоящия доклад оценяваме ликвидния риск като: **среден риск***

### **Кредитен риск**

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. Дружеството няма банкови кредити.

*На база посоченото по-горе, познаването на кредитната политика на банките, както и състоянието на банковата система по време на финансова криза, към момента на изготвянето на настоящия доклад оценяваме кредитния риск като: **без риск***

### **Регулативен риск**

Регулативният риск е свързан с възможността за промени в нормативната база, отнасящи се до опазване на околната среда, както и вероятността дружеството да не бъде в състояние да изпълни предписанията и изискванията на екологичното законодателство и компетентните органи, за което да му бъдат налагани санкции.

*На база посоченото по-горе и прилаганата от дружеството ни екологична политика и познаването на нормативната база, към момента на изготвянето на настоящия доклад оценяваме регулативния риск като: **нисък риск***

**Имуществена стойност** на дружеството за 2017г спрямо 2016г  
е както следва:

В хил.лева		
	2017г	2016г
Имуществена стойност на 100 % от собствения капитал	10512	10448

## **СТРУКТУРА НА ПЕРСОНАЛА**

### **Численост и структура на персонала:**

Средносписъчният състав за периода Януари - Декември 2017 год е 216бр

Списъчният състав на персонала към 31.12.2017год е 23 бр., разпределен по категории, както следва:

1.Ръководен персонал	1
2.Аналитични специалисти	4
3.Приложни специалисти	3
4.Помощен персонал	2
5.Персонал, зает с услуги на населението и охраната	5
7.Квалифицирани производствени работници	5
8.Оператори на машини и съоръжения	1
9.Нискоквалифицирани произв. работници	2
Всичко:	23

Средномесечната работна заплата за периода е 779.53лв, без начислените обезщетения по КТ.

### НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

През 2017 година дружеството не е развивало действия, свързани с научноизследователска и развойна дейност

### ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на Закона за счетоводство и НСС.

Информацията, представена във финансовия отчет отговаря на следните изисквания:

- разбираемост;
- уместност;
- надеждност;
- сравнимост.

Съгласно изискванията на българското законодателство настоящия финансов отчет е изготвен и представен в български лева, закръглени до хиляди.

Други от съществено значение за дружеството разяснения са оповестени в приложението към годишния финансов отчет.

На основание посоченото финансово състояние и реализирания ефект от дейността на дружеството през отчетния период финансовия отчет за 2017г е съставен на база на принципа за "действащо предприятие"

Финансови показатели			
№	показател	2017г	2016г
1	финансов резултат	64	99
2	нетен размер на продажбите	1153	1197
3	собствен капитал	10512	10448
4	пасиви/дългосрочни и краткосрочни/	346	318
5	обща сума на активите	10858	10766
6	приходи	1271	1369
7	разходи	1199	1273
8	краткотрайни активи	2236	1966

9	разходи за бъдещи периоди	3	1
10	налични краткотрайни активи	2108	1816
11	краткосрочни задължения	221	152
12	краткосрочни вземания	73	50
13	краткосрочни финансови активи		
14	парични средства	1345	1026
15	платима сума през периода на погасяване на дългосрочни задължения		
16	текущи задължения	221	152
коефициенти на рентабилност			
17	на приходите от продажби	0,06	0,08
18	на собствения капитал	0,01	0,01
19	на пасивите	0,18	0,31
20	на активите	0,01	0,01
коефициенти на ефективност			
21	на разходите	1,06	1,08
22	на приходите	0,94	0,93
коефициенти на ликвидност			
23	обща ликвидност	9,54	11,95
24	бърза ликвидност	6,42	7,08
25	незабавна ликвидност	6,09	6,75
26	абсолютна ликвидност	6,09	6,75
финансова автономност			
27	коэф.на финансова автономност	30,38	32,86
28	коэф.на задлъжнялост	0,03	0,03

## БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Годишният доклад за дейността на дружеството през 2017г. е изготвен съгласно изискванията на чл. 39 от Закона за счетоводство, чл. 189 Д от Търговския закон, на база анализ на развитието, пазарното присъствие, обществената, макро- и микро-икономическа среда, финансово-икономическото състояние на Дружеството за 2017 г. и перспективите за развитие.

През третото тримесечие на 2017 г. „Проинвекс“ ЕООД предприе действия относно реструктуриране дейността на дружеството. Целта е от дружество отдаващо имоти под наем, да се превърне в инвестиционно. В последните дни на 2017 г. са подадени искания за виза за довършване на незавършеното производство а фирмата – построени на кота 0 три имота, находящи се в различни квартали на гр. София. Започнати са проучвания за бъдещото проектиране и строителство на имоти, собственост на „Проинвекс“ ЕООД. За постигане целта от предходния абзац е сключен договор с консултантска фирма за изграждане на цялостна нова система от нормативни документи на дружеството, която система: 1) да отстрани всички противоречия и пропуски в сегашната система и 2) да реструктурира дружеството в инвестиционно. Последна стъпка в изграждането на новата

система ще бъде сертификация на „Проинвекс“ ЕООД по ISO. Подготвя се да се интегрира и система за защита на личните данни, като отговор на изискванията на съответния Регламент на ЕС.

15.03.2018г  
гр.София

Управител:

/Николай Вутов/

