„ЕРА БЪЛГАРИЯ" АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА за годината завършваща на 31.12.2018 г.

I. Изложение за развитието на дейността и за състоянието на предприятието

1. Фирмено наименование – „ЕРА БЪЛГАРИЯ" АД

2. Номер и партида на вписване в търговския регистър

ЕИК 148051151

3. Дата на учредяване и срок на съществуване:

„ЕРА БЪЛГАРИЯ" АД е търговско дружество, регистрирано в България със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. „Моис Леви" № 28, ет. 3, офис 5.

Дружеството е вписано в Агенцията по вписванията под номер 148051151 на 16.06.2008 г.

Съществуването на дружеството не е ограничено със срок или друго прекратително условие.

4. Държава, където Дружеството е учредено, седалище, адрес на управление, телефон, факс, електронна поща и електронна страница в Интернет:

Държава:	България
Седалище:	гр. Варна
Адрес на управление:	гр. Варна, ул. „Моис Леви" 28, ет. 3, офис 5

5. Предмет на дейност

Предмет на дейност на Дружеството е: предоставяне на франчайз права върху ноу-хау, търговски марки, знаци, дизайн, маркетингови системи, софтуерни системи и уеб сайтове, и продукти за посредническа дейност при сделки с недвижими имоти и финансови услуги; посредническа дейност срещу възнаграждение за сключване на сделки за покупко-продажба или наем с недвижими имоти и вещни права върху тях, в т.ч. консултиране, маркетинг и реклама на недвижими имоти, проучвания и анализи на пазара на недвижими имоти; бизнес консултиране и обучение; търговско представителство; комисионни сделки; сделки с интелектуална собственост; рекламни, програмни услуги; дизайн; покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба; рент-а-кар, отдаване под наем и лизинг на превозни средства; извършване на дейност

като кредитен посредник, както и всяка друга дейност по смисъла на чл. 1 от ТЗ, която не е забранена от закона.

Основният предмет на дейност на дружеството е предоставяне на франчайз услуги и кредитно посредничество.

6. Капитал

Капиталът на дружеството е в размер на 500 000 лв., като внесената част е 500 000 лв. Капиталът е разпределен в 500 обикновени поименни акции с номинална стойност 1 000 лв. всяка.

7. Собственост, промени в собствеността

Към 31.12.2018 г. разпределението на регистрирания основен акционерен капитал на дружеството е както следва:

Акционери	Брой притежавани акции	Номинална стойност на акция в лв.	Стойност в лв.	Притежаван процент от капитала
Теодора Иванова Димитрова	250	1 000	250 000	50.00%
Антон Михайлов Андонов	250	1 000	250 000	50.00%
Общо	500	1 000	500 000	100%

„ЕРА България" АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима члена. Дружеството се представлява от изпълнителния директор Антон Михайлов Андонов.

Начислените възнаграждения на членовете на Съвета на директорите през отчетния период възлизат на 20 хил. лв.

Притежаваните от членовете на Съвета на директорите на Дружеството акции са както следва:

Теодора Димитрова 50.00 %
Антон Андонов 50.00%

II. Отговорности на ръководството на „ЕРА БЪЛГАРИЯ" АД

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

Според българското законодателство ръководството изготвя финансовия отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и

честна представа за състоянието на Дружеството към края на годината и неговите финансови резултати.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите Национални счетоводни стандарти, приложими в Република България, като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие. Ръководството декларира, че няма намерение да предприема действия, които биха довели да нарушаване на този принцип.

III. Основни финансово-икономически резултати на „ЕРА БЪЛГАРИЯ" АД

Приходи по Отчета за приходите и разходите

През финансовата 2018 г. са отчетени приходи общо в размер на 785 хил. лв.

Разходи по Отчета за приходите и разходите

Общата сума на разходите е в размер на 700 хил. лв., както следва:

Разходи	Сума в хил. лв.
Разходи за материали	48
Разходи за външни услуги	439
Разходи за амортизации	19
Разходи за възнаграждения	143
Разходи за осигуровки	15
Други разходи	14
Финансови разходи	22

Финансов резултат на „ЕРА БЪЛГАРИЯ" АД

Финансовият резултат на „ЕРА БЪЛГАРИЯ" АД е печалба в размер на 76 хил. лв.

АКТИВ

Към 31.12.2018 г. активите на „ЕРА БЪЛГАРИЯ" АД по балансова стойност възлизат на 787 хил. лв., в т.ч. стойността на дълготрайните активи е в размер на 277 хил. лв.

ПАСИВ

Към 31.12.2018 г. общият капиталов ресурс на дружеството, по балансова стойност, е както следва:

- Основен капитал в размер на 500 хил. лв.;
- Неразпределена печалба в размер на 239 хил. лв.;
- Непокрита загуба в размер на (459) хил. лв.;
- Текуща печалба в размер на 76 хил. лв.;
- Краткосрочни задължения в размер на 189 хил. лв.;
- Дългосрочни задължения в размер на 242 хил. лв.

Пасиви

Пасивите към 31.12.2016 г. възлизат на 431 хил. лв. Структурата на пасивите, е както следва:

Пасиви	Сума в хил. лв.
Задължения към финансови предприятия по кредитна карта	-
Получени аванси	8
Задължения към доставчици и клиенти	24
Задължения към персонала	29
Осигурителни задължения	7
Данъчни задължения	31
Други задължения	332

Финансовия отчет на Дружеството е изготвен при спазване на основните счетоводни принципи, визирани в чл. 26 от Закона за счетоводството.

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

По-долу са представени някои от най-често срещаните финансови показатели, за улесняване на потребителите на настоящия Годишен доклад.

НАИМЕНОВАНИЕ	2018 Стойност	2017 Стойност
Финансов резултат	76.00	-41.00
Нетен размер на Приходи от	778.00	407.00

продажби		
Разходи по дейността	678.00	425.00
Собствен капитал	356.00	280.00
Задължения(дългоср.и краткосрочни)	431.00	480.00
Сума на реалните активи	784.00	738.00
Разходи за данъци	9.00	-3.00
Краткотрайни активи	507.00	444.00
Краткосрочни задължения	189.00	174.00
Текущи задължения	189.00	174.00
Краткосрочни вземания	447.00	397.00
Парични средства	60.00	47.00
Средна наличност на КМА (МЗкрая + МЗначало) / 2	0.00	0.00
Материални запаси	0.00	0.00
Краткоср. фин. активи	0.00	0.00
Показател за рентабилност	стойност	стойност
Коефициент на рентабилност на ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИТЕ	0.10	-0.10
Коефициент на рентабилност на СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	0.21	-0.15
Коефициент на рентабилност на ПАСИВИТЕ	0.18	-0.09
Коефициент на рентабилност на АКТИВИТЕ	0.10	-0.06
Показател за ефективност	стойност	стойност
Коефициент на ефективност на РАЗХОДИТЕ	1.13	0.96
Коефициент на ефективност на ПРИХОДИТЕ	0.87	1.04
Показател за ликвидност	стойност	стойност
Коефициент на ОБЩА Ликвидност	2.68	2.55
Коефициент на БЪРЗА Ликвидност	2.68	2.55
Коефициент на Незабавна Ликвидност	2.68	2.55
Коефициент на Абсолютна Ликвидност	0.32	0.27
Показател за фин. Автономност	стойност	стойност

Коефициент на фин. Автономност	0.83	0.58
Коефициент на задлъжнялост	1.21	1.71

IV. Фактори на финансовия риск

4.1 Фактори, определящи финансовия риск

Осъществявайки дейността си, Дружеството е изложено на многообразни финансови рискове: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна в справедливата стойност на финансовите инструменти под влияние на пазарните лихвени нива и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск от промяна на бъдещите парични потоци в резултат на промяна в пазарните лихвени нива. Програмата на Дружеството за цялостно управление на риска е съсредоточена върху непредвидимостта на финансовите пазари и има за цел да намали евентуалните неблагоприятни ефекти върху финансовия резултат на Дружеството. Дружеството не използва деривативни финансови инструменти, за да хеджира определени рискови експозиции.

(а) Пазарен риск

(i) Валутно-курсов риск

Дружеството осъществява своите сделки основно на вътрешния пазар.

Дружеството осъществява сделки в чуждестранна валута (дължимите франчайз такси се дължат и заплащат в USD), поради което то е изложено на риск, свързан с възможните промени на валутните курсове.

Продажбите на дружеството също са основно в лева/USD на клиенти.

(ii) Ценови риск

Дружеството не е изложено на ценови риск за негативни промени в цените, поради естеството на осъществяваната от него дейност.

Дружеството не притежава акции и ценни книжа, които са обект за търгуване, както и няма практика да търгува с финансови инструменти – съответно не е изложено на рискове от негативни промени на фондовите пазари.

б) Кредитен риск

Кредитен е рискът, при който клиентите на дружеството няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по търговските и кредитните вземания.

Паричните средства в дружеството и разплащателните операции са съсредоточени в ТБ „Алианц България" АД и „Юробанк България" АД – първокласни търговски банки, с добри позиции в банковия сектор. Ръководството на Дружеството е преценило, че не съществува риск от концентрация на средствата в две обслужващи банки.

Ръководството не очаква загуби, в следствие на неизпълнение на задълженията на своите контрагенти.

Кредитно качество на финансовите активи:

Всички финансови активи, които не са нито просрочени, нито обезценени са с контрагенти, които нямат външен кредитен рейтинг и нямат просрочия за минали периоди.

в) Ликвиден риск

Предпазливото управление на ликвидния риск предполага поддържане на достатъчно количество парични средства, както и възможности за допълнително финансиране с кредити и за закриване на пазарни позиции.

4.2 Управление на капиталовия риск

Целите на Дружеството при управление на капитала са да защитят способността на Дружеството да продължи като действащо предприятие с цел да осигури възвръщаемост за акционерите и поддържане на оптимална капиталова структура, за да се намали цената на капитала.

За да поддържа или изменя капиталовата структура, Дружеството може да коригира сумата на изплатените дивиденти, да върне капитал на акционерите, да емитира нови дялове или да продаде активи, за да изплати дългове.

Дружеството текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала на база съотношението на задлъжнялост. Това съотношение се изчислява между нетния дългов капитал към общата сума на капитала. Нетният дългов капитал се определя като разлика между всички привлечени заемни средства (краткосрочни и дългосрочни) и паричните

средства и парични еквиваленти. Общата сума на капитала е равна на собствения капитал и нетния дългов капитал.

V. Предвиждано развитие на Дружеството

Дружеството възнамерява да продължава да отдава франчайз на физически и юридически лица, които да създадат и развият бизнес в извършване на посредническа дейност при сделки с недвижими имоти. Офисите на членове на мрежата на ЕРА развиват дейност под търговската марка ЕРА Недвижими имоти и/или ERA Real Estate и използват в дейността си Интегрирана маркетингова система предоставена от ЕРА България АД. Франчайзинговата система ERA има разработен план за създаване, развитие и ръководене дейността на брокерските офиси за недвижими имоти и има развити фирмени политики, процедури и техники за управление на офиси. Маркетинговата система за продажби на жилищни имоти на ЕРА е уникална за България. В края на 2017 г. „ЕРА БЪЛГАРИЯ" АД е вписано в регистъра на кредитните посредници към БНБ по чл. 51, ал.1 от ЗКНИП с регистрационен № BCI000024 и през 2018 г. стартира активно развитие на дейността „Кредитен посредник".

За извършването на основната си дейност, дружеството е наело основен офис, намиращ се в гр. Варна, ул. "Моис Леви" № 28 и допълнителен офис намиращ се в гр. София, бул. „Гоце Делчев", 48, ет.1, оф.2.

Отдаването за ползване на търговска марка, лого и цялостна система за правене на бизнес отдавна е позната по света като един от най-ефективните и относително нискорискови начини за развиване на собствен бизнес. За компанията-продавач на правата, всеки нов договор за франчайз означава разширяване на пазарите-съответно повече клиенти и ръст на продажбите. За много предприемачи получаването на права и управлението на собствен бизнес по системата на работа на ЕРА носи устойчиви резултати.

През 2006 г. "ЕРА БЪЛГАРИЯ"АД е инвестирала в закупуване на права върху интелектуалната собственост - „Мастър Франчайз ЕРА" в размер на 391 хил. лв. През 2013 г. инвестира и в нова софтуерна система която да улесни работата на агенциите, а през 2014 г. е изграден и нов

фирмен интернет сайт, който да рекламира дейността на всички членове на ERA.

През 2019 г. дружеството предвижда броят на ЕРА офисите да достигне 33 офиса в 8 града на страната, а през 2020 г. - 40 офиса в 10 града. През 2019-2020 година предстои ускорено внедряване на иновативни PropTech (Пропърти технологии), които да позволи мрежата на ЕРА Недвижими имоти да стане един от лидерите в използването на тези технологии в обслужването на клиентите в България.

VI. Членове на управителните и на контролните органи, висш ръководен състав и служители

„ЕРА БЪЛГАРИЯ" АД се управлява от едностепенна система със Съвет на директорите от трима членове. Дружеството се представлява от изпълнителния директор Антон Андонов.

Начислените през отчетния период възнаграждения на членовете на съвета на директорите са в размер на 20 хил. лв.

Не съществуват условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината. Дружеството не дължи суми за изплащане на пенсии, компенсации при пенсиониране или други подобни обезщетения на членовете на Съвета на директорите

VII. Важни научни изследвания и разработки

Дейността на дружеството не е свързана пряко с извършването на научни изследвания и разработки.

VIII. Клонова мрежа

Дружеството няма регистрирани клонове.

IX. Събития след датата на баланса.

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен на 01.03.2019 г.

Настоящият годишен финансов отчет е оторизиран за издаване с решение на Съвета на директорите от дата 15.03.2019 г.

След датата на годишният финансов отчет и до датата на оторизиране на годишния финансов отчет за публикуване не са настъпили значими за дейността на дружеството коригиращи и некоригиращи събития.

X. Отговорности на ръководството за изготвяне на финансовия отчет

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет в съответствие с Националните счетоводни

стандарти, приложими в Република България, се носи от ръководството. Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка; подбор и приложение на подходящи счетоводни политики; и изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които да са разумни при конкретните обстоятелства.

Гр. Варна
01 март 2019 г.

Изпълнителен директор: .....
Антон Андонов

"ЕРА БЪЛГАРИЯ" АД
BULGARIA
ВАРНА