ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

НА "ПРОИНТ " АД, гр. ПЛОВДИВ

ЗА ФИНАНСОВАТА 2017 г.

Изготвен съгласно чл.39 от Закона за счетоводството и на основание чл.245 от Търговския закон

I. Обща информация за Дружеството и правен статут

„ ПРОИНТ " е акционерно дружество , вписано в Търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията с ЕИК 130430749.

Фирма: „ ПРОИНТ " АД
Седалище: гр. Пловдив, бул. „Княгиня Мария Луиза" № 37, вх.1 ,ап.1
Адрес на управление: гр. Пловдив, бул. „Княгиня Мария Луиза" № 37, вх.1 ,ап.1

Предмет на дейност : Извършване на сделки с недвижими имоти в своя и/или чужда полза, покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, отдаване под наем на недвижими имоти , търговска дейност, посредничество и представителство на български и чуждестранни физически и юридически лица, осъществяване на посредничество за сключване и изпълнение на застрахователни договори, друга дейност , за която няма забрана, постановена със закон.

Собственост на капитала :
Дружеството е 100 % частна собственост;

Капитал: Дружеството е с капитал 50 000 ,00лв., разпределен в 10 бр. поименни акции , всяка с номинална стойност от 5000.00 лева.

Дружеството е с едностепенна система на управление и се управлява и представлява от Съвет на директорите в състав:

Александър Георгиев Радев - член, председател на СД и Изпълнителен директор;
Росияна Николова Петкова - член и
Румен Георгиев Мартев - член

II. Характеристика на дейността

Осъществяваната от Дружеството основна дейност е: извършване на сделки с недвижими имоти, покупко-продажби, отдаване под наем и инвестиране в изграждане на собствени недвижими имоти с цел продажба или отдаване под наем.

Анализ на приходите и структурата на разходите

Приходи

Приходи	Текуща година		Предходна година	
	х.лв.	Относит. дял -%	х.лв.	Относит. дял -%
Приходи от наеми и услуги	24	23,30	14	24,14
Приходи от продажба на стоки /имоти/	79	76,70	38	65,52
Финансови приходи			6	10,34
Всичко приходи	**103**	**100,00**	**58**	**100,00**

От направения сравнителен анализ се констатира повишаване на приходите от наем в абсолютна стойност . Положителен факт е сключването на нови договори за отдаване под наем и актуализиране на цените на вече отдадени имоти под наем.

Разходи

Разходи	Текуща година		Предходна година	
	х.лв	Относит. дял -%	х.лв	Относит. дял -%
Разходи за суровини и материали	1	0,45		
Разходи за външни услуги	9	4,05	6	6,00
Разходи за възнаграждения	3	1,35	1	1,00
Разходи за амортизация	22	9,91	26	26,00
Други разходи	17	7,66	4	4,00
Отчетна стойност на продададени активи	164	73,87	28	28,00
Обезценка и отписване на несъбираеми вземания	6	2,71	35	35,00
Общо разходи	**222**	**100,00**	**100**	**100,00**

Постоянните разходи , като разходи за външни услуги, възнаграждения , амортизации и данъци по ЗМДТ са относително близки като стойности за двете години , което е добър показател при постигнатите по-големи приходи от постоянна дейност /наеми/ .

При направения анализ от ръководството на Дружеството се установи, че вземанията са от дружество в затруднено финансово състояние и същите са обезценени.

Финансов резултат

Финансовият резултат от дейността на „.ПРОИНТ ” АД за 2017 г. е загуба в размер на 120 хил. лв. Основна причина за реализираната загуба е продажбата на имоти , които са трудно продаваеми / сутеренни стаи и апартамент на непредпочитано местонахождение /. Ръководството на дружеството счита ,че тези имоти в бъдеще биха се обезценили още повече.

III. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ РИСКОВЕ

Рискове, пред които е изправено Дружеството:

1. Политически риск

Политическият риск се формира от политическа нестабилност или политическа криза в страната. Продължителна криза способства за намаляване на инвестиционната активност и икономическият растеж. Политически риск може да се формира и от непазарна намеса на държавата в икономиката. Основната задача на държава с пазарна икономика се свежда до изготвяне и усъвършенстване на пазарни правила, норми и регулации /закони/ с които да регламентира пазарните стопански отношения на конкурентна основа и да осигури тяхното спазване от всички участници. Както и премахването на всички бюрократични, административни и институционални пречки пред свободната икономическа инициатива. Колкото по-добре държавата върши тези свои задължения, толкова повече се създават условия за бърз икономически растеж и обратно, когато държавата прекали с административните ограничения или директно участва в стопанският оборот с държавни предприятия или с увеличаване държавният дял в търговските дружества, това изкривява пазара, намалява равнопоставеността на търговските дружества и пречи на икономическото развитие. Ето защо прогнозите за крайните икономически и финансови резултати от дейността на стопанските субекти и тяхното намерение за нови инвестиции трябва да се базират на оценка за политическия риск. Предвид политическата несигурност и повишената нестабилност във външен и във вътрешен план, близката перспектива е повишен политически риск, който следва да се има предвид при прогнозиране на стопанските и инвестиционни намерения.

2. Инфлационен риск

Този риск е свързан до известна степен с вероятността от настъпване на определени събития, които да повлияят неблагоприятно върху постъпленията от инвестиции, също така отразяват възможността от загуби, свързани с обезценяването на финансовите активи през времето, в което те са инвестирани. Наличието на дългосрочни инвестиции предполага по-малка защитеност от инфлация и следователно са носители на по-голям инфлационен риск. Дългосрочните инвестиции на Дружеството са предимно в инвестиционни имоти , което ни дава основание да оценим влиянието на инфлационния риск като нисък.

3. Пазарен риск

Пазарният риск засяга едновременно всички икономически единици и въздействието му е перманентно, поради това той се възприема като системен риск. Той е в пряка връзка с управлението на финансовите рискове, а те от своя страна са:

3.1. Валутен риск

Свързан с колебанията на валутните курсове. Извършваната дейност от Дружеството е предимно на територията на страната и поради това всички негови операции и сделки са в български лева/евро. Дружеството би било изложено на валутен риск единствено при извършването на сделки във валути различни от евро.

3.2 Лихвен риск

Промени в лихвените проценти, които респективно оказват влияние върху нормата на възвращаемост. Тъй като Дружеството няма значителни лихвоносни активи , доходите на

Дружеството до голяма степен са независими от промените в пазарните лихвени проценти. Лихвен риск за Дружеството не възниква поради липса на получени заеми.

3.3 Ценови риск

Промяната на пазарните цени оказва влияние върху доходите на Дружеството и стойността на неговите инвестиции. Икономическият цикъл е във възходяща линия, което се отразява благоприятно на дружеството.

4. Ликвиден риск

Ликвидността на финансовите активи се детерминира от текущата им платежоспособност. Парите в брой са съвършено ликвиден актив. Всички останали активи са по-малко ликвидни, т.е. винаги съществува несигурност относно тяхната обратимост, текуща платежоспособност. Тази несигурност е тъждествена на опасност от финансови загуби и е възприета като ликвиден риск. Политиката в тази област е насочена към гарантирането на достатъчно ликвидни средства, с които да бъдат обслужени задълженията, когато станат изискуеми. През отчетния период Дружеството има стабилна ликвидност.

5. Кредитен риск

Управлява се централизирано от ръководството на Дружеството. Той възниква по отношение на паричните средства и еквиваленти както и по отношение на кредитните експозиции на клиенти, включващи текущи и нетекущи търговски вземания. По отношение на банките и финансовите институции , Дружеството използва услугите само на банки с добра репутация. По отношение на клиентите , Дружеството оценява качеството на клиента, вземайки предвид неговото финансово състояние, минал опит и други фактори. Ръководството оценява кредитния риск като нисък .

IV.АНАЛИЗ НА ФИНАНСОВИ И НЕФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

Показатели за рентабилност

Показателите за рентабилност са количествени характеристики на ефективността на приходите от продажби, на собствения капитал, на пасивите и на реалните активи на Дружеството.

Коефициентите на рентабилност са положителни величини, когато финансовият резултат е печалба, и показват темповете на възвращаемост на капитала.

Коефициентите на рентабилност са отрицателни величини, когато финансовият резултат е загуба, и показват темповете на декапитализация на Дружеството.

Коефициенти за рентабилност	Текуща година	Предходна година
1.Коефициент на рентабилност на приходите от продажби = (финансов резултат) : (нетен размер на приходите от продажби	(5,00)	(2,93)
2.Коефициент на рентабилност на собствения капитал = (финансов резултат) : (собствения капитал)	(0,29)	(0,08)

3.Коефициент на рентабилност на пасивите = (финансов резултат) : (пасиви)	(60,00)	(3,72)
4.Коефициент на капитализация на активите = (финансов резултат) : (сума на реалните активи)	(0,29)	(0,07)

Показатели за ефективност

Показателите за ефективност са количествени характеристики на съотношението между приходите и разходите на предприятието.

Коефициенти за ефективност	Текуща година	Предходна година
1.Коефициент на ефективност на разходите = приходи : разходи	0,46	0,58
2.Коефициент на ефективност на приходите = разходи : приходи	2,17	1,72

Показатели за ликвидност

Показателите за ликвидност са количествени характеристики на способността на предприятието да изплаща текущите си задължения с краткотрайни активи (без разходите за бъдещи периоди).

Коефициенти за ликвидност	Текуща година	Предходна година
1.Коефициент на обща ликвидност = (краткотрайни активи) : (краткосрочни задължения)	70,50	7,45
2.Коефициент на бърза ликвидност = (краткосрочни вземания + краткосрочни инвестиции + парични средства) : (краткосрочни задължения)	70,50	7,45
3.Коефициент на незабавна ликвидност = (краткосрочни вземания + парични средства) : (текущи задължения)	70,50	7,45
4.Коефициент на абсолютна ликвидност = (парични средства) : (текущи задължения)	53,50	2,82

Показатели за финансова автономност

Показателите за финансова автономност са количествени характеристики на степента на финансовата независимост на предприятието от кредиторите

Коефициенти за автономност	Текуща година	Предходна година
1.Коефициент на финансова автономност = (собствен капитал) : пасиви	209,50	48,91
2.Коефициент на задлъжнялост = пасиви : (собствен капитал)	0,00	0,02

Високите стойности на коефициентите за автономност и ликвидност означават стабилност на Дружеството , независимост от кредитори и финансова възможност да погасява задълженията си. Отрицателните стойности на коефициентите за рентабилност и ефективност са показател за недостатъчно добро използване на активите .

Персонал

Дружеството има едно лице, назначено по трудов договор .

Екология

Инвестиционните решения и реализацията на проектите в Дружеството са съобразени с влиянието им върху околната среда, в съответсвие с екологичното законодателство в България.

V. СЪБИТИЯ, КОИТО СА НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА, НА КОЯТО Е СЪСТАВЕН ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

След датата на съставяне на Годишния финансов отчет на Дружеството не са настъпили съществени събития, които да водят до изменение на Годишния финансов отчет

VI. БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

„ПРОИНТ " АД възнамерява да развива дейността по отдаване на собствени имоти под наем , както и придобиване на нови .

Като цяло увеличаването на клиентската база е основен стремеж през следващите години, за да се гарантира устойчивото развитие на Дружеството.

VII.ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

През 2017г. в Дружеството не са извършени действия в областта на научноизследователската и развойна дейност.

VIII. ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО ИЗИСКВАНИЯТА НА ЧЛ.187Д И ЧЛ.247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

Дружеството не е придобивало собствени акции през 2017 г.
Изплатените възнаграждения на членовете на Съвета на директорите за финансовата 2017г. са в размер на 1 хил.лв.
Членовете на Съвета на директорите нямат специални права или привилегии да придобиват акции на Дружеството.
Членове на Съвета на директорите не участват в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници .
Александър Георгиев Радев е управител на дружество „ Оберон- 4“ ООД , Изпълнителен директор на „ Дрин-МН“ АД и „Феми 14“ АД.
Румен Георгиев Мартев като член на СД притежава повече от 25% от капитала на дружество „ Румен Мартев ” ООД и го представлява .
Росияна Николова Петкова участва в управлението на дружества „ Деймос 2009“ ООД и „Еко 2001“ ООД.
През финансовата 2017 година членовете на Съвета на директорите или свързани с тях лица не са сключвали с Дружеството договори, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия , по смисъла на чл.240 б от Търговския закон .

IX. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

Дружеството няма регистрирани клонове за осъществяване на дейността си.

X. ИЗПОЛЗВАНИТЕ ОТ ПРЕДПРИЯТИЕТО ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ, ЦЕЛИ И ПОЛИТИКА НА ПРЕДПРИЯТИЕТО ПО УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

Политиката на „ ПРОИНТ ”АД се изразява в генериране на приходи и печалба, да управлява, съхранява и опазва активите си, да следи за събираемостта на вземанията си и уреждане на пасивите си в договорените срокове. Да изпълнява утвърдените от ръководството инвестиционни програми. Да спазва ценовата политика на предприятието и действащата нормативна уредба.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика.

Ръководството също така 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.

Ръководството също така потвърждава, че финансовия отчет е изготвен при спазване на принципа за действащо предприятие.

Изпълнителен директор : .....

/Александър Радев /

ПРОИНТ ПЛОВДИВ АД

Докладът е приет от Съвета на директорите на Дружеството с решение от 6 март 2018 година.