ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на „ КОНБУЛ „ АД .за 2017 година

ОРГАНИЗАЦИОННА ФОРМА

Фирма:	„ КОНБУЛ “ АД
Седалище:	гр. София , в.з Симеоново-север ,ул. 64-та,№ 9.
Адрес на управление:	гр София , в.з Симеоново-север ,ул. 64-та,№ 9
Телефон:	02/ 981 81 44

Предмет на дейност: Покупка,строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба,отдаване под наем на недвижими имоти и принадлежащи към тях технически съоръжения за жилищни, търговски или административни нужди.Строителни дейности, предоставяне на консултански и всякакъвдруг вид услуги, свързани с управлението на недвижима собственост и строителство, търговия и производство на дървесина и изделия от дърво, комисионни сделки, вътрешна и международнатърговия, търговско представителство и посредничество, както и всякакъв друг вид дейност, незабранен от закона.

Собственост:	Дружеството е : 100 % частна собственост;
Капитал:	Дружеството е с капитал 600 х лв, разпределен в 600000 броя поименни акции с номинална стойност 1 /един/ лев
Регистрация	Вписано в Търговския регистър -ф.д. 11856./2004 година.
Органи на управление:	Дружеството е с Едностепенна форма на управление

Съвет на директорите:

1.Василиос Константинос Никифорос
2.“Симбилд „ ЕООД ЕИК 175205721
3.“Конбул Истейтс „ЕООД ЕИК 175082603

и се представлява от.Василиос Константинос Никифорос – Изпълнителен Директор.

Клонове: Дружеството **няма** регистрирани клонове

Свързани лица: „Симбилд „ ЕООД, „ Конбул Истейтс „ ЕООД, Василиос Константинос Никифорос

ХАРАКТЕРИСТИКА НА ДЕЙНОСТТА

Осъществената от дружеството основна дейност е:
- Консултански услуги
- Отдаване под наем на недвижим имот

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

Реализирани приходи от дейността		*хил лв/*
	2017	*2016*
- продажба на услуги	0	4
- отдаване под наем на недвижимо имущество	0	0
- други приходи	0	39
ОБЩО	0	322

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 провителството 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 ангажименти 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 пролитическата 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 ефективата 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 еденица 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								
2008 г.	2009 г.	2010 г	2011 г.	2012 г.	2013 г	2014 г	2015	2016
12.3%	2.8%	2.4%	4.2%	3.00%	0.9 %	1.4%	0.1 %	-0.8%

Прогнозата на Министерството на финансите, залегнала в бюджет 2017 е 1.5%

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 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 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, а именно:

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 разграждат 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/***

Технологичен риск

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

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

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: ***среде****н 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 и анализна финансовото състояние към момента на изготвянето на настоящия доклад оценяваме финансовия риск като: висок/умерен/****среде****н*

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 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***

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.

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: ***умерен***

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 оценявам ерегулативния риск като: ***без риск***

Имуществена стойност на дружеството за 2015 г. спрямо 2014 г. е както следва:

в лева

	2017	2016
Имуществена стойност на 100 % от собствения капитал	605 000	618 000
Брой акции	600000	600000
Имуществена стойност на 1 акция	1.01 лв.	1.03лв.

СТРУКТУРА НА ПЕРСОНАЛА

Численост и структура на персонала:
Списъчния състав на персонала към 31.12.2017 год е 0 бр.

НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

През 2017 г. 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;
- надежност;
- 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.

През 2017 година акциите на дружеството не се търгуваха на "Българска Фондова Борса" АД София.

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

СЪБИТИЯ НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА, КЪМ КОЯТО Е СЪСТАВЕН ГОДИШНИЯТ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ.

Годишния финансов отчет е съставен към 31.12.2017 година, но е изготвен на 30.03.2018 година и е одобрен от Съвета на директорите.
В периода от 01.01.2018 г. до 30.03.2018 г. не са настъпили коригиращи събития, които дават отражения върху финансовото състояние на дружеството.

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО РЕДА на чл.187д и чл.247 от ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН.

- За времето от своето създаване до края на 2017 година дружеството не е продавало и изкупувало свои акции.

-Годишни възнаграждения на на членовете на съвета на директорите са както следва:

х лв

Годишно възнаграждение	2017 г	2016 г
	0	0

-Членовете на съвета на директорите притежават акции на дружеството.

-На този етап дружеството не притежава финансови инструменти, които са носители на рискове за финансовото състояние на предприятието.

ПЕРСПЕКТИВИ ЗА РАЗВИТИЕ

През 2018 година дружеството започва изграждане на жил блок в квартал „Манастирски ливади" гр София върху собствен терен.

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ.- приложение 1

Годишният доклад за дейността на дружеството за 2017 година е изготвен съгласно изискванията на чл 39 он 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.

Дата: 30.03.2018
гр.София

Изп. Директор:
/Василиос Никифорос/

Годишният доклад за дейността на „КОНБУЛ „ АД за 2017 година е обсъден, корегиран и приет от Съвета на директорите на свое заседание, проведено на 30.03.2018 година.

Дата: 30 .03 .2018 г
гр.София

Председател на Съвета на директорите :
/Василиос Никифорос/

Приложене 1

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

№	Показател	2017	2016	2016/2015	
				стойност	процент
1	Финансов резултат	-13	-25	12	-48.00%
2	Нетен размер на прходите от продажби	0	4	-4	-100.00%
3	Собствен капитал	605	618	-13	-2.10%
4	Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	1407	1382	25	1.81%
5	Обща сума на активите	2012	2000	12	0.60%
6	Приходи	0	43	-43	-100.00%
7	Разходи	13	68	-55	-80.88%
8	Краткотрайни активи	4	9	-5	-55.56%
9	Разходи за бъдещи периоди	0	0	0	#DIV/0!
10	Налични краткотрайни активи (8-9)	4	9	-5	-55.56%
11	Краткосрочни задължения	25	194	-169	-87.11%
12	Краткосрочни вземания	4	8	-4	-50.00%
13	краткосрочни финансови активи	0	0	0	#DIV/0!
14	Парични средства	4	1	3	300.00%
15	Платима сума през периода за погасяване на дългосрочни задължения	0	0	0	#DIV/0!
16	Текущи задължения (11+15)	25	194	-169	-87.11%
	Коефициенти на рентабилност:				
17	на приходите от продажби (1/2)	#DIV/0!	-6.25	#DIV/0!	#DIV/0!
18	на собствения капитал (1/3)	-0.0215	-0.0405	0.018965	-46.88%
19	на пасивите (1/4)	-0.0092	-0.0181	0.00885	-48.92%
20	на активите (1/5)	-0.0065	-0.0125	0.006039	-48.31%
	Коефициенти на ефективност:				
26	на разходите (6/7)	0	0.63235	-0.632353	-100.00%
27	на приходите (7/6)	#DIV/0!	1.5814	#DIV/0!	#DIV/0!
	Коефициенти на ликвидност:				
28	обща ликвидност (10/11)	0.16	0.04639	0.113608	244.89%
29	бърза ликвидност (12+13+14)/11	0.32	0.04639	0.273608	589.78%
30	незабавна ликвидност (13+14)/16	0.16	0.00515	0.154845	3004.00%
31	абсолютна ликвидност (14/16)	0.16	0.00515	0.154845	3004.00%
	Финансова автономност:				
32	Коеф. На финансова автономност (3/4)	0.42999	0.44718	-0.017185	-3.84%
33	Коеф. На задлъжнялост (4/3)	2.32562	2.23625	0.089374	4.00%