

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

2022 ГОДИНА

на

"АВТО ЮНИОН ПРОПЪРТИС" ЕООД

Февруари, 2023 ГОДИНА

„АВТО ЮНИОН ПРОПЪРТИС“ ЕООД
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
през 2022 година

„Авто Юнион Пропъртис“ ЕООД изготви настоящия доклад за дейността в съответствие с разпоредбите на чл. 39 от Закона за счетоводство.

Годишният доклад за дейността на „Авто Юнион Пропъртис“ ЕООД представя коментар и анализ на финансовите отчети и друга съществена информация относно финансовото състояние и постигнатите резултати от дейността на дружеството. Докладът отразява състоянието и перспективите за развитието на дружеството.

I. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

1. ИСТОРИЯ

„Авто Юнион Пропъртис“ ЕООД е еднолично дружество с ограничена отговорност регистрирано в Търговския регистър на 03.04.2008 г. с ЕИК 200075332.

2. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

Основната дейност на Авто Юнион Пропъртис ЕООД е извършването на следните услуги:

Покупка, строителство и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, търговско представителство и посредничество на местни и чуждестранни лица, рекламна и комисионна дейност.

Дружеството има капацитет за изпълняване на дейностите по строителство, управление, експлоатация и поддръжка на недвижими имоти и по воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция на дружество със специална инвестиционна цел. Авто Юнион Пропъртис ЕООД разполага с квалифициран персонал с опит в строителството, счетоводството, управлението и поддръжката на недвижими имоти, който познава както особеностите на българския пазар на недвижими имоти, така и на световните пазари.

3. СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ

Седалището и адресът на управление на Дружеството е Република България, гр. София, бул. „Христофор Колумб“ 43.

Бизнес адрес	гр. София бул. Христофор Колумб No 43
Телефон	+ 359 899 999 182
Електронен адрес (e-mail)	chief.accontant@auproperties.bg

Промени в предмета на дейност на дружеството не са извършвани.

4. ОРГАНИ НА УПРАВЛЕНИЕ

Представителството на „Авто Юнион Пропъртис“ ЕООД се осъществява от Мария Георгиева Аврамова – Управител.

5. КАПИТАЛ И СТРУКТУРА

Капиталът на дружеството е в размер на 4 865 511 лв., сформирани от непарична вноска на 8 недвижими имота на същата стойност.

Едноличен собственик на капитала на „Авто Юнион Пропъртис“ ЕООД е Пауър Лоджистикс ЕАД.

II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

1. ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ

Основната дейност на Авто Юнион Пропъртис ЕООД е извършването на следните услуги:

Покупка, строителство и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, търговско представителство и посредничество на местни и чуждестранни лица, рекламна и комисионна дейност. Дружеството има капацитет за изпълняване на дейностите по строителство, управление, експлоатация и поддръжка на недвижими имоти и по воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция на дружество със специална инвестиционна цел. Авто Юнион Пропъртис ЕООД разполага с квалифициран персонал с опит в строителството, счетоводството, управлението и поддръжката на недвижими имоти, който познава както особеностите на българския пазар на недвижими имоти, така и на световните пазари.

III. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

1. ПРИХОДИ/ РАЗХОДИ

Размерът на приходите от цялостната дейност на Авто Юнион Пропъртис ЕООД за 2022 година е в размер на 8 044 хил. лева. От тях 7 222 хил. лева са приходи от строителна дейност, 142 хил. лева са приходи от договор като обслужващо дружество, 144 хил. лева приходи от обслужване на сграда, 17 хил. лв. приходи от наем, приходи от финансиране от държавата компенсация за ел. енергия 4 хил. лв. приходи от продажба на ДМА 408 хил. лв. и приходи от лихви по предоставен заем 40 хил. лв.

Разходите по осъществяване на цялостната дейност са в размер на 7 879 хил. лева. От тях разходите за дейността са 7 849 хил. лева, 30 хил. лева за финансова дейност. Има и 19 хил. отсрочени корпоративни данъци. Така дружеството формира положителен финансов резултат за 2022 година в размер на 146 хил. лева. За сравнение през 2021 година Дружеството е формирало отрицателен финансов резултат в размер на 47 хил. лева.

Приходи/Разходи	2022		Изменение	2021	
	хил.лв.	%		хил.лв.	%
Приходи от строителна дейност	7222	89.78	28.32	920	61.46
Приходи от договор като обслужващо дружество	142	1.77	-10.86	189	12.63
Приходи от обслужване на сграда	144	1.79	-7.83	144	9.62
Приходи от счетоводно обслужване			0.00		
Приходи от наеми	17	0.21	-1.62	27	1.80

„АВТО ЮНИОН ПРОПЪРТИС“ ЕООД
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
през 2022 година

Приходи от аренда / наем на земеделска земя			0.00		
Приходи от финансиране от държавата	4	0.05	-12.00	180	12.02
Други приходи от услуги		0.00	-0.40	6	0.40
<i>Общо приходи от услуги и финансиране</i>	<i>7529</i>	<i>93.60</i>		<i>1466</i>	<i>97.93</i>
Приходи от продажба на стоки					
<i>Общо приходи от продажба на стоки</i>					
Изменение на запасите от продукция и нез.производство	67	0.83			
Продажба на ДМА	408	5.07			
Общо приходи от дейността	8004	99.50		1466	97.93
Общо финансови приходи	40	0.50		31	2.07
ВСИЧКО ПРИХОДИ	8044	100.00		1497	100.00
Разходи за материали	811	10.29	6.98	51	3.31
Разходи за външни услуги	5506	69.88	13.54	866	56.09
Разходи за амортизации	18	0.23	-1.79	31	2.01
Разходи за персонала	690	8.76	-23.19	498	32.25
Изменение на запасите от продукция и нез.производство		0.00	-2.15	33	2.13
Други разходи за дейността	824	10.46	8.25	34	2.20
Общо разходи за дейността	7849	99.62		1513	97.99
Разходи за лихви	27	0.34		29	1.88
Разходи от преоценка на инвестиционни имоти		0			
Други финансови разходи	3	0.04		2	0.13
Общо финансови разходи	30	0.38		31	2.01
Отсрочени корпоративни данъци	19				
ВСИЧКО РАЗХОДИ	7898	100.00		1544	100.00

2. НЕТНА ПЕЧАЛБА

Резултатът на дружеството на през 2022 година е печалба в размер на 146 хил. лева. За сравнение през 2021 година Дружеството формира загуба в размер на 47 хил. лева.

Печалба (Загуба)	2022 г.	2021 г.
	хил. лв.	хил. лв.
Резултат от основната дейност	155	(47)
Резултат от финансовата дейност	10	0
Финансов резултат преди облагане с данъци	165	(47)
Нетен финансов резултат	146	(47)

3. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ НА НЕКОНСОЛИДИРАНА БАЗА

Динамика на активите

АКТИВИ	2022 г.	Изменение	2021 г.
	хил.лв.	хил.лв	хил.лв
Нетекущи активи			
Материални активи	8	(10)	18
Инвестиционни имоти	1 247	(728)	1975
Предоставени заеми			
Отсрочени данъци	107	(19)	126
Общо нетекущи активи	1 362	(757)	2119
Текущи активи			
Търговски вземания и предоставени аванси	4 701	3794	907
Парични средства и парични еквиваленти	128	(24)	152
Незавършено производство	82	67	15
Други вземания	29	(3291)	3320
Разходи за бъдещи периоди	1	(2)	3
Общо текущи активи	4 941	544	4 397
Общо АКТИВИ	6 303	(213)	6 516

Динамика на пасивите

ПАСИВИ	2022 г.	Изменение	2021 г.
	хил.лв.	хил.лв	хил.лв
Нетекущи задължения			
Задължения по финансов лизинг	-	(20)	20
Пасиви по отсрочени данъци			
Общо нетекущи пасиви	-	(20)	20
Текущи задължения			
Задължения по финансов лизинг	20	4	16
Търговски и други задължения	3 678	266	3 412
Задължения към персонала и социалното осигуряване	118	46	72
Задължения за данъци	27	(655)	682
Общо текущи пасиви	3 843	(339)	4 182
Общо ПАСИВИ	3 843	(359)	4 202
Собствен капитал			
Регистриран капитал	4 866		4 866
Натрупани печалби/загуби, нето	(2 552)	(47)	(2 505)
Текуща печалба/загуба	146	193	(47)
Общо СОБСТВЕН КАПИТАЛ	2 460	146	2 314

Общо СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	6 303	(213)	6 516
---------------------------------------	--------------	--------------	--------------

Текущи търговски и други задължения

Текущи търговски и други задължения	2022 г.	2021 г.
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по финансов лизинг	20	16
Задължения към доставчици и клиенти	1 355	147
Задължения по аванси	2 323	3 265
Задължения към персонала и социално осигуряване	118	72
Данъчни задължения	27	682
Лихви по заем		
Получени заеми от трети лица		
Други задължения		
Общо текущи търговски и други задължения	3 843	4 182

4. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Капиталова структура

	Неконсолидирани данни	
	2022 г.	2021 г.
1. Собствен капитал	2 460	2 314
2. Дългосрочни пасиви	-	20
3. Краткосрочни пасиви	3 843	4 182
4. Всичко пасиви (2+3)	3 843	4 202
Коефициент на финансова автономност (1 : 4)	0,6412	0,5507
Коефициент на задлъжнялост (4 : 1)	1,5622	1,8159

Показателите за финансова автономност дават количествена характеристика на степента на финансовата независимост на фирмата. Те показват съотношението между собствения капитал и общия размер на пасивите. Към 31.12.2022 г. е налице превишение на пасивите над собствения капитал. Към 31.12.2021 г. е налице превишение на пасивите над собствения капитал.

IV. ОСНОВНИ РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТИ, ПРЕД КОЙТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО

Рисковете, оказващи влияние върху дейността и резултатите на Дружеството могат да бъдат класифицирани в зависимост от техния характер, проявление, специфики на дружеството и възможността рискът да бъде елиминиран, ограничаван или не.

Систематични рискове

Влияние на войната в Украйна

На 24.02.2022 година Русия започна военни действия в Украйна. В световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. Предвид ситуацията и динамичните мерки предприети от държавните власти, ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени надеждно влиянието на войната върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му. Въпреки това, Ръководството на дружеството счита че въздействието му ще има негативен ефект както върху икономиката на страната, така и върху дейността на Дружеството в бъдеще и в частност върху разходите.

Ръководството на дружеството е предприело всички необходими мерки и действия във връзка с възникналата ситуация. Дружеството ще продължи да следи динамично променящата се среда и изменението на всички пазарни показатели.

Бъдещото влошаване на бизнес климата и липсата на сигурност по отношение на тенденциите на глобалния финансов пазар може също да окаже неблагоприятно влияние върху перспективите за развитие на Дружеството, неговите резултати и финансовото състояние.

Риск произтичащ от общата макроикономическа, политическа и социална система и правителствените политики

Макроикономическата ситуация и икономическия растеж на България и Европа са от основно значение за развитието на Дружеството, като в това число влизат и държаните политики на съответните страни и в частност регулациите и решенията взети от съответните Централни Банки, които влияят на монетарната и лихвената политика, на валутните курсове, данъците, БВП, инфлация, бюджетен дефицит и външен дълг, процента на безработица и структурата на доходите.

Изброените външни фактори, както и други неблагоприятни политически, военни или дипломатически фактори, водещи до социална нестабилност може да доведат до ограничаване на потребителските разходи.

Следователно, съществува риск, че ако бизнес средата като цяло се влоши, продажбите на Дружеството може да са по-ниски от първоначално планираното. Също така, общите промени в политиката на правителството и регулаторните системи може да доведе до увеличаване на оперативните разходи на Дружеството и на капиталовите изисквания. Ако факторите описани по-горе се материализират, изцяло или частично, то те биха могли да имат значително негативно влияние и последствия за перспективите на Дружеството, резултатите и или финансовото му състояние.

Политически риск

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в принципите на управление, в законодателството и икономическата политика. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството дългосрочна политика. В резултат възниква опасност от негативни промени в бизнес климата.

Дългосрочният политически климат на България и Европа е стабилен и не предполага големи рискове за бъдещата икономическа политика на страните. Евроинтеграция на страните от региона и последователността им външната и вътрешната политика гарантират липсата на сътресения и значителни промени в провежданата политика в бъдеще.

Кредитен риск на държавата

Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международните кредитни рейтинги на дадена страна. Ниски кредитни рейтинги на страната могат да доведат до по-високи лихвени нива, по-тежки условия на финансиране на икономическите субекти, в това число и на Дружеството.

Инфлационен риск

Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите. Инфлацията може да повлияе върху размера на разходите на Дружеството. Тяхното обслужване е свързано с текущите лихвени нива, които отразяват и нивата на инфлация в страната. Затова поддържането на ниски инфлационни нива в страната се разглежда като значим фактор за дейността на Дружеството.

Предвид това, всеки инвеститор би трябвало добре да осмисли и отчете както текущите нива на инфлационния риск, така и бъдещите възможности за неговото проявление.

Валутен риск

Този риск е свързан с възможността за обезценка на местната валута.

За България конкретно това е риск от преждевременен отказ от условията на Валутен борд при фиксиран курс на националната валута. Предвид приетата политика от страна на правителството и Централната банка, очакванията са за запазване на Валутния борд до приемането на страната в Еврозоната.

Там, където курсовете на валутите се определят от пазарните условия, като Централните Банки на държавите единствено интервенират и балансират краткосрочните флукутации на валутните курсове, появата на стресови ситуации причинени от еднократни външни фактори може да предизвика значителни флукутации в стойността на местната валута.

Всяко значимо обезценяване на валутите в региона и главните пазари на Дружеството може да има значителен неблагоприятен ефект върху стопанските субекти в страната, включително върху Компанията. Риск съществува и тогава, когато приходите и разходите на една компания се формират в различни валути.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с възможността за промяна на преобладаващите лихвени равнища в страната. Неговото влияние се изразява с възможността нетните доходи на компаниите да намаляят вследствие на повишение на лихвените равнища, при които Дружеството финансира своята дейност. Лихвеният риск се включва в категорията на макроикономическите рискове, поради факта, че основна предпоставка за промяна в лихвените равнища е появата на нестабилност във финансовата

система като цяло. Този риск може да се управлява посредством балансираното използване на различни източници на финансов ресурс. Типичен пример за проявлението на този риск е глобалната икономическа криза, предизвикана от ликвидни проблеми на големи ипотечни институции в САЩ и Европа. В резултат на кризата лихвените надбавки за кредитен риск бяха преосмисляни и повишени в глобален мащаб. Ефектът от тази криза има осезателно проявление в Източна Европа и на Балканите, изразено в ограничаване свободния достъп до заемни средства.

Повишаването на лихвите, при равни други условия, би се отразило върху цената на финансовия ресурс, използван от Дружеството при реализиране на различни бизнес проекти. Също така, може да повлияе върху размера на разходите на компанията.

Рискове, свързани с промени в нормативната уредба

Резултатите на Дружеството могат да бъдат повлияни от промените в нормативната уредба. Възможността от по-радикални промени в регулаторната рамка в България може да има неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството като цяло, оперативните й резултати, както и финансовото й състояние.

НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Риск от форсмажорни обстоятелства

Форсмажорни обстоятелства са всички природни, политически и други катаклизми (наводнения, земетресения, граждански неподчинения, сблъсъци, стачки и др.), които са с непредвиден характер. Форсмажорни обстоятелства могат да бъдат и грешки и аварии на материалната база от механичен характер, дължащи се на човешка или не системна грешка. Настъпването на такива събития могат да нарушат обичайния ред на Дружеството до отстраняване на причинените щети.

Кредитен риск

Това е рискът, произтичащ от невъзможността на Дружеството да посрещне задълженията си по привлечените средства. Той е свързан с ненавременен, частично или пълно неизпълнение на задълженията на Дружеството за изплащане на лихви и главници по заемните му средства.

Риск от възможно осъществяване на сделки между дружествата в групата, условията на които се различават от пазарните, както и риск от зависимостта от дейността на дъщерните дружества

Взаимоотношенията със свързани лица могат да произтичат от договори за временна финансова помощ на дружествата в групата и по повод сделки свързани с обичайната търговска дейност.

Рискът от възможно осъществяване на сделки между дружествата в групата при условия, които се различават от пазарните, се изразява в поемане на риск за постигане на ниска доходност от предоставено вътрешно-групово финансиране. Друг риск, който може да бъде поет е при осъществяването на вътрешно-групови търговски сделки, да не бъдат реализирани достатъчно приходи, а от там и добра печалба за съответната компания.

В рамките на Групата се извършват сделки между дружеството-майка и дъщерните дружества и между самите дъщерни дружества. Всички сделки със свързани лица се осъществяват при условия, които не се различават от обичайните пазарни цени.

Рискове, свързани с дейността на дружеството

„Авто Юнион Пропъртис“ ЕООД е еднолично дружество с ограничена отговорност и евентуалното влошаване на неговите оперативни резултати, финансово състояние и перспективи за развитие може да има негативен ефект върху резултатите от дейността и финансовото състояние на дружеството.

Основният риск, свързан с дейността на Дружеството е да не успее да реализира сделки, които да формират положителен резултат от дейността.

Рискове, свързани със стратегията за развитие на дружеството

Бъдещите печалби и икономическа стойност на Дружеството зависят от стратегията, избрана от мениджърския екип на компанията. Изборът на неподходяща стратегия може да доведе до значителни загуби, за това е нужно внимателно анализиране на пазара.

Рискове, свързани с управлението на дружеството

Рисковете, свързани с управлението на дружеството са следните:

- ◆ вземане на грешни решения за текущото управление на инвестициите и ликвидността на фирмата от мениджърския състав на Дружеството;
- ◆ невъзможност да се назначи персонал с нужните качества;
- ◆ риск от прекомерно нарастване на разходите за управление, водещ до намаляване на общата рентабилност на компанията.

Рискове, свързани с привличането и задържането на квалифицирани кадри

Към момента в Дружеството е назначаван квалифициран персонал и с развитието на бизнеса му ще възникне нужда от привличане на нови квалифицирани кадри. Успехът на компанията ще е относим и към способността ѝ да задържа и мотивира тези лица. Невъзможността на Дружеството да поддържа достатъчно лоялен, опитен и квалифициран персонал за мениджърски, оперативни и технически позиции може да има неблагоприятен ефект върху дейността му, оперативните му резултати, както и финансовото му състояние.

Ценови риск

Дружеството не се влияе от специфичен ценови риск. Сделките сключвани от Дружеството са обект на договореност между страните и евентуалните изменения в цените на стоките и услугите не биха оказали влияние върху инвестициите му.

Риск от затруднение или невъзможност за осигуряване на необходимото за осъществяване на дейността на дружеството финансиране.

Съществува риск от затруднение или невъзможност Дружеството да осигури необходимите допълнителни средства за осъществяване на дейността си. Такова затруднение би възпрепятствало

дейността и развитието на Дружеството, а от там и възможността му да изпълнява ангажиментите си.

Риск от невъзможност или затруднение за дружеството да събира вземанията си.

Този риск е сведен до минимум, тъй като всички вземания на Дружеството произтичат от обезпечени договори, по силата на които, при евентуално неизпълнение се дължи обезщетение или Дружеството може да се възползва от предоставеното обезпечение.

Риск от сключване на значителни договори извън обичайната дейност на Дружеството.

Към момента няма съществени договори, сключени извън обичайната дейност, които могат да доведат до задължения или права различни от тези възникващи в обичайната му дейност.

Финансов риск

Финансовият риск зависи от дела на дълга в целия капитал на фирмата. Управителят носи общия бизнес риск за всички активи на фирмата и допълнителен риск от използването на заеми при формиране на нейния капитал. Този допълнителен риск, наречен финансов, е породен от обстоятелството, че разходите на фирмата за плащане на лихвите и погашенията по нейния дълг са фиксирани. Колкото по-висок е делът на дълга, толкова по-голяма е вероятността да възникнат затруднения при обслужване на дълга.

Тази допълнителна финансова несигурност допълва бизнес риска. Когато част от средствата, с които фирмата финансира дейността си, са под формата на заеми или дългови ценни книжа, то плащанията за тези средства представляват фиксирано задължение.

Колкото по-голям е делът на дългосрочния дълг в сравнение със собствения капитал, толкова по-голяма ще бъде вероятността от затруднение при изплащането на фиксирания задължения. Увеличението на стойността на този показател показва и увеличаване на финансовия риск. Друга група показатели се отнасят до потока от приходи, чрез който става възможно плащането на задълженията на фирмата. Пример за такъв показател е коефициентът за покритие на разходите за лихви, който показва колко пъти фиксирания лихвени плащания се съдържат в стойността на дохода преди плащането на лихвите и облагането му с данъци. Същият дава добра индикация за способността на фирмата да изплаща дългосрочните си задължения.

Приемливата или "нормалната" степен на финансовия риск зависи от бизнес риска. Ако за фирмата съществува малък бизнес риск, то може да се очаква, че инвеститорите биха били съгласни да поемат по-голям финансов риск и обратно.

Валутен риск

Дружеството осъществява своите сделки основно на вътрешния пазар. Основните доставки и продажбите на услуги се осъществяват в лева. Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото почти всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и евро, а последното е с фиксиран курс спрямо лева по закон.

Ликвиден риск

Ликвидният риск е свързан с възможността „Авто Юнион Пропъртис“ ЕООД да не погаси в договорения размер и/или в срок свои задължения, когато те станат изискуеми. Наличието на добри финансови показатели за рентабилност и капитализация на дадено дружеството не са гарант за безпроблемно посрещане на текущите плащания. Ликвиден риск може да възникне и при забавени плащания от клиенти.

„Авто Юнион Пропъртис“ ЕООД провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас от парични средства и има добра способност на финансиране на стопанската си дейност. При необходимост Дружеството може да ползва привлечени заемни средства.

Дружеството осъществява наблюдение и контрол върху фактическите парични потоци по периоди и поддържа равновесие между матурирелните граници на активите и пасивите на дружеството.

Инфлационен риск

Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите.

Към настоящият момент и като цяло механизмът на валутен борд осигурява гаранции, че инфлацията в страната ще остане под контрол и няма да има неблагоприятно влияние върху икономиката на страната, и в частност върху дейността на Дружеството.

МЕХАНИЗМИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ И МИНИМИЗИРАНЕ НА РИСКА

Пазарен дял, ценова политика, извършване на маркетингови проучвания и Елементите, очертаващи рамката на управление на отделните рискове, са пряко свързани с конкретни процедури за своевременно предотвратяване и решаване на евентуални затруднения в дейността на „Авто Юнион Пропъртис“ ЕООД. Те включват текущ анализ в следните направления:

- ◆ изследвания на развитието на пазара;
- ◆ активно управление на инвестициите в сферата на опериране на Дружеството;
- ◆ цялостна политика по управлението на активите и пасивите на дружеството с цел оптимизиране на структурата, качеството и възвръщаемостта на активите на дружеството;
- ◆ оптимизиране структурата на привлечените средства с оглед осигуряване на ликвидност и намаляване на финансовите разходи на дружеството;
- ◆ ефективно управление на паричните потоци;
- ◆ оптимизиране на разходите за управление и за външни услуги;

Настъпването на непредвидени събития, неправилната оценка на настоящите тенденции, както и множество други микро и макроикономически фактори, могат да повлияят на преценката на мениджърския екип на дружеството. Единственият начин за преодоляването на този риск е работата

с професионалисти с многогодишен опит, както и поддържане от този екип на максимално пълна и актуална информационна база за развитието и тенденциите на пазара в тези области.

УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА

Общото управление на риска е фокусирано върху прогнозиране на резултатите от определени области на финансовите пазари за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помоща на различни контролни механизми, за да се отпределят адекватни цени на услугите на дружеството и на привлечения от него заемаен капитал, както и да се оценят адекватно пазарните обстоятелства, правените от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

V. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

На Управлението на „Авто Юнион Пропъртис“ ЕООД не са известни други важни и съществени събития настъпили след датата на годишното счетоводно приключване, освен военните действия в Украйна.

VI. НАСТОЯЩИ ТЕНДЕНЦИИ И ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Ръководството на дружеството има намерение да продължава дейността на дружеството и в следващи отчетени периоди.

VII. НАУЧНО ИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

„Авто Юнион Пропъртис“ ЕООД не извършва самостоятелна научно изследователска и развойна дейност.

VIII. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

„Авто Юнион Пропъртис“ ЕООД няма регистрирани клонове.

IX. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ.48 ВЪВ ВРЪЗКА С ЧЛ.41 ОТ ЗАКОН ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО

След направен анализ на критериите посочени в чл.41 от Закона за счетоводство, ръководството на „Авто Юнион Пропъртис“ ЕООД удостоверява, че не са налице предпоставки и условия за включване на Нефинансова декларация по чл.48 от същия закон, в доклада за дейността.

X. ОПОВЕСТЯВАНЕ НА СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Крайна компания – майка

„АВТО ЮНИОН ПРОПЪРТИС“ ЕООД
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
през 2022 година

Крайната компания – майка на Дружеството е Евроаутосервиз ЕООД.

Компания – майка

Компания майка е Пауър Лоджистикс ЕАД.

Други свързани лица:

Консорциум Лозенец Билд, Криейтив софтуеър солюшънс ЕООД и Елит Строителна компания ЕООД са свързани лица под общ контрол.

XI. ИНФОРМАЦИЯ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

1. Информация за размера на възнагражденията на управителя за отчетната финансова година, изплатени от дружеството.

Изплатени брутни възнаграждения в лева:

Управление	Основание	2022 г.	2021 г.
Мария Георгиева Аврамова	Управител	30 000	-

„Авто Юнион Пропъртис“ ЕООД не заделя суми за изплащане на пенсии, компенсации при пенсиониране или други подобни обезщетения.

2. Притежавани от Управителя дялове на дружеството

Управителят не притежава дялове от капитала на дружеството

3. Участие на управителя в управлението на други търговски дружества или кооперации, както и като прокурист, управител или член на съвети.

Име:	Мария Георгиева Аврамова
Длъжност в Дружеството:	Управител
Период на заемане на длъжността:	От: 14.05.2014 г.
Служебен адрес:	Гр. София, бул. „Хр. Колумб“ № 43
Основни функции и отговорности:	Цялостно ръководство и представителство на Дружеството
Данни за значителни участия в управлението, дейността и/или собствеността на други дружества:	1. Пауър Лоджистикс ЕАД; 2. Евроаутосервиз ЕООД; 3. Консорциум Лозенец Билд
Наказателна, административна и професионална отговорност през последните 5 години:	Лицето: не е осъждано за измама и/или друго престъпление;

	не са му налагани административни наказания или принудителни административни мерки, в т.ч. санкции от професионална организация във връзка с дейността му;
	в качеството си на отговорно лице не е въвличано пряко или чрез свързани лица в процедури по несъстоятелност, ликвидация или управление от синдик;
	не е лишавано от съд от правото да участва в управлението на дадено дружество, съответно да заема материалноотговорна длъжност.

4. Сключени през 2022 г. договори Управителя или свързани с него лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия

Не са сключвани договори с дружеството от Управителя или свързани с него лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

5. Брой заети лица

Към 31.12.2022 г. в Авто Юнион Пропъртис ЕООД има назначени 21 служители на трудов договор.

.....
Мария Аврамова,
Управител
21.02.2023г.

