

ПРОПЪРТИС БС 1 ЕАД
ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО
31 ДЕКЕМВРИ 2017

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

Ръководството представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2017г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от ЕС. Този финансов отчет е одитиран от дипломирания експерт счетоводител-регистриран одитор Анатолий Илчовски.

Основната му дейност включва:

Проучвателна и проектантска дейност, инженеринг, маркетинг, подземно, ниско и високо строителство, ремонт и реконструкции, предприемачество и инвестиране, производство и търговия със строителни материали и изделия, сделки и посредничество при извършване на сделки с недвижими имоти, геологопроучвателна и сондажна дейност, хотелиерски, ресторантьорски, туристически, рекламни и информационни услуги, както и всяка друга дейност, незабранена от законодателството на Република България..

Структура на основния капитал

Едноличен собственик на Капитала на дружеството е Инвенто Бизнес Корп.

Акционери	Дялово участие	Брой акции	Номинална стойност (на 1 бр. Акция в лв.)
Инвенто Бизнес Корп	100%	1 976 000	1

Вид акции : поименни акции с право на глас.

УПРАВЛЕНИЕ

УПРАВЛЯВАЩИ

Представител **ТИХОМИР ГЕОРГИЕВ КРАЛЕВ**

Съвет на директорите **ТИХОМИР ГЕОРГИЕВ КРАЛЕВ**

Съвет на директорите **ПЕТЪР НИКОЛАЕВ КАЛЮЯНОВ**

Съвет на директорите **НАДЕЖДА ЙОРДАНОВА КАНАЗИРЕВА**

Динамиката на цените на пазара на недвижими имоти в широк смисъл, включително цените на наемите и строителството и други свързани услуги (застраховки, поддръжка и т.н.), ще има определящ ефект върху печалбата на дружеството.

II. Имуществено и финансово състояние на ПРОПЪРТИС БС 1 ЕАД

Приходи от дейността по Отчета за всеобхватния доход

ПРОПЪРТИС БС1 ЕАД през 2017 г. е реализирал приходи в размер на 19 хил.лв.

Разходи за дейността по Отчета за всеобхватния доход

Общата сума на разходите за дейността на дружеството по отчет 2017 год. е в размер на **33 хил. лв.**

Разпределението на разходите по функционално предназначение, в Отчета за всеобхватния доход за 2017 год., е както следва:

- ◆ Отчетна стойност на продажби – 30 хил. лв;
- ◆ Финансови приходи, – 3 хил. лв.;

Финансов резултат на ПРОПЪРТИС БС1 ЕАД

Финансовият резултат на ПРОПЪРТИС БС1 ЕАД е загуба в размер на 11 хил. лева.

Към 31.12.2017 год. активите на ПРОПЪРТИС БС1 ЕАД по балансова стойност възлизат на **1660 хил. лева.**, в т.ч. стойността на **Краткотрайни активи е 196 хил. лв** и на **Дългосрочни активи е в размер на 1464 хил. лв.**

Дългосрочни активи

Дългосрочни материални активи 261 хил. лева.

Балансовата стойност по групи активи към 31.12.2017 год., е както следва:

- ◆ Земя и сгради – 261хил. лева;
- ◆ Търговски и други вземания- 1203 хил. лева

ПРОПЪРТИС БС 1 ЕАД
ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО
31 ДЕКЕМВРИ 2017

Краткотрайни активи

Краткотрайни активи към 31.12.2017 год. са в размер на **196 хил. лева** и са разпределени по видове както следва:

- ◆ Материални запаси – 76 хил. лева;
- ◆ Търговски и други вземания – 91 хил. лева;
- ◆ Парични средства – 29 хил. лв.

СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ

Към 31.12.2017 год. общият капиталов ресурс на дружеството, по балансова стойност възлиза на **1660 хил. лева**, в т.ч.

- ◆ Собствен капитал и текущ финансов резултат в размер на **1524 хил. лева**.
- ◆ Краткосрочни пасиви в размер на **136 хил. лева**.

Капитал

Собственият капитал на дружеството към 31.12.2017 год. е в размер на **1524 хил. лева**, в т.ч.:

- ◆ Основен капитал на ПРОПЪРТИС БС1 ЕАД БС е в размер на **1976 хил. лева**, разпределен в **1976000** акции по 1 лев;
- ◆ Непокрита загуба **452 хил. лв.**

Пасиви

Пасивите към 31.12.2017 год. възлизат на **136 хил. лв.** Структурата на пасивите е както следва:

- ◆ Текущи пасиви в размер на **136 хил. лв.** Те са разпределени по видове както следва:

ПРОПЪРТИС БС 1 ЕАД
ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО
31 ДЕКЕМВРИ 2017

- ♦ Търговски задължения- 136 хил.лв.

Финансови показатели

1. Коефициенти за Ликвидност. Те показват възможността на Дружеството да погасява своите краткосрочни задължения, когато те станат изискуеми.

- коефициент на обща ликвидност – съотношението между текущите активи и текущите задължения за 2017 г. е **1,44**, а за 2016 г. е **1.43**
- 2. Финансова автономност и задлъжнялост. Показателя за финансова автономност отчита възможността на Дружеството да изплати всички свои задължения с наличния собствен капитал. Показателя за задлъжнялост показва степента на използване на привлечени средства.

Показатели	2017 г.	2016 г.	Изменение
1. Собствен капитал	1524	1534	(11)
2. Краткосрочни пасиви	136	139	(3)
3. Общо пасиви	136	139	(3)
Коефициент на финансова автономност (1 : 3)	11,20	11.03	0,17
Коефициент на задлъжнялост (3 : 1)	0.08	0.09	(0,01)

- Стойността на коефициента на финансова автономност и за е над под единица, което означава, че собствените средства на дружеството са достатъчни за покриване на целия привлечен капитал. Коефициентът на задлъжнялост се намалява.

Научноизследователска и развойна дейност:

Дружеството ни не инвестира в научна и изследователска дейност. На този етап не планира заделяне на ресурси за подобни дейности

Информация по чл. 187д и чл. 247 от Търговския закон

УПРАВЛЯВАЩИ

Представител **ТИХОМИР ГЕОРГИЕВ КРАЛЕВ**

Съвет на директорите **ТИХОМИР ГЕОРГИЕВ КРАЛЕВ**

Съвет на директорите **ПЕТЪР НИКОЛАЕВ КАЛЮЯНОВ**

Съвет на директорите **НАДЕЖДА ЙОРДАНОВА КАНАЗИРЕВА**

Свързаност на Тихомир Кралев, като член на СД на „Пропъртис БС-1“ ЕАД:

ПРОПЪРТИС БС 1 ЕАД
ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО
31 ДЕКЕМВРИ 2017

- „Еко Кидс“ ЕООД, ЕИК 175441440, в качеството си на едноличен собственик на капитала и управител;
 - „Балканстрой Пропъртис“ ЕАД, ЕИК 175442229, в качеството си на прокурист;
 - „Пропъртис-БС“ ЕАД, ЕИК 201219052, в качеството си на член на съвета на директорите и представител;
 - „БС Пропъртис София“ ЕАД, ЕИК 203275384, в качеството си на прокурист;
 - „Балканстрой Проджекте“ ЕАД, ЕИК 200988375, в качество си на прокурист;
- Свързаност на Надежда Каназирева, като член на СД на „Пропъртис БС-1“ ЕАД:
- Акционер в „БС Конструкция“ АД, ЕИК 175127678, с 16 667 бр. акции от 50 000.
 - Едноличен собственик на 100% от акциите на „Пирин Голф и Кънтри Клуб“ ЕАД, ЕИК 203492427;
 - „Пропъртис-БС“ ЕАД, ЕИК 201219052, като член на съвета на директорите;

Свързаност на Петър Николаев Калоянов като член на СД на „Пропъртис БС-1“ ЕАД:

- Акционер в „БС Конструкция“ АД, с ЕИК 175127678, с 16 666 бр. акции от 50 000.
- „Формат Билдинг Продъкте“ ЕООД, ЕИК 203252962, в качеството си на управител;
- „БС Конструкция“ АД АД, ЕИК 175127678, в качеството си на член на СД;

Основните рискове са свързани с:

- Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти
- Намаление на равнището на наемите
- Увеличаване на цените на строителството
- Повишение на застрахователните премии

Пазарният риск се проявява под формата на лихвен, валутен, ценови, ликвиден и инфлационен риск.

Пазарен риск

Обуславя се от следните фактори:

Характер на търсенето - предлаганите продукти и услуги са скъпо струващи, изискващи голям финансов ресурс, който предвид световната финансова криза, е трудно да се обезпечи.

Секторен риск

Секторният риск се поражда от влиянието на агресивността на мениджмънта, силната конкуренция на външни и вътрешни производители и др.

Финансов риск

Финансовият риск допълва бизнес - риска, когато се използват средства под формата на заеми или дългови ценни книжа при осъществяване на дейността на дружеството, плащанията за тези средства представляват фиксирано задължение. През 2017 година дружеството не използва привлечени средства за осъществяване на своята стопанска

дейност.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с възможността нетните доходи на компаниите да намалеят в следствие на повишение на лихвените равнища, при които дружеството може да финансира своята дейност. През 2017 г. дружеството не използва привлечени кредитни ресурси.

Валутен риск

Дружеството извършва своята дейност при активен обмен с чуждестранни доставчици и клиенти като използва еврото като чуждестранна валута. Поради тази причина валутният риск е сведен до минимум. Ето защо промяната на курса не може да окаже съществено влияние върху приходите на дружеството.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Пропъртис БС 1 ЕАД провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства и добра способност за финансиране на стопанската си дейност. Текущо матуритетът и своевременното осъществяване на плащанията се следи от финансово-счетоводния отдел, като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания. Дружеството управлява ликвидността на активите и пасивите си чрез анализ на структурата и динамиката им и прогнозиране на бъдещите входящи и изходящи парични потоци.

Кредитен риск

Кредитен риск 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. Такъв риск за дружеството към 31.12.2017г. реално не съществува.

Риск на лихвоносните парични потоци

Към 31.12.2017 г. дружеството е предоставило заеми на Балканстрой Проджекте ЕАД, Техноууд ЕАД и Балканстрой Инженеринг Груп АД но тези финансови приходи и оперативните парични потоци са в голяма степен независими от промените в пазарните лихвени равнища.

Поради динамиката на пазара на недвижими имоти, дружеството се опитва да постигне гъвкавост в използването на различни финансови инструменти, които да гарантират ликвидността.

Ръководството на Дружеството не очаква промяна в основната дейност през следващите години.

Отговорности на ръководството

Според българското законодателство ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието на Дружеството към края на годината и неговите счетоводни резултати.

ПРОПЪРТИС БС 1 ЕАД
ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО
31 ДЕКЕМВРИ 2017

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовите отчети към 31 декември 2017 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

Ръководството потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

Ръководството 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

Изпълнителен директор.....
Тихомир Кралев

