

# ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

2019 ГОДИНА

на

“АВТО ЮНИОН ПРОПЪРТИС” ЕООД

Март, 2020 ГОДИНА

**„АВТО ЮНИОН ПРОПЪРТИС“ ЕООД**  
**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**  
**през 2019 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:

- ✓ строителство;
- ✓ сделки с недвижими имоти на територията на Р. България и в чужбина;
- ✓ консултации относно недвижими имоти;
- ✓ посредничество при сделки с недвижими имоти;
- ✓ консултации относно финансиране и обезпечение на средства с недвижими имоти;
- ✓ техническа поддръжка и управление на недвижими имоти;
- ✓ организиране на счетоводно отчитане и съставяне на финансови отчети;

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. Етрополе, обл. София, Община Етрополе ул. "Мико Лаков" 4.

|                           |                                                                                      |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Бизнес адрес              | гр. Етрополе 2180 ул. Мико Лаков No 4                                                |
| Телефон                   | + 359 899 999 182                                                                    |
| Електронен адрес (e-mail) | <a href="mailto:chief.accontant@auproperties.bg">chief.accontant@auproperties.bg</a> |

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 4 865 511.00 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:

- ✓ строителство;
- ✓ сделки с недвижими имоти на територията на Р. България и в чужбина;
- ✓ консултации относно недвижими имоти;
- ✓ посредничество при сделки с недвижими имоти;
- ✓ консултации относно финансиране и обезпечение на средства с недвижими имоти;
- ✓ техническа поддръжка и управление на недвижими имоти;
- ✓ организиране на счетоводно отчитане и съставяне на финансови отчети;

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 2019 година е в размер на 9 766 хил. лева. От тях 4 606 хил. лева са приходи от строителна дейност, 92 хил. лева са приходи от договор като обслужващо дружество, 93 хил. лева приходи от обслужване на сграда, 1 хил. лева приходи от счетоводно обслужване, 26 хил. лв. приходи от наем, 1 хил. лв. приходи от аренда / наем на зем.земи, приходи от продажба на стоки 19 хил.лв. , приходи от продажба на ДМА 4 925 хил.лв. и приходи от лихви по предоставен заем 3 хил.лв.

Разходите по осъществяване на цялостната дейност са в размер на 9 572 хил. лева. От тях разходите за дейността са 9 421 хил. лева, 154 хил. лева за финансова дейност. Така дружеството формира положителен финансов резултат преди облагане за 2019 година в размер на 194 хил. лева. За

**„АВТО ЮНИОН ПРОПЪРТИС“ ЕООД**  
**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**  
**през 2019 година**

сравнение през 2018 година Дружеството е формирало загуба преди облагане в размер на 2 815 хил. лева.

| Приходи/Разходи                                       | 2019         |             | Изменения | 2018          |              |
|-------------------------------------------------------|--------------|-------------|-----------|---------------|--------------|
|                                                       | хил. лв.     | %           | %         | хил. лв.      | %            |
| Приходи от строителна дейност                         | 4 606        | 47,16       | -44,75    | 8 337         | 92,10        |
| Приходи от договор като обслужващо дружество          | 92           | 0,94        |           | 84            | 0,93         |
| Приходи от обслужване на сграда                       | 93           | 0,95        |           | 20            | 0,22         |
| Приходи от счетоводно обслужване                      | 1            | 0,01        |           | 6             | 0,07         |
| Приходи от наеми                                      | 26           | 0,27        |           | 26            | 0,29         |
| Приходи от аренда / наем на земеделска земя           | 1            | 0,01        |           | 1             | 0,01         |
| Други приходи от услуги                               |              |             |           | 1             | 0,01         |
| <b>Общо приходи от услуги</b>                         | <b>4 819</b> |             |           | <b>8 475</b>  |              |
| Приходи от продажба на стоки                          | 19           | 0,19        |           | 15            | 0,17         |
| <b>Общо приходи от продажба на стоки</b>              | <b>19</b>    |             |           | <b>15</b>     |              |
| Изменение на запасите от продукция и нез.производство |              |             |           | 559           | 6,18         |
| Продажба на ДМА                                       | 4 925        | 50,43       |           | 3             | 0,03         |
| <b>Общо приходи от дейността</b>                      | <b>9 763</b> |             |           | <b>9 052</b>  |              |
| Общо финансови приходи                                | 3            | 0,03        |           |               |              |
| <b>ВСИЧКО ПРИХОДИ</b>                                 | <b>9 766</b> | <b>100%</b> |           | <b>9 052</b>  | <b>100%</b>  |
| Разходи за материали                                  | 239          | 2,49        | -47,01    | 451           | 3,89         |
| Разходи за външни услуги                              | 3 539        | 36,88       | -53,42    | 7 598         | 65,60        |
| Разходи за амортизации                                | 30           | 0,31        | 87,50     | 16            | 0,14         |
| Разходи за персонала                                  | 609          | 6,35        | -4,09     | 635           | 5,48         |
| Изменение на запасите от продукция и нез.производство | 463          | 4,83        |           |               |              |
| Други разходи за дейността                            | 4 541        | 47,33       |           | 55            | 0,74         |
| <b>Общо разходи за дейността</b>                      | <b>9 421</b> |             |           | <b>8 786</b>  | <b>75,86</b> |
| Разходи за лихви                                      | 152          | 1,58        |           | 243           | 2,10         |
| Разходи от переоценка на инвестиционни имоти          |              |             |           | 2 656         | 24,49        |
| Други финансови разходи                               | 2            | 0,02        |           | 2             | 0,02         |
| <b>Общо финансови разходи</b>                         | <b>154</b>   |             |           | <b>2 901</b>  | <b>26,60</b> |
| Отсрочени корпоративни данъци                         |              |             |           | -285          |              |
| <b>ВСИЧКО РАЗХОДИ</b>                                 | <b>9 575</b> | <b>100%</b> |           | <b>11 582</b> | <b>100%</b>  |

## 2. НЕТНА ПЕЧАЛБА

Резултатът на дружеството на неконсолидирана база през 2019 година е печалба в размер на 171 хил. лева. За сравнение през 2018 година Дружеството формира загуба в размер на 2 530 хил. лева.

| Печалба (Загуба)              | 2019 г.  | 2018 г.  |
|-------------------------------|----------|----------|
|                               | хил. лв. | хил. лв. |
| Резултат от основната дейност | 342      | 266      |

„АВТО ЮНИОН ПРОПЪРТИС“ ЕООД  
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА  
през 2019 година

|                                           |      |        |
|-------------------------------------------|------|--------|
| Резултат от финансовата дейност           | -151 | -3 081 |
| Финансов резултат преди облагане с данъци | 191  | -2 815 |
| Нетен финансов резултат                   | 171  | -2 530 |

### 3. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ НА НЕКОНСОЛИДИРАНА БАЗА

#### Динамика на активите

| АКТИВИ                                 | 2019 г.      | Изменение | 2018 г.      |
|----------------------------------------|--------------|-----------|--------------|
|                                        | хил.лв.      | %         | хил.лв.      |
| <b>Нетекущи активи</b>                 |              |           |              |
| Материални активи                      | 76           |           | 107          |
| Инвестиционни имоти                    | 1 975        |           | 6 442        |
| Предоставени заеми                     | 190          |           |              |
| Отсрочени данъци                       | 127          |           | 146          |
| Общо нетекущи активи                   | 2 368        |           | 6 695        |
| <b>Текущи активи</b>                   |              |           |              |
| Търговски и други вземания             | 1 315        |           | 1 428        |
| Парични средства и парични еквиваленти | 122          |           | 169          |
| Незавършено производство               | 97           |           | 559          |
| Други вземания                         | 4            |           | 2            |
| Разходи за бъдещи периоди              | 7            |           | 9            |
| Общо текущи активи                     | 1 545        |           | 2 167        |
| <b>Общо АКТИВИ</b>                     | <b>3 913</b> |           | <b>8 862</b> |

#### Динамика на пасивите

| ПАСИВИ                                            | 2019 г. | Изменение | 2018 г. |
|---------------------------------------------------|---------|-----------|---------|
|                                                   | хил.лв. | %         | хил.лв. |
| <b>Нетекущи задължения</b>                        |         |           |         |
| Дългосрочни заеми и кредити                       |         |           | 4 238   |
| Задължения по финансов лизинг                     | 16      |           | 70      |
| Пасиви по отсрочени данъци                        |         |           |         |
| Общо нетекущи пасиви                              | 16      |           | 4 308   |
| <b>Текущи задължения</b>                          |         |           |         |
| Краткосрочни заеми и кредити                      | 833     | -19,20    | 1 031   |
| Задължения по финансов лизинг                     | 53      |           | 16      |
| Търговски и други задължения                      | 430     | -56,74    | 994     |
| Задължения към персонала и социалното осигуряване | 69      |           | 90      |

„АВТО ЮНИОН ПРОПЪРТИС“ ЕООД  
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА  
през 2019 година

|                                       |             |              |
|---------------------------------------|-------------|--------------|
| Задължения за данъци                  | 71          | 153          |
| Общо текущи пасиви                    | 1456        | 2 284        |
| Общо ПАСИВИ                           | 1472        | 6 592        |
| <i>Собствен капитал</i>               |             |              |
| Регистриран капитал                   | 4866        | 4 866        |
| Натрупани печалби/загуби, нето        | -2596       | -66          |
| Текуща печалба/загуба                 | 171         | -2 530       |
| Общо СОБСТВЕН КАПИТАЛ                 | 2441        | 2 270        |
| <b>Общо СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b> | <b>3913</b> | <b>8 862</b> |

Текущи търговски и други задължения

| Текущи търговски и други задължения             | 2019 г.     | 2018 г.  |
|-------------------------------------------------|-------------|----------|
|                                                 | ХИЛ.<br>ЛВ. | ХИЛ. ЛВ. |
| Задължения по финансов лизинг                   | 53          | 16       |
| Задължения към доставчици и клиенти             | 430         | 634      |
| Задължения по аванси                            |             | 359      |
| Задължения към персонала и социално осигуряване | 69          | 90       |
| Данъчни задължения                              | 71          | 153      |
| Лихви по заем                                   | 145         |          |
| Получени заеми от трети лица                    | 688         | 1031     |
| Други задължения                                |             | 1        |
| Общо текущи търговски и други задължения        | 1 456       | 2 284    |

4. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Капиталова структура

|                                             | Неконсолидирани данни |          |
|---------------------------------------------|-----------------------|----------|
|                                             | 2019г.                | 2018 г.  |
| 1. Собствен капитал                         | 2 441                 | 2 270    |
| 2. Дългосрочни пасиви                       | 53                    | 4 308    |
| 3. Краткосрочни пасиви                      | 1 419                 | 2 284    |
| 4. Всичко пасиви (2+3)                      | 1 472                 | 6 592    |
| Коефициент на финансова автономност (1 : 4) | (1,6583)              | (0,3444) |
| Коефициент на задлъжнялост (4 : 1)          | (0,6030)              | (2,9040) |

**„АВТО ЮНИОН ПРОПЪРТИС“ ЕООД**  
**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**  
**през 2019 година**

---

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 31.12.2019 г. е налице превишение на собствения капитал над пасивите. За сравнение към 31.12.2018 г. е налице превишение на задълженията спрямо собствения капитал.

#### **IV. ОСНОВНИ РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТИ, ПРЕД КОИТО 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 световната икономическа криза**

Световната икономическа криза, започнала през 2007 г., доведе в много държави по света (вкл. САЩ, страните от ЕС, Русия и Япония) до сериозен спад на икономическото развитие и увеличаване на безработицата, ограничен достъп до финансов ресурс и сериозен спад в цените на финансовите активи в световен мащаб. Финансовата криза, също така, оказа много негативно влияние върху глобалния финансов пазар като цяло, изразяващо се в недоверие от страна на инвеститорите във финансовите пазари и намаляване на инвестициите във финансови инструменти. В резултат на това компаниите от финансовия сектор изпаднаха в състояние трудно да поддържат ликвидност и да набират капитал.

Не може да се твърди със сигурност, че едно бъдещо влошаване на бизнес климата няма да доведе до ново увеличаване на безработицата и намаляване на доходите на населението на България и останалите страни от Европа, което от своя страна да се изрази в занижаване на потреблението. Ниските нива на потребление биха оказали влияние върху продажбите на Дружеството.

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 последици 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. Тяното 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 флукуации на валутните

курсове, появата на стресови ситуации причинени от еднократни външни фактори може да предизвика значителни флуктуации 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 намалеят 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, тъй като не малка част от пасивите на дружеството са лихвени и тяхното обслужване е свързано с текущите лихвени нива.

#### **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 ѝ резултати, както и финансовото ѝ 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 носят 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 фиксираните 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 фиксиранияте 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 финансов 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 матуритетните граници на активите и пасивите на дружеството.

#### Инфлационен риск

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

Според прогнозата на Министерство на финансите за макроикономическите показатели до 2020 г. се очаква темпът на нарастване на икономиката постепенно да се увеличи и прогнозният среден растеж за периода 2018–2020 г. да възлезе на 3.9%.

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. Няма индикации за съществени флукутации в нивото на инфлация през периода обхващащ срока на облигационния заем.

## 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 помощта на различни контролни механизми, за да се отпределят адекватни цени на услугите на дружеството и на привлечения от него заеман 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 важни и съществени събития настъпили след датата на годишното счетоводно приключване.

## VI. НАСТОЯЩИ ТЕНДЕНЦИИ И ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

**„АВТО ЮНИОН ПРОПЪРТИС“ ЕООД**  
**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**  
**през 2019 година**

---

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

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 | 2019 г.       | 2018 г.      |
|--------------------------|-----------|---------------|--------------|
| Мария Георгиева Аврамова | Управител | 20 350,00 лв. | 7 500,00 лв. |

**„АВТО ЮНИОН ПРОПЪРТИС“ ЕООД**  
**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**  
**през 2019 година**

“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 Георгева Аврамова                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Длъжност в Дружеството:                                                                          | Управител                                                                                                                                                  |
| Период на заемане на длъжността:                                                                 | От: 14.05.2014 г.                                                                                                                                          |
| Служебен адрес:                                                                                  | Гр. Етрополе, ул. “Мико Лаков” № 4                                                                                                                         |
| 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;<br>2. Евроаутосервиз ЕООД;<br>3. Консорциум Лозенец Билд                                                                          |
| Наказателна, административна и наказателна 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 вълечено 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 2019 г. договори Управителя или свързани с него лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия**

**„АВТО ЮНИОН ПРОПЪРТИС“ ЕООД**  
**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**  
**през 2019 година**

---

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.

**Б. Брой заети лица**

Към 31.12.2019 г. в Авто Юнион Пропъртис ЕООД има назначени 24 служители на трудов договор.

  
.....  
Мария Аврамова,  
Управител

