# ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

## на „ГРИ ИНВЕСТ" ООД – гр. Варна

## за годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

Настоящият Доклад за дейността е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 39 от Закона за счетоводството и изискванията на Търговския закон.

### ОРГАНИЗАЦИОННА ФОРМА

***Фирма:*** **„ГРИ ИНВЕСТ" ООД, ЕИК: 202144250**

***Седалище:*** гр. Варна, ул. „Никола Вапцаров" № 3, ет. 3, офис 4

***Адрес на управление:*** гр. Варна, ул. „Никола Вапцаров" № 3, ет. 3, офис 4

***Предметна дейност***: Инвестиционна дейност, придобиване и управление на недвижима собственост, консултантска и посредническа дейност

***Собственост:*** Дружеството е:
*100* % - частна собственост;

***Капитал:*** Дружеството е с капитал 1870030 лева, разпределен 187003 бр. дялове с номинална стойност 10 лева всеки.

| **Съдружници** | **Участие в капитала** |
|---|---|
| „Ист- Агро Комерс" ЕООД | 74,24 % |
| „Сънойл" ЕООД | 20,00 % |
| „Гри Кар" ЕООД | 5,76 % |
| **Общо:** | **100,00 %** |

***Органи на управление:*** *Управляващ и представляващ дружеството е*
Григор Асенов Григоров, ЕГН 6507191145;

***Свързани лица:*** Дружеството има свързани лица, както следва:

"Ист - Агро Комерс" ЕООД, ЕИК 103629138
„Либерта 2007" ЕООД, ЕИК 175423714
"Винарска изба-Варна" ЕООД, ЕИК 103780581
„Сънойл" ЕООД, ЕИК 103822297
"Гри Кар" ЕООД, ЕИК 103947497
ЕТ "Ийст Агро – Григор Григоров"
Григор Асенов Григоров
Деян Асенов Григоров

## 1. ПРЕГЛЕД И ФИНАНСОВ АНАЛИЗ НА ДЕЙНОСТТА

1.1.Описание на дейността през 2017 г.

Основната дейност на дружеството включва:

- отдаване под наем на собствени имоти;
- управление на собствени имоти.

През 2017 година с най-голям дял в дейността на „Гри Инвест" ООД е отдаването под наем на недвижими имоти.

1.2.Приходи и разходи

Общо за 2017 г. са реализирани приходи от дейността общо в размер на 291хил.лв., от които нетни приходи от продажба 271хил.лв., в т.ч. приходи от продажба на услуги 271хил.лв. и финансови приходи от участия в дъщерно предприятие Сънойл ЕООД 20хил.лв.

Спрямо предходната година е отчетено намаление на нетните приходи от продажби с нетен размер 8 хил.лв., което се дължи на отчетения през 2016 г. приход от наем на офис по договор с „Гри Кар" ЕООД, който е прекратен за 2017г. През 2017 г. в сравнение с 2016г. няма увеличение на приходите от административно обслужване и управление, а приходите от наем на земеделска земя (рента) през 2017 г. са се увеличили с 1 хил.лв. в сравнение с предходната година. За текущата 2017 г. е отчетен приходи от инвестиции в размер на 20хил.лв. от разпределениена дивидентот дъщерното на Гри Инвест ООД предприятие- Сънойл ЕООД.

**Структурен анализ по видове приходи**

| *Видове приходи* | *2017 г.(хил.лв.)* | *Отн.дял %* | *2016 г.(хил.лв.)* | *Отн.дял %* | *Изменение (хил.лв.)* | *%* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| От продажба на услуги | 271 | 93,13 | 279 | 100,00 | (8) | (2,87) |
| Приходи от участия в предприятия от групата | 20 | 6,87 | - | - | 20 | 100,00 |
| ***Общо:*** | ***291*** | ***100%*** | ***279*** | ***100 %*** | ***12*** | ***(4,30)*** |

Приходите на дружеството за 2017 г. съответстват на осчетоводените и отразени в аналитичната и синтетична отчетност и са съобразени с нормативната уредба. При отчитане и признаване на приходите са съблюдавани принципите за текущо начисляване и за съпоставимост на приходите с разходите.

Общо разходите за дейността на дружеството през 2017 г. възлизат на 197 хил. лв., в т.ч. разходи по икономически елементи – 144 хил.лв. и финансови разходи 53 хил.лв.

**Структурен анализ по видове разходи**

| *Видове разходи* | *2017 г. (хил.лв.)* | *Отн.дял %* | *2016 г. (хил.лв.)* | *Отн.дял %* | *Изменение (хил.лв.)* | *%* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Разходи за суровини и | 7 | 3,55 | 3 | 1,29 | 4 | 133,33 |

| материали | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Външни услуги | 24 | 12,18 | 17 | 7,33 | 7 | 41,18 |
| Амортизации | 23 | 11,68 | 24 | 10,35 | (1) | (4,17) |
| Разходи за персонала | 88 | 44,67 | 77 | 33,19 | 11 | 14,29 |
| Други разходи | 2 | 1,02 | 3 | 1,29 | (1) | (33,33) |
| Финансови разходи | 53 | 26,90 | 108 | 46,55 | (55) | (50,93) |
| ***Общо:*** | ***197*** | ***100 %*** | ***232*** | ***100 %*** | ***(35)*** | ***15,09*** |

С най-голям относителен дял в състава на разходите са разходите за персонала в т.ч. за заплати и осигуровки 44,67%,следвани от финансовите разходи 26,90%, в т.ч. банкови лихви, такси и комисионни, и разходите за външни услуги– 12,18 %.

Разходите са начислявани в момента на тяхното възникване, независимо от момента на плащанията, съобразно принципа за текущо начисляване и съгласно изискванията за документалната обоснованост на стопанските операции.

Съпоставени общо приходите с разходите, отчетената счетоводна печалба за 2017 г. е в размер на 94 хил.лв., колкото е отчетената печалба от обичайната дейност. След преобразуване на счетоводния финансов резултат за данъчни цели е начислен следващият се корпоративен и отсрочен данък, в резултат на което дружеството отчита за 2017 г. балансова печалба 88хил.лв.

На база горните резултати, за 2017 г. рентабилността на нетните приходи от продажби възлиза на 0,3247 или на 100 лв. нетни приходи е реализирана 32,47лв. нетна печалба. Рентабилността на собствения капитал е 0,0242, т.е на 100 лв. собствен капитал е отчетена 2,42лв. нетна печалба. Рентабилността на пасивите е 0,0342, т.е на 100 лв. привлечен капитал е отчетена 3,42 лв. нетна печалба. Рентабилността на реалните активи е 0,0142, т.е на 100 лв. реални активи е отчетена 1,42лв. балансова печалба.

Ефективността на разходите за 2017 г. възлиза на 1,4772 или на 100 лв. разходи са отчетени 147,72 лв. приходи. Ефективността на приходите за 2017 г. възлиза на 0,6770 или 100 лв. приходи са реализирани срещу извършени 67,70 лв. разходи.

1.3.Активи и пасиви

Общият размер на активите към 31.12.2017 г. възлиза на 6 211хил.лв., а към 31.12.2016 г. е в размер на 5 851хил.лв. Дълготрайните активи по балансова стойност възлизат на 6 137 хил.лв. или 98,81 % от общите активи, а краткотрайните активи са в размер на 74 хил.лв. или – 1,19 %.

**Структурен анализ по видове активи**

| ***Видове активи*** | ***2017 г.(хил.лв.)*** | ***Отн.дял %*** | ***2016 г.(хил.лв.)*** | ***Отн.дял %*** | ***Изменение (хил.лв.)*** | ***%*** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Имоти, машини, съоръжения | 447 | 7,20 | 471 | 8,05 | (24) | (5,10) |
| Инвестиционни имоти | 3190 | 51,36 | 2810 | 48,02 | 380 | 13,52 |
| Инвестиции в дъщерни дружества | 2 500 | 40,25 | 2 500 | 42,73 | - | - |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Вземания от свързани лица | 25 | 0,40 | 22 | 0,38 | 3 | 13,64 |
| Други вземания и предплатени разходи | - | - | 10 | 0,17 | (10) | 100,00 |
| Пари и парични еквиваленти | 49 | 0,79 | 38 | 0,65 | 11 | 28,95 |
| ***Общо:*** | ***6 211*** | ***100%*** | ***5 851*** | ***100%*** | ***360*** | ***6,15*** |

През годината са придобити инвестиционни имоти на обща стойност 380 хил.лв., не са капитализирани разходи за придобиване на дълготрайни активи.

Пасивите на дружеството към 31.12.2017 г. са в размер на 2 570хил.лв. при2 299 хил. лв. за предходната година. В състава на задълженията, с най-голям относителен дял са задълженията към свързани лица– 1 548 хил.лв или 60,23 %, следвани от задълженията към финансови предприятия – 900 хил.лв. или 35,02 %.

През 2017 г. Гри Инвест ООД има сключен предварителен договор, с разсрочено плащане на цената, за покупка на 91,363 дка земеделска земя, находяща се в землището на с. Близнаци, общ. Аврен, с АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ ЕИК131418187. По договора е извършено плащане в размер на 32 хил. лв., а оставащото задължение към доставчик при определените в договора условия е в размер на 96 хил. лв. За 81,507дка от собствените на Адванс Терафонд АДСИЦ, Гри Инвест ООД има сключени договори за наем на земеделска земя, за които ще реализира приходи през 2018г.

**Структурен анализ по видове пасиви**

| ***Видове задължения*** | ***2017 г.(хил.лв.)*** | ***Отн.дял %*** | ***2016 г.(хил.лв.)*** | ***Отн.дял %*** | ***Изменение (хил.лв.)*** | ***%*** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Дългосрочни банкови заеми | 637 | 24,79 | 780 | 33,93 | (143) | (18,33) |
| Краткосрочна част на дългосрочните банкови заеми | 263 | 10,23 | 240 | 10,44 | 23 | 9,58 |
| Дългосрочни задължения към свързани лица | 500 | 19,45 | 500 | 21,75 | - | - |
| Краткосрочни задължения към свързани лица | 1048 | 40,78 | 754 | 32,79 | 294 | 38,99 |
| Дългосрочни търговски задължения | 96 | 3,74 | - | - | 96 | 100,00 |
| Задължения към персонала и осигурители | 6 | 0,23 | 5 | 0,22 | 1 | 20,00 |
| Данъчни задължения | 9 | 0,35 | 6 | 0,26 | 3 | 50,00 |
| Отсрочени данъчни пасиви | 11 | 0,43 | 14 | 0,61 | (3) | (21,43) |
| ***Общо:*** | ***2570*** | ***100%*** | ***2299*** | ***100%*** | ***271*** | ***11,79*** |

Общата ликвидност за отчетния период е 0,0558, т.е. с наличните краткотрайни активи към 31.12.2017 г. в размер на 74 хил.лв., включващи краткосрочни вземания и парични средства, дружеството не покрива текущите си задължения към края на периода,

възлизащи на 1326хил.лв. Бързата ликвидност също е 0,0558 поради липса на материални запаси. Незабавната ликвидност към 31.12.2017 г. възлиза на 0,0370 или с наличните парични средства дружеството покрива 3,70 % от текущите задължения. Абсолютната ликвидност също възлиза на 0,0370 поради липса на краткосрочни финансови активи.

1.4.Собствен капитал

Регистрираният капитал на дружеството е 1 870 хил.лв., включващ 187 003 бр. дялове с номинална стойност 10 лв.

**Структурен анализ по видове компоненти**

| *Видове* | *2016 г. (хил.лв.)* | *Отн.дял %* | *2016 г. (хил.лв.)* | *Отн.дял %* | *Изменение (хил.лв.)* | *%* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Основен капитал | 1870 | 51,36 | 1870 | 52,65 | - | - |
| Натрупани печалби от минали години | 1683 | 46,22 | 1640 | 46,17 | 43 | 2,62 |
| Текуща печалба | 88 | 2,42 | 42 | 1,18 | 46 | 109,52 |
| ***Общо:*** | ***3 641*** | ***100%*** | ***3552*** | ***100%*** | ***89*** | ***2,51*** |

Коефициент на финансова автономност за 2017 г. – 1,4167, т.е. при собствен капитал 3 641 хил.лв., привлечения капитал е 2 570 хил.лв.

Коефициентна задлъжнялост за 2017 г. – 0,7059 т.е. на 100 лв. собствен капитал се пада 70,59 лв. привлечен.

1.5.Персонал

| *Характеристики* | *2017 г.* | *2016 г.* |
|---|---|---|
| ФРЗ | 72 хил.лв. | 65 хил.лв. |
| Средно-списъчен брой на персонала | 6 бр. | 6 бр. |
| Средно-месечна РЗ | 1000 лв. | 908 лв. |

В резултат на горното може да се обобщи, че като цяло вътрешно-контролната среда в дружеството е на ниво, постигнато е ефективно разпределение на работата, техническото състояние на ДМА е на добро ниво, изпълнението на договорите е в определените рамки, не са допускани просрочия на задължения, плащанията към доставчиците са ритмични, клиентските вземания са текущи и са уредени в по-голяма част след датата на баланса. Като цяло резултатите от финансовия анализ на дейността на „ГРИ ИНВЕСТ" ООД за 2017 г. са добри, имайки предвид съществуващите вътрешно-присъщи рискове. Ръководството на дружеството следва политика на гъвкавост в договорните взаимоотношения, качество на услугите, поддържане на добро техническо състояние на ДМА, в т.ч. сградния фонд, строг контрол върху паричните потоци с оглед кредитния и ликвидния риск, разумна ресурсна обезпеченост, в т.ч. финансова, трудова, както и развитие на дейността в други посоки – бъдещи инвестиции, маркетинг, реклама и др. с цел балансиране на рисковете.

В резултат на горното ръководството счита, че Дружеството е действащо предприятие и ще остане действащо, няма планове и намерения за преустановяване на дейността.

## 2. РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО

При осъществяване на дейността си „Гри Инвест" ООД е изложено на определени рискове, които оказват въздействие върху неговите резултати.

### 2.1. Систематични рискове

#### 2.1.1. Политически риск

Политическият риск отразява влиянието на политическия процес в страната, който от своя страна влияе върху възвращаемостта на инвестициите. Степента на политическия риск се асоциира с нестабилността и множеството промени на водената от правителството икономическа политика и като следствие от това с опасността от негативни промени в инвестиционния климат.

На база посоченото и познаването на политическата среда в страната към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме политическия риск като: **висок**.

#### 2.1.2. Макроикономически рискове

#### 2.1.2.1. Валутен риск

Валутният риск обобщава възможните негативни последствия върху възвръщаемостта на инвестициите в страната, вследствие на промени във валутния курс.

При въвеждането на системата на паричен съвет в страната на 01.07.1997 г. обменният курс български лев – германска марка бе фиксиран в съотношение 1000:1. Въвеждането на еврото като разплащателна единица в Европейския съюз доведе до практически фиксиран обменен курс 1955.83 лв. за едно евро (респ. 1.95583 лв. за едно евро след деноминацията на лева, в сила от 05.07.1999 г.) Следователно валутният риск за базиран на еврото инвеститор е практически сведен до нула.

На база посоченото по-горе познаването на икономическата среда към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме валутния риск като: **нисък**.

#### 2.1.2.2. Инфлационен риск

Инфлацията в страната е важен фактор, касаещ реалната възвръщаемост на инвестицията.

| Средногодишна инфлация | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **2012 г.** | **2013 г.** | **2014 г.** | **2015 г.** | **2016 г.** | **2017 г.** |
| 3.0% | 0.9% | -1.4% | -0.1% | -0.8% | 2.1% |

Източник: НСИ

След няколкогодишен период на висока инфлация в следствие на икономическата криза, последва период на намаляване на инфлационните процеси. През 2017 г. средногодишната инфлация се е повишила спрямо 2016 г. Международните цени и липсата на натиск от страна на вътрешното потребление са причините за забавяне на инфлационните процеси и в България.

На база посоченото по-горе към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме инфлационния риск като: **среден.**

## 2.2. Несистематични (микроикономически) рискове

### 2.2.1. Фирмен риск

Свързан е с характера на основната дейност на дружеството, с технологията и организацията на дейността, както и с обезпечеността 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 изготвяне на настоящия доклад оценяваме фирмения риск като: **среден.**

### 2.2.2. 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 анализа на финансовото ни състояние, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме финансовия риск като: **среден.**

### 2.2.3. 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. Той се поддържа в оптимално равнище, като се контролира, както нивото на заемните средства, така и стойностите на задълженията към доставчиците и кредиторите на дружеството.

Дружеството управлява ликвидността на активите и пасивите си чрез анализ на структурата и динамиката им и прогнозиране на бъдещите входящи и изходящи парични потоци.

На база посоченото по-горе и анализа на задълженията на дружеството ни, както и съотношението между собствения ни и привлечен капитал към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме ликвидния риск като: **среден.**

### 2.2.4. Ценови риск

Ценовият риск е определен в две направления: по отношение на пазарната конюнктура и по отношение на вътрешнофирмените разходи. Продажната цена е съобразена и с двата фактора, като се цели тя да покрива разходите на дружеството и да носи определено ниво на печалба.

На база посоченото по-горе, пазарната конюнктура, както и нивото на вътрешнофирмените ни разходи и нивото на печалбата ни, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме ценовия риск като: **среден.**

### 2.2.5. Риск, свързан с паричния поток

Рискът, свързан с паричния поток разглежда преди всичко проблемите с наличните парични средства в дружеството. Тук главна роля играе договорната политика на дружеството, която е съобразена и защитава фирмените финанси. Целта на дружеството е винаги да се намира в положителната стойност на ликвидността, т.е. да може да посреща текущите си задължения.

На база посоченото по-горе и анализа на входящите и изходящите ни парични потоци, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме риска, свързан с паричния поток като: **среден.**

### 2.2.6. Кредитен риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като например възникване на вземания от клиенти, депозиране на средства и други.

Излагането на дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период.

Експозицията и анализа на кредитния риск за Дружеството са включени във финансовия отчет.

На база посоченото по-горе, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме кредитния риск като: **среден.**

### 2.2.7. Инвестиционен риск

Инвестиционният риск се предопределя в това, реалната доходност от направена инвестиция да се различава от предварително планираната такава.

На база посоченото по-горе и реализираните от нас инвестиционни мероприятия към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме инвестиционния риск като: **среден.**

### 2.2.8. Регулативен риск

Регулативният риск е свързан с вероятността да се понесат загуби в резултат на нарушения или неспазване на законовите и подзаконови нормативни актове или вътрешнодружествените документи, както и от загуби в резултат на интервенция на данъчните власти. Този риск се отнася и за промени в нормативната база, свързани с опазването на околната среда, както и с вероятността дружеството да не бъде в състояние да изпълнява предписанията и изискванията на екологичното законодателство и компетентните органи, за което да му бъдат налагани съответните наказания.

На база посоченото по-горе и прилаганата от дружеството ни екологична политика и познаването на нормативната база, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме регулативния риск като: **нисък.**

## 3. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТАПИЛИ СЛЕД ДАТАТА, КЪМ КОЯТО Е СЪСТАВЕН ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

След датата, към която е съставен годишния финансов отчет за 2017 г., няма настъпили важни събития.

## 4. ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

В перспектива, очакваното бъдещо развитие на дружеството е свързано с продължаване и разширяване на дейността в областта на отдаване под наем и управление на собствени недвижими имоти, административно-управленски и други подобни услуги.

В областта на инвестициите дружеството следва твърда политика на поддържане и обновяване на дълготрайните активи с оглед удължаване на полезния живот и бъдещи икономически изгоди, както и политика в дългосрочен план за поетапно придобиване надълготрайните активи, предвид високия размер на необходимите инвестиции, чрез съчетаване на различни източници на финансиране – собствени оборотни средства от дейността, банкови кредити, финансов лизинг.

## 5. ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И

## РАЗВОЙНАТА ДЕЙНОСТ

Дружеството не осъществява действия в областта на научно-изследователската и развойна дейност.

## 6. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Дружеството няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

## 7. ИЗПОЛЗВАНИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

„Гри Инвест" ООД не е използвало финансови инструменти през 2017 г. за хеджиране на рискове от промяна на валутни курсове.

**10 март 2018г.**
**гр. Варна**

**РЪКОВОДИТЕЛ: .....**
**(Григор Григоров)**