

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА ВИКОРС АД

За годината, приключваща на 31 декември 2018 г.

ПРИЕТ С ПРОТОКОЛ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ ОТ 08.02.2019 г.

НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ.39 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО И ИЗИСКВАНИЯТА НА ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

Ръководството представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2018 г., изготвен в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия приети с Постановление на Министерски съвет 46 от 21.03.2005 г., обнародвани в ДВ, бр. 30 от 7.04.2005 г., в сила от 01.01.2005 г.

С Постановление 251 на Министерския съвет от 17.10.2007 г. за изменение и допълнение на НСФОМСП се въвеждат разпоредбите на Четвърта Директива на Съвета от 25.07.1978 г., приета на основание член 54, параграф 3, буква „ж“ от Договора относно годишните счетоводни отчети на някои видове дружества (78/660/ЕИО), и на Седма Директива на Съвета от 13.06.1983 г., приета на основание член 54, параграф 3, буква „ж“ от Договора относно консолидираните счетоводни отчети (83/349/ЕИО). Постановлението е в сила от 01.01.2008 година.

Последни изменения с ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 394 ОТ 30 ДЕКЕМВРИ 2015 г. за изменение и допълнение на НСФОМСП, приети с ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 46 на МС от 2005 г. - в сила от 01.01.2016 г.

Този финансов отчет е одитиран от ИсаОдит ООД.

ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА

Дружеството е регистрирано в Р България. Основната му дейност е свързана с управление и стопанисване на недвижими имоти.

Дружеството и през тази година е продължило основната си дейност, свързана с управление и стопанисване на недвижими имоти.

Дъщерни дружества

Към 31 декември 2018 г. Викорс АД има участия в следните дъщерни, съвместни и/или асоциирани дружества:

➤ Инвестиции в дъщерни предприятия, както следва:

Име	31 декември 2018		31 декември 2017	
	BGN'000	% участие	BGN'000	% участие
Сдружение ДЖИЕС 1 България	650	16,7	650	16,7
Общо	650	-	650	-

Структура на основния капитал

Акционер	Дял %	Брой акции	Стойност (хил. лв.)	Платени (хил. лв.)
Сдружение Българска Търговско-промишлена палата	99,71%	1 036	1 036	1 036
Везни ЕООД	0,29	3	3	3
Общо	100%	1 039	1 039	1 039

Капиталова структура

Собственият капитал на Дружеството е 1 028 хил.лв. През отчетната 2018г. не са настъпили изменения в основния капитал на Дружеството спрямо предходния отчетен период.

Дивиденди и разпределение на печалбата

През годината не са разпределяни дивиденди.

УПРАВЛЕНИЕ

Съгласно действащия Търговски закон в България, към 31 декември 2018 г. ВИКОРС АД е акционерно дружество с едностепенна система на управление.

Към 31 декември 2018 г., Съветът на директорите се състои от следните членове:

1. ВЕЗНИ ЕООД, представлявано от Андон Методиев Пиперевски;
2. Васил Тодоров Тодоров;
3. БТПП-ЦПОПКФО ЕООД, представлявано от Маргарита Бориславова Дамянова.

Представляващи Дружеството са ВЕЗНИ ЕООД, представлявано от Андон Методиев Пиперевски и Васил Тодоров Тодоров.

Начин на представляване - заедно.

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА**Резултати за текущия период**

Финансовият резултат на Дружеството за 2018 г. след данъци е печалба в размер на 2 хил.лв. Данъчното облагане на Дружеството се извършва съгласно изискванията на местното законодателство.

Човешки ресурси*Персонал*

Персоналът, с който е реализирана производствената програма през 2018 г. е 1 служител. Във връзка с осъществяване на дейността си Дружеството наема външни подизпълнители.

Работна заплата

Начислените и изплатени средства за работна заплата за изтеклата година са в размер на 7 хил.лв.

Анализ на продажби и структура на разходите

Основният дял от приходите на Дружеството са от отдаване под наем на собствени имоти и организиране на обучителни семинари. През 2018 г. са реализирани приходи от основна дейност в размер на 70 хил.лв.

Разходите за основна дейност са в размер на 68 хил.лв., формирани основно от разходи за възнаграждения и външни услуги.

	2018	2017
Приходи	70	100
Разходи	68	98
Финансов резултат	2	2

*Инвестиционни проекти*

Дружеството притежава следните инвестиционни имоти: сгради и съоръжения.

Финансови инструменти

Финансовите инструменти, отчитани в Дружеството към 31 декември 2018г., са:

ВИКОРС АД

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2018

Финансови активи	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
Кредити и вземания, в т.ч.:	164	147
Текущи търговски и други вземания (без предплащания и аванси)	6	(1)
Нетекущи търговски и други вземания	15	16
Парични средства	143	132
Общо финансови активи	164	147
Финансови пасиви	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
Текущи търговски и други задължения	6	5
Общо финансови пасиви	6	5

Финансов отчет и анализ

Основните икономически показатели, характеризиращи дейността на Дружеството, са:

	2018 г.	2017 г.
Коеф. на финансова автономност	93.4545	85.5000
Коеф. на задлъжнялост	0.0107	0.0117



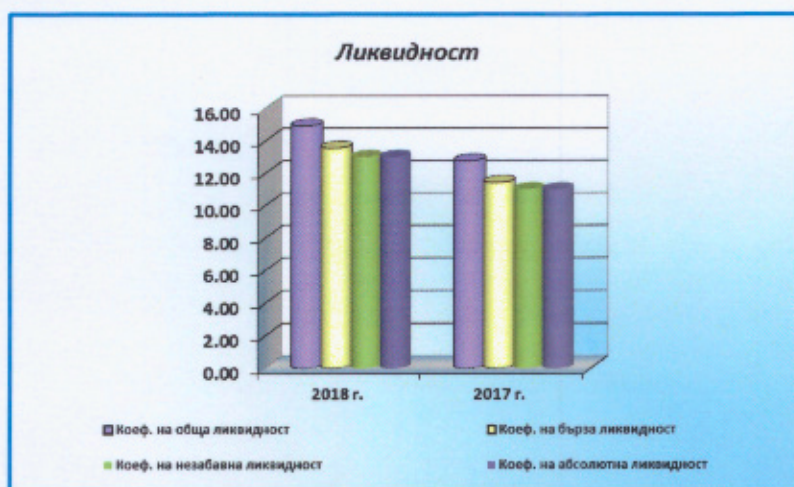
	2018 г.	2017 г.
Коеф. на рентабилност на приходите от продажби	0.0286	0.0204
Коеф. на рентабилност на собствения капитал	0.0019	0.0019
Коеф. на рентабилност на пасивите	0.1818	0.1667



	2018 г.	2017 г.
Коеф. на ефективност на разходите	1.0294	1.0204
Коеф. на ефективност на приходите	0.9714	0.9800



	2018 г.	2017 г.
Коеф. на обща ликвидност	14.9091	12.7500
Коеф. на бърза ликвидност	13.5455	11.4167
Коеф. на незабавна ликвидност	13.0000	11.0000
Коеф. на абсолютна ликвидност	13.0000	11.0000



Управление на капиталовия риск

Целите на акционерите при управление на капитала са да защитят правото на Викорс АД да продължи, като действащо дружество с цел доходност за акционерите и поддържане на оптимална капиталова структура, за да се намали цената на капитала.

За да поддържа или изменя капиталовата структура, Викорс АД може да коригира сумата на изплатените дивиденди и възстановения капитал на акционерите, да се емитират нови акции или да се продадат активи, за да се покрият дългове на дружеството.

В съответствие с останалите в индустрията, Викорс АД контролира капитала на база на съотношението собствен/привлечен капитал (коефициент на задлъжнялост). Този коефициент се изчислява, като нетните дългове се разделят на общия капитал. Нетните дългове се изчисляват, като от общите пасиви („текущи и нетекущи пасиви“ включително, както е показано в счетоводния баланс) се приспадат пари и парични еквиваленти. Общият капитал се изчислява, като „собствен капитал“ (както е показан в счетоводния баланс) се събере с нетните дългове.

Политиката на ръководството е да се поддържа стабилна капиталова база, така че да се съхрани доверието на собствениците, и на пазара като цяло, и да може да се осигурят условия за развитие на бизнеса в

бъдеще.

Целта на Дружеството е да поддържа баланс между по-високата възвращаемост, която може да е възможна с по-високите нива на задлъжнялост и ползите и сигурността от силна капиталова позиция.

Като акционерно, Дружеството е предмет на специфични капиталови изисквания да поддържа собствен капитал по-голям от регистрирания акционерен капитал, както и да поддържа законни резерви на минимално ниво от 10% от регистрирания акционерен капитал.

Анализ на съотношението собствен/привлечен капитал

В съответствие с останалите в индустрията Дружеството контролира капитала на база на съотношението собствен/привлечен капитал (коефициент на задлъжнялост). Този коефициент се изчислява, като нетните дългове се разделят на общия капитал. Нетните дългове се изчисляват, като от общите пасиви („текущи и нетекущи пасиви“ включително, както е показано в счетоводния баланс) се приспадат пари и парични еквиваленти. Общият капитал се изчислява, като „собствен капитал“ (както е показан в счетоводния баланс) се събере с нетните дългове.

Вид	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
Общо дългов капитал, т.ч.:	6	5
Търговски кредити и заеми към трети лица и стокови кредити	5	4
Търговски кредити и заеми към свързани лица и стокови кредити	1	1
Намален с: паричните средства и парични еквиваленти	(143)	(132)
Нетен дългов капитал	(137)	(127)
Общо собствен капитал	1 028	1 026
Общо капитал	891	899
Коефициент нетен дълг към собствен капитал	(0.1538)	(0.1413)

Управление на финансовия риск

Дружеството има експозиция към следните финансови рискове:

- кредитен риск;
- ликвиден риск;
- оперативен риск.

В настоящия доклад е оповестена информацията относно експозицията на Дружеството спрямо всеки от горепосочените рискове, целите, политиките и процеси в Дружеството по оценяване, и управление на риска, и управлението на капитала. Допълнителни количествени оповестявания са включени в бележките към финансовия отчет.

Основни положения за управление на риска

Политиките за управление на риска в Дружеството са установени с цел да идентифицират и анализират рисковете, влияещи върху Дружеството, да установяват граници за поемане на рискове по отделни видове, дефинират правила за контрол върху рисковете и спазване на установените граници. Политиките и системите по управление на рисковете подлежат на регулярна проверка с цел установяване на настъпили изменения на пазара и дейностите на Дружеството. Дружеството чрез обучение и прилагане на установените стандарти и процедури за управление цели да развие дисциплина и конструктивна контролна среда, където всички служители разбират своята роля и задължения.

Кредитен риск

Кредитният риск е рискът, че контрагентът няма да изпълни задълженията си по даден финансов инструмент или договор, което води до финансова загуба. Дружеството е изложено на кредитен риск от своите оперативни дейности (главно за търговски вземания), както и от дейностите си по финансиране, включително депозити в банки и финансови институции, валутни сделки и други финансови инструменти.

Вземания от клиенти

Експозицията към кредитен риск зависи от индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Демографската структура на клиентите и риска от неплащане в индустрията или в страната, в която те оперират влияят в по-малка степен на кредитния риск.

Ликвиден риск

Ликвиден риск възниква при положение, че дружеството не изпълни своите задължения, когато те станат изискуеми. Дружеството прилага подход, който да осигури необходимия ликвиден ресурс да се посрещнат настъпилите задължения при нормални или стресови условия без да се реализират неприемливи загуби или да се увреди репутацията на Дружеството.

Дружеството следи риска от недостиг на средства, с помощта на повтарящи се инструменти за планиране на ликвидността. Целта на Дружеството е да поддържа баланс между срочност на привлечения ресурс и гъвкавост.

Оперативен риск

Оперативен риск е рискът от преки или косвени загуби, произтичащи от широк кръг от причини, свързани с процесите, персонала, технологиите и инфраструктурата на Дружеството, както и от външни фактори, различни от кредитни, пазарни и ликвидни рискове, като например тези, произтичащи от правни и регулаторни изисквания и общоприети стандарти на корпоративно поведение. Оперативни рискове възникват от всички операции на Дружеството.

Целта на Дружеството е да се управлява оперативния риск, така че да се балансира между избягването на финансови загуби и увреждане на репутацията на Дружеството, и цялостната ефективност на разходите и да се избягват процедурите за контрол, които ограничават инициативата и творчеството.

Основната отговорност за разработване и прилагане на контроли за оперативния риск се възлага на висшето ръководство. Тази отговорност се подпомага от развитието на общи стандарти за Дружеството за управление на оперативния риск в следните области:

- изисквания за подходящо разпределение на задълженията, включително и независимо оторизиране на сделки;
- изисквания за равняване и мониторинг на сделките;
- съответствие с регулаторните и други правни изисквания;
- документация за контрол и процедури;
- изисквания за периодична оценка на оперативните рискове и адекватността на контролите и процедурите за справяне с идентифицираните рискове;
- изисквания за докладване на оперативни загуби и предложените коригиращи действия;
- обучение и професионално развитие;
- етични и бизнес стандарти;

Дружеството не държи в портфейлите си от финансови инструменти експозиции в гръцки държавни ценни книжа, както и в ДЦК на държави в затруднено финансово състояние.

Информация по чл. 187 д от Търговския закон

През 2018 г. не са придобивани и прехвърляни собствени акции от Дружеството. Дружеството не притежава собствени акции от капитала си.

Изследователска и развойна дейност. Клонова мрежа

Дружеството не е развивало изследователска и развойна дейност. Дружеството има/няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

Важни събития, настъпили след датата на изготвяне на финансовия отчет

Не са настъпили събития след датата на изготвяне на финансовия отчет, които биха рефлектирали върху резултата на Дружеството през следващия отчетен период.

Предвиждано развитие на Дружеството

Ръководството не предвижда промени в развитието на основната дейност на Дружеството в краткосрочен и дългосрочен план.

СТОПАНСКИ ЦЕЛИ ЗА 2019 ГОДИНА

Ръководството си е поставило следните основни цели, които да бъдат постигнати през 2019 г.:

	цел	срок
1.	По управление на недвижимите имоти: • Заетост на помещенията – над 70%.	текущ
2.	Организиране на семинари и обучения: • Организиране на min 1 обучение / тримесечие по стандартите на GS1.	текущ
3.	Участие по проекти:	текущ

Отговорности на ръководството

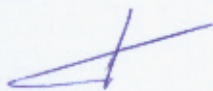
Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към края на годината, финансово му представяне и парични му потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2018 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовия отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

Васил Тодоров Тодоров
Изпълнителен директор
Викорс АД
гр.София
08.02.2019 г.



ВЕЗНИ ЕООД - представлявано от Андон Методиев Пиперевски,
Изпълнителен директор
Викорс АД
гр.София
08.02.2019 г.

