

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на “БИЛДИНГ - ТД” ЕООД – гр. Сливен
за годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

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

1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

Фирма: “БИЛДИНГ - ТД” ЕООД

ЕИК: 119509973

Седалище: гр. Сливен, ул. „Граф Игнатиев” 8, офис 2

Адрес на управление: гр. Сливен, ул. „Граф Игнатиев” 8, офис 2

Предмет на дейност: Строителство и проектиране

Собственост: Дружеството е 100 % частна собственост

Капитал: Дружеството е с капитал 161 хил. лв., разпределен на 1 610 дяла с номинална стойност 100 лева всеки.

Едноличен собственик на капитала	Участие в капитала
Тодор Стоянов Дечев	100 %
Общо	100%

Органи на управление: Управителен орган на “БИЛДИНГ - ТД” ЕООД е Управителят на дружеството, който е и едноличен собственик на капитала.

Лицензии, разрешителни за осъществяване на дейността:

КАМАРА НА СТРОИТЕЛИТЕ В БЪЛГАРИЯ
Централен професионален регистър на строителя

1. строежи високо строителство, прилежащата му инфраструктура, електронни съобщителни мрежи и съоръжения. – ПЪРВА ГРУПА за строежи от 1-ва до 5-та категории.
2. строежи транспортна инфраструктура - ВТОРА ГРУПА за строежи от 1-ва до 4-та категория
3. строежи от енергийната инфраструктура - ТРЕТА ГРУПА за строежи от 1-ва до 3-та категория
4. строежи от благоустройствена инфраструктура - ЧЕТВЪРТА ГРУПА за строежи от 1-ва до 3-та категория

Сертификация за стандарти : - ISO 27001:2013
- ISO 14001: 2015
- OHSAS 18001:2007
- ISO 9001:2015

Свързани лица: Дружеството има свързани лица, както следва:

Наименование на свързаното лице

Тодор Стоянов Дечев

Мартин Тодоров Дечев

Описание на типа свързаност

Едноличен собственик на капитала

Близък родственик на едноличния собственик

2. ПРЕГЛЕД И ФИНАНСОВ АНАЛИЗ НА ДЕЙНОСТТА**2.1. Описание на дейността през 2021 г.**

Регистрираният предмет на дейност е: „Покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, покупка на други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид, продажба на стоки от собствено производство, търговско представителство и посредничество, комисионни, спедиционни и превозни сделки, менителници, запис на заповед и чекове, складови сделки, лицензионни сделки, стоков контрол, сделки с интелектуална собственост, хотелиерски, туристически, рекламни, информационни, програмни, импресарски или други сделки, лизинг“.

През 2021 г. дружеството е осъществявало основно строителство на жилищни и нежилищни сгради, проектиране и отдаване под наем на инвестиционни имоти.

2.2. Финансова политика през 2021 г.

Финансовата политика на дружеството касае способността му да:

- изпълнява задълженията си навременно;
- реализира добра събираемост на вземанията.

Финансовата политика отчита влиянието на ключови фактори като:

- междуфирмени вземания и задължения;
- събираемост на вземанията;
- ценова политика;
- данъчна политика;
- технологична обезпеченост на дружеството;
- стимулиране и регулиране на производството и потреблението;
- пазари за реализация на произведената продукция и предлаганите услуги;
- конкурентоспособност на дружеството;
- взаимоотношения с финансово-кредитни институции;
- държавни субсидии за подпомагане на дейността;
- развитие на международните отношения.

Финансовата политика включва следните принципи:

- стриктно спазване на действащото законодателство;
- мониторинг на ключови финансови показатели;
- обезпечаване на мениджмънта с финансово - счетоводна информация за вземане на решения;
- своевременно осигуряване на необходимите финансови ресурси за развитие на дружеството при възможно най-изгодни условия;
- ефективно инвестиране на разполагаемите ресурси (собствени и привлечени);
- управление на капитала и активите на дружеството (включително и привлечения капитал);
- финансово обезпечаване на съхранението и просперитета на дружеството.

2.3. Приходи и разходи

Общо за 2021 г. са реализирани приходи от дейността в размер на 7837 хил.лв., от които нетни приходи от продажба 4404 хил.лв., в т.ч. приходи от продажба на продукция 4231 хил.лв. и приходи от продажба на услуги 173 хил.лв.; приходи от финансираня 39 хил.лв., приходи от други продажби 79 хил.лв. и увеличение на запасите от продукция и незавършено производство 3315 хил.лв. Спрямо предходната година е отчетено увеличение на нетните приходи от продажби с 316 хил.лв.

Дружеството продължава да е сред водещите в отрасъла за района. Фактори за това са конкурентноспособността му, както и неговия капацитет - техническа и ресурсна обезпеченост – достатъчна гаранция за добро и качествено изпълнение.

Структурен анализ по видове приходи

Видове приходи	2021 г. (хил.лв.)	Отн.дъл %	2020 г. (хил.лв.)	Отн.дъл %	Изменение (хил.лв.)	%
От продажба на продукция	4 231	53.99	3 932	75.53	299	7.60
От продажба на услуги	173	2.21	156	3.00	17	10.90
Увеличение на запасите от продукция и незавършено производство	3 315	42.30	850	16.32	2 465	290.00
Приходи от финансираня	39	0.50	112	2.15	(73)	(65.18)
Други приходи	79	1.00	156	3.00	(77)	(49.36)
Общо	7 837	100.00	5 206	100.00	2 631	50.54

Приходите на дружеството за 2021 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 2021 г. възлизат на 7539 хил. лв., в т.ч. разходи по икономически елементи – 7484 хил.лв., балансова стойност на продадените активи 40 хил.лв. и финансови разходи 15 хил.лв.

Структурен анализ по видове разходи

Видове разходи	2021 г. (хил.лв.)	Отн.дъл %	2020 г. (хил.лв.)	Отн.дъл %	Изменени е (хил.лв.)	%
Материални разходи	1 240	16.45	504	10.33	736	146.03
Външни услуги	5 309	70.42	3 062	62.75	2 247	73.38
Амортизации	121	1.60	127	2.60	(6)	(4.72)
Разходи за персонала	771	10.23	955	19.57	(184)	(19.27)
Балансова стойност на продадените активи	40	0.53	141	2.89	(101)	(71.63)
Други разходи	43	0.57	69	1.41	(26)	(37.68)
Разходи за лихви	2	0.03	1	0.02	1	100.00
Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	1	0.01	-	-	1	100.00
Други финансови разходи	12	0.16	21	0.43	(9)	(42.86)
Общо	7 539	100.00	4 880	100.00	2 659	54.49

С най-голям относителен дял в състава на разходите са разходите за външни услуги – 70.42 %, следвани от разходите за материали – 16.45 % и от разходите от разходите за персонала, в т.ч. за заплати и осигуровки – 10.23 %

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

100

100

100

100

100

100

100

документалната обоснованост на стопанските операции.

Съпоставени общо приходите с разходите, отчетената счетоводна печалба за 2021 г. е в размер на 298 хил. лв., колкото е отчетената печалба от обичайната дейност. След преобразуване на счетоводния финансов резултат за данъчни цели е начислен следващият се корпоративен данък, в резултат на което дружеството отчита за 2021 г. балансова печалба 268 хил. лв.

На база горните резултати, за 2021 г. рентабилността на нетните приходи от продажби възлиза на 0.0609 или на 100 лв. нетни приходи от продажби е реализирана 6.09 лв. нетна печалба. Рентабилността на собствения капитал е 0.0467, т.е на 100 лв. собствен капитал е отчетена 4.67 лв. нетна печалба. Рентабилността на пасивите е 0.0556, т.е на 100 лв. привлечен капитал е отчетена 5.56 лв. нетна печалба. Рентабилността на реалните активи е 0.0254, т.е на 100 лв. реални активи е отчетена 2.54 лв. балансова печалба.

Ефективността на разходите за 2021 г. възлиза на 1.0395 или на 100 лв. разходи са отчетени 103.95 лв. приходи. Ефективността на приходите за 2021 г. възлиза на 0.9620 или 100 лв. приходи са реализирани срещу извършени 96.20 лв. разходи.

2.4. Активи и пасиви

Общият размер на активите към 31.12.2021 г. е в размер на 10558 хил. лв. при 7719 хил. лв. за предходната година. Дълготрайните (нетекущи) активи по балансова стойност възлизат на 2147 хил. лв. или 20.34 % от общите активи, краткотрайните (текущи) активи са в размер на – 8397 хил. лв. – 79.53 % и разходите за бъдещи са 14 хил. лв. – 0.13 % от сумата на актива.

Структурен анализ по видове активи

Видове активи	31.12.2021г. (хил.лв.)	Отн. дъл %	31.12.2020г. (хил.лв.)	Отн. дъл %	Изменение (хил.лв.)	%
Дълготрайни матер. активи	769	7.28	908	11.76	(139)	(15.31)
Нематериални активи	9	0.09	7	0.09	2	28.57
Дългосрочни фин. активи	1 369	12.97	1 455	18.85	(86)	(5.91)
Материални запаси	6 646	62.95	3 396	44.00	3 250	95.70
Вземания	1 169	11.07	1 590	20.60	(421)	(26.48)
Парични средства	582	5.51	357	4.62	225	63.03
Разходи за бъд. периоди	14	0.13	6	0.08	8	133.33
Общо	10 558	100.00	7 719	100.00	2 839	36.78

През годината са придобити дълготрайни активи на обща стойност – 28 хил. лв., в т.ч машини и оборудване -2 хил., компютърна техника -2 хил. лв., други материални дълготрайни активи 15 хил.лв. и други нематериални активи (ISO) - 9 хил.лв.

Към края на периода няма капитализирани разходи за придобиване на дълготрайни активи.

Пасивите на дружеството към 31.12.2021 г. са в размер на 4819 хил. лв. при 2248 хил. лв. за предходната година. В състава на задълженията, с най-голям относителен дял са получените аванси 4266 хил. лв. – 88.52 %, следвани от задълженията към доставчици 448 хил. лв. или 9.30 % и от задълженията към персонала 49 хил. лв. – 1.02 %

Структурен анализ по видове пасиви

Видове задължения	31.12.2021г. (хил.лв.)	Отн. дъл %	31.12.2020г. (хил.лв.)	Отн. дъл %	Изменение (хил.лв.)	%
Финансови институции	-	-	275	12.23	(275)	(100.00)
Получени аванси	4 266	88.52	1 390	61.83	2 876	206.91
Доставчици	448	9.30	325	14.46	123	34.85
Персонал	49	1.02	35	1.56	14	40.00

1911

1911

1911

1911

1911

1911

1911

1911

1911

1911

1911

1911

1911

1911

1911

1911

1911

1911

1911

1911

1911

1911

1911

1911

1911

1911

1911

1911

1911

1911

1911

1911

1911

1911

1911

1911

1911

1911

1911

1911

1911

1911

1911

1911

1911

1911

1911

1911

Осигурителни задължения	9	0.19	12	0.53	(3)	(25.00)
Данъчни задължения	22	0.46	37	1.65	(15)	(40.54)
Други задължения	25	0.51	174	7.74	(149)	(85.63)
Общо	4 819	100.00	2 248	100.00	2 571	114.37

Общата ликвидност за отчетния период е 1.7425 т.е. с наличните краткотрайни активи към 31.12.2021 г. в размер на 8397 хил.лв., включващи материалните запаси, краткосрочните вземания и паричните средства, дружеството покрива текущите си задължения към края на периода, възлизащи на 4819 хил.лв. Бързата ликвидност е 0.3634 което показва, че краткосрочните вземания и паричните средства на дружеството не могат да покрият краткосрочните задължения. Незабавната ликвидност към 31.12.2021 г. възлиза на 0.1208 или с наличните парични средства дружеството покрива 12.08 % от текущите задължения. Абсолютната ликвидност съответства на незабавната поради липса на краткосрочни финансови активи.

2.5. Собствен капитал

Регистрираният капитал на дружеството е 161 хил. лв., включващ 1 610 дяла с номинална стойност 100 лв. всеки.

Структурен анализ по видове компоненти

<i>Видове</i>	<i>31.12.2021г. (хил.лв.)</i>	<i>Отн. дял %</i>	<i>31.12.2020г. (хил.лв.)</i>	<i>Отн. дял %</i>	<i>Изменение (хил.лв.)</i>	<i>%</i>
Основен капитал	161	2.81	161	2.94	-	-
Неразпределена печалба	5 310	92.52	5 016	91.69	294	5.86
Текуща печалба	268	4.67	294	5.37	(26)	(8.84)
Общо	5 739	100.00	5 471	100.00	268	4.90

Коефициент на финансова автономност за 2021 г. – 1.1909, при собствен капитал 5739 хил.лв. и привлечен капитал 4819 хил.лв.

Коефициент на задлъжнялост за 2021 г. – 0.8397 т.е. на 100 лв. собствен капитал се пада 83.97 лв. привлечен.

2.6. Персонал

<i>Характеристики</i>	<i>2021 г.</i>	<i>2020 г.</i>
ФРЗ (хил.лв.)	696	874
Средно-спъсъчен брой на персонала	50	51
Средна месечна РЗ	1 160 лв.	1 428 лв.

	<i>(хил.лв.)</i>	
<i>Производителност на труда</i>	<i>2021 г.</i>	<i>2020 г.</i>
Реализирани приходи	7 837	5 206
Средно-спъсъчен брой на персонала	50	51
Реализирани приходи на едно лице	157	102

	<i>(хил.лв.)</i>	
<i>Рентабилност на труда</i>	<i>2021 г.</i>	<i>2020 г.</i>
Финансов резултат	268	294
Средно-спъсъчен брой на персонала	50	51
Рентабилност на едно лице	5	6

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 машините, оборудването, транспорта е на добро равнище, изпълнението на договорите е в определените рамки, не са допускани съществени просрочия на задължения, плащанията към доставчици и кредитори са ритмични, клиентските вземания в общата им и значима част за дружеството са текущи и са уредени в по-голяма част след датата на баланса. Като цяло резултатите от финансовия анализ на дейността на “БИЛДИНГ – ТД” ЕООД за 2021 г. са много добри, имайки предвид съществуващите вътрешно-присъщи рискове в отрасъла, свързани със силно-конкурентна бизнес среда, лихвени, валутни и ценови рискове и други пазарни фактори, както и динамичната обстановка във връзка с пандемията COVID-19 и събитията, свързани с военния конфликт между Украйна и Русия. С оглед на това ръководството на дружеството следва политика на гъвкавост в договорните взаимоотношения с контрагентите, качество на продуктите и услугите, поддържане на добро техническо състояние на дълготрайните материални активи, 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 тази връзка ръководството счита, че Дружеството е действащо предприятие и ще остане действащо, няма планове и намерения за преустановяване на дейността.

3. РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО

При осъществяване на дейността си “БИЛДИНГ – ТД” ЕООД е изложено на определени рискове, които оказват въздействие върху неговите резултати.

3.1. Систематични рискове

3.1.1. 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**.

3.1.2. Макроикономически рискове

3.1.2.1. Валутен риск

Валутният риск обобщава възможните негативни последствия върху възвращаемостта 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**.

3.1.2.2. Инфляционен риск

Инфлацията в страната е важен фактор, касаещ реалната възвращаемост на инвестициите. Основните рискове, свързани с инфлацията, се отнасят до развитието на международните цени и до темпа на икономически растеж в страната.

Средногодишна инфлация					
2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.
-0.8%	2.1%	2.8%	3.1%	1.7%	3.3%

Рязката инфлация в цените на енергийните суровини оказва пряко влияние върху цените за отопление, транспорт и енергия на домакинствата, а в по-дългосрочен план това може допълнително да ускори инфлацията в почти всички потребителски стоки. Освен хранителни и енергийни суровини, военният конфликт между Украйна и Русия заплашва да предвизвика и глобален недостиг и съответно инфлация в редица индустриални материали и суровини, което би се отразило непряко върху дейността и на дружеството, предвид, че ще оскъпи себестойността на произвежданата продукция и предлаганите услуги.

Изхождайки от динамиката в нивата на инфлацията, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме инфлационния риск като: **висок**.

3.1.3. Пандемия COVID-19 – влияние, предприети действия и ефекти

Като важен систематичен риск относно дейността на дружеството може да се определи въздействието на епидемията от коронавирус (COVID-19) върху икономиката в световен мащаб и в частност върху българската икономика.

Епидемията от коронавируса стартира от Китай в края на 2019 година и се разпространи бързо по целия свят. В България първите положителни проби бяха потвърдени на 8 март 2020 г. и впоследствие с решение на Парламента на 13 март 2020 г. беше въведено извънредното положение, което доведе до нарушаване на нормалната социална и икономическа обстановка в страната и даде отражение на почти всички стопански субекти чрез въведените строги протиепидемични мерки и ограничения, включително и през 2021 година. Предвид тези обстоятелства, политиката на ръководството е насочена към предприемане на мерки за анализ и ограничаване влиянието на възникналия несистематичен риск върху бизнеса на дружеството с цел осигуряване на непрекъсваемост на фирмените процеси и ресурсна обезпеченост на дейността. Ръководството счита, че изпълнението на бизнес процесите в рамките на дружеството на този етап не е засегнато съществено от пандемията COVID-19.

Дружеството оперира в сектор, чието нормално функциониране не беше значително засегнато от наложените ограничителни мерки. Дружеството разполага с достатъчно по обем финансиране, за да посреща ликвидните си нужди. Преценката на ръководството относно потенциалните рискове за дейността на дружеството, свързани с COVID-19 е, че в средносрочна перспектива не се очаква нарушаване или прекъсване на веригата на доставките, респективно преустановяване на производството, не се очаква спиране на продажбите и спадове в търсенето. По отношение на персонала към настоящия момент е налице пълна заетост и не се предвиждат съкращения, като преценката на ръководството е, че персоналят ще продължи да изпълнява своите служебни задължения, независимо от факта, че за част от него в определени случаи се въвежда дистанционен режим на работа. Ръководството на дружеството преценява, че в близка и средносрочна перспектива не са налице ограничения, свързани с ликвидността.

Ръководството на дружеството не е идентифицирало области във финансовия отчет за 2021 година, върху които пандемията да има пряко и съществено отражение и ефекти, включително по отношение на оценката и класификацията на отделните активи и пасиви.

3.2. Несистематични (микроикономически) рискове

3.2.1. Технологичен риск

Технологичният риск е произведен от необходимите технологии за обслужване на дейността на Дружеството и от скоростта, с която се развиват те.

На база използваните от дружеството ни технологии и познаването на технологичните тенденции на развитие на бранша, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме технологичния риск като: **нисък**.

3.2.2. 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**.

3.2.3. 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. Като основен проблем в макроикономически аспект са високите стойности на междуфирмена задължнялост.

Управлението на финансовия риск за дружеството е фокусирано върху оптимизиране на оперативните разходи, повишаване събираемостта на вземанията, определяне на адекватни и конкурентоспособни цени на продуктите и услугите, адекватна оценка на формите на поддържане на свободни ликвидни средства.

На база посоченото по-горе и анализа на финансовото ни състояние, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме финансовия риск като: **среден**.

3.2.4. 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**.

3.2.5. Ценови риск

Ценовият риск е определен в две направления: по отношение на пазарната конюнктура и по отношение на вътрешнофирмените производствени 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 себестойността на произведената от нас продукция и нивото на печалбата ни, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме ценовия риск като: **среден**.

3.2.6. Риск свързан с паричния поток

Рискът, свързан с паричния поток, разглежда преди всичко проблемите с наличните парични средства в дружеството. 2021 година отново премина под знака на COVID-19 и постави всички сектори на икономиката през изпитания, които до момента не са се случвали. Икономиката е в криза и паричните потоци като цяло са нестабилни. Тук главна роля играе договорната политика, която е съобразена и защитава фирмените финанси, като гарантира регулярни входящи потоци от страна на клиенти и други контрагенти, както и навременни плащания на задълженията.

Управлението на риска, свързан с паричните потоци за дружеството изисква поддържане на положителна стойност на ликвидността, т.е. готовност за посрещане на текущите 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**.

3.2.7. 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, депозирание 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.

Дружеството следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Когато разходите не са прекалено високи, се набавят и използват данни за кредитен рейтинг от външни източници и / или финансови отчети на клиентите и другите

контрагенти. Политика на Дружеството е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг.

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

3.2.8. Инвестиционен риск

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

За управление на инвестиционния риск, може да се приложи т.нар. хеджиране - застраховка срещу неблагоприятни събития, която не ги предотвратява, но ограничава последиците от тях.

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

3.2.9. Регулативен риск

Регулативният риск е свързан с вероятността да се понесат загуби в резултат на нарушения или неспазване на законовите и подзаконовите 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**.

3.2.10. Рискове, свързани с продуктите и пазарите

Този риск се свързва с възможността на дружеството да произвежда дадена продукция или услуги, за които няма пазар.

Поради разпространението на COVID-19 в световен мащаб, включително и в България, и през 2021 г. продължиха затрудненията в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и отрасли и неясноти по отношение на потреблението и пазарите.

Възникналият в края на м. Февруари 2022 г. военен конфликт в Украйна и свързаните с него санкции, насочени срещу Руската федерация и руски физически и юридически лица неизбежно ще окажат влияние върху икономиките и пазарите в Европа и света в краткосрочен и средносрочен план.

Във връзка с горното и изхождайки от изпълнението на продуктовата и пласментната ни политики, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме риска, свързан с продуктите и пазарите като: **висок**.

3.2.11. Риск, свързан с корпоративната сигурност

Този риск е актуален и засяга редица аспекти от фирмената сигурност като ефективно противодействие на нелоялната конкуренция; надеждна защита на търговската тайна; прилагане на практически мерки за редуциране и неутрализиране на корпоративни заплахи; мотивиране, обучаване и възпитаване на служителите за избягване пропуски в системата за фирмена сигурност.

На база посоченото по-горе и познаване нивото на фирмена сигурност, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме риска, свързан с корпоративната сигурност като: **среден**.

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

В края на м. Февруари 2022 г. редица държави наложиха санкции срещу определени юридически и физически лица в Русия поради официалното признаване от нейна страна на два отделени се от Украйна региона като Донецката народна република и Луганската народна република, и започналите на 24 февруари 2022 г. военни операции на територията на Украйна. Допълнително бяха направени съобщения и за допълнителни санкции, вкл. към руската държава. Военният конфликт между Украйна и Русия и свързаните с него санкции неизбежно ще окажат влияние върху икономиките в Европа и света в краткосрочен и средносрочен план. Тези събития

повлияха на повишаване на цените на енергоносителите (природен газ, горива, ел. енергия и др.), както и на цените на основни суровини и материали. Не е изключена и възможността за недостиг на такива през следващите месеци. Нивата на потребителска инфлация в световен мащаб вече се усещат изключително тежко. Рязката инфлация в цените на енергийните и индустриалните суровини и материали е факт, а това води до ръст в разходите, респективно повишаване себестойността на произвежданата продукция и предлаганите услуги.

Ръководството счита, че към настоящия момент дружеството има достатъчни наличности на основни суровини и материали за дейността. Ръководството счита, че продължаващият конфликт няма да има пряк ефект върху операциите, финансовата стабилност и принципа за действащо предприятие, тъй като дружеството не оперира на икономически и финансови пазари в Украйна, няма клиенти и доставчици от Русия и Украйна, които да са със съществен дял в продажбите и доставките, както и няма взаимоотношения със санкционирани лица. Ръководството ще продължава да наблюдава развитието на конфликта и потенциалното му въздействие върху платежоспособността и ликвидността на дружеството. В тази връзка ръководството предприе всички необходими и възможни действия за идентифициране на евентуални рискове, несигурности и неблагоприятни ефекти върху бизнеса на дружеството, като насочи своите усилия към широкообхватен преглед и анализ на дейността, в т.ч. финансов анализ на икономическите показатели и параметри, на възможностите за обезпечаване изпълнението на договорите, в т.ч. анализ на ресурсната обезпеченост, възможностите за обслужване на заемите и изпълняване на условията по тях; оценка на поетите ангажименти; оценка на рисковете, в т.ч. кредитен риск, ликвиден риск, риска на паричния поток, както и рисковете, свързани с продуктите и пазарите; преразглеждане на следваните политики, свързани с бизнес стратегията и тактиката на управленско поведение, договорните и ценовите политики с клиенти и доставчици, инвестиционните политики, политиките, свързани с персонала с оглед справяне с евентуални негативни въздействия на конфликта и вземане на гъвкави и оптимални решения за осигуряване стабилност на дейността на дружеството.

Поради непредсказуемата динамика в обстоятелствата и потенциалната всеобхватност на военния конфликт между Украйна и Русия предвид бързото му развитие на ежедневна база и съпътстващото го геополитическо напрежение, на този етап ръководството не е в състояние да направи надеждна количествена и качествена оценка на потенциалното влияние на този конфликт върху бъдещото финансово състояние на дружеството и резултатите от дейността му.

5. ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

В перспектива, очакваното бъдещо развитие на дружеството е свързано с продължаване и разширяване на дейността в областта на строителството и проектирането на сгради, в т.ч. жилищно строителство и строителство на обществено – обслужващи сгради (нежилищни сгради), проектиране и други строителни услуги, запазване и затвърждаване мястото на дружеството на пазара, отстояване на завоюваните позиции и авторитет сред контрагенти и кредитори, предоставяне на качествени строителни услуги имайки предвид добрата техническа обезпеченост, както и добра обезпеченост с висококвалифициран персонал и съответно недопускане на текучество и особено важно – лоялност с партньори, персонал и институции – основен принцип на работа.

Стратегия за пазарно развитие:

- Задоволяване в максимална степен потребностите на основните потребителски сегменти;
- Предлагане на конкурентни цени;
- Бизнес сътрудничество;
- Поддържане на пазарно лидерство.

Стратегия на вътрешно развитие:

- Оптимизиране на оперативните разходи;
- Увеличаване производителността и рентабилността на труда;
- Повишаване квалификацията на работниците и служителите;
- Изграждане на екип от високо квалифицирани и мотивирани специалисти;
- Поддържане на финансова стабилност, постигната чрез балансиран ръст на приходите.

В дружеството има разработени политики, свързани със стратегически и тактически маркетинг. В стратегическия маркетинг водещи са продукта и целевите групи, за които е предназначен. Тактическият маркетинг засяга цената, позиционирането и промоционалните дейности.

Стратегически маркетинг

- Познаване на клиентите;
- Познаване в детайли характеристиките на продуктите и услугите;
- Мониторинг на конкуренцията и конкурентните оферти.

Тактически маркетинг

- Реклама;
- Ценообразуване;
- Управление на връзките с клиенти.

Продуктова политика

- Високо качество строителната продукция и предлаганите строителни услуги;
- Използване на суровини и материали с доказано качество;
- Стриктно спазване сроковете за изпълнение.

Пласментна политика

- Преки канали за реализация;
- Присъствие на потребителски и индустриален сегмент.

Договорна политика

- Дългосрочно договаряне с клиенти;
- Дългосрочно договаряне с доставчици;
- Договори със стимули към постоянните клиенти;
- Договори, обвързани със защитни клаузи.

Ценова политика

- Следящи конкуренцията цени;
- Използване на "Пазарно-ориентиран метод на ценообразуване";
- Преференциални цени за контрагенти с дългосрочна договореност;
- Гъвкавост на разплащанията.

Кадрова политика

- Поддържане на оптимална структура на персонала;
- Принцип на съвместяване на длъжности;
- Поддържане на висока квалификация на наетите служители;
- Поддържане на коректни отношения с персонала и създаване на персонал, способен да работи за целите на дружеството.

Социална политика

- Насърчаване на социалния статус на работещите в дружеството;
- Подобряване условията на труд;
- Стимулираща система за производствения персонал;
- Фирмени ценности и традиции.

Екологична политика

- Прилагане на мерки за техническо подобрене, осигуряващо съответствие с екологичното законодателство;
- Предотвратяване и намаляване на риска за човешкото здраве чрез създаване на безопасни условия на труд;
- Минимизиране на отпадъците;

- Предотвратяване на замърсяването чрез редуциране и свеждане до минимум на вредните емисии във въздуха и водите;
- Използване на ново поколение техники и съоръжения при осъществяване на дейността си.

Инвестиционна политика

- Стратегически хоризонт на инвестициите;
- Модернизиране и степен на обновяване на материалната база.

В областта на инвестициите, дружеството следва твърда политика на поддържане и обновяване на сградите, машините и съоръженията с оглед удължаване на полезния живот и бъдещи икономически изгоди, както и политика в дългосрочен план за разширяване и обновяване на ДМА чрез поетапно придобиване, предвид високия размер на необходимите инвестиции, чрез съчетаване на различни източници на финансиране – банкови кредити, финансов лизинг, както и собствени финансови средства чрез реинвестиция под формата на амортизации.

При очертаване на перспективите и насоките в бъдещото развитие на дружеството във всички случаи ръководството ще следва политики и процедури, които са в унисон с въведените в страната мерки и ограничения във връзка с пандемията от COVID-19 като проявява гъвкавост и преоценка на управленските стратегии, инвестиционната програма, фирмените политики, в т.ч. политиките, свързани с персонала с оглед оптимизация на разходите, непрекъсваемост на процесите, стабилитет на приходите, обслужване на задълженията и контрол върху ликвидността.

На 24 февруари 2022 година Русия започна война в цяла Украйна. Ръководството е на мнение, че този военен конфликт ще се отрази трайно негативно в световен мащаб, респективно в развитието на компаниите и икономическите последици ще са сериозни. Към този момент ръководството на дружеството не е в състояние да определи какъв ще е ефекта върху икономиката и в частност върху бъдещото развитие на дейността му.

Ръководството на дружеството счита, че на този етап няма съществени индикации за значително повлияване на принципа-предположение за действащо предприятие в резултат на пандемията COVID-19, както и на събитията, свързани с военния конфликт между Украйна и Русия.

6. ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНАТА ДЕЙНОСТ

Дружеството не осъществява действия в областта на научноизследователската и развойна дейност.

7. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

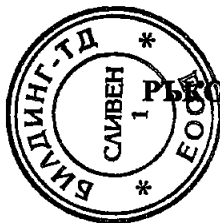
Дружеството няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

8. ИЗПОЛЗВАНИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

Дружеството не е използвало финансови инструменти през 2021 г. за хеджиране на рискове от промяна на валутни курсове, лихвени нива или парични потоци.

26 април 2022 г.

гр. Сливен



РЪКОВОДИТЕЛ:

(инж.Тодор Дечев)

100-100000

100-100000
100-100000
100-100000

