

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на

ЮНИОН ПРОПЪРТИ ТРЕЙД ЕООД

за 2019 година

на основание чл.39 Закон за счетоводството

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО:

1. Описание на дейността:

Юнион Пропърти Трейд ЕООД (дружеството) е еднолично дружество с ограничена отговорност, вписано в търговския регистър на 31 март 2011 г. Дружеството е със седалище и адрес на управление гр.София, бул.Ген.Тотлебен № 30-32. Дружеството е вписано в Търговския регистър под ЕИК 201515215. Последните промени в учредителния акт на дружеството са вписани в регистъра на търговските дружества на 13.04.2011 г., а на 13.07.2016 г. е вписано увеличение на основния капитал.

Дружеството е с предмет на дейност: придобиване, в т.ч. и чрез изграждане на активи - недвижими имоти, както и покупка на машини и съоръжения с цел последващото им отдаване под наем и/или продажба в първоначален, и/ или променен вид, комисионна, складова и търговска дейност, дейност по управление на активи, представителство, посредничество, инвестиции в дялове и акции на други дружества и предприятия.

Дружеството притежава търговска сграда (МОЛ) в гр. Варна с търговски и офис площи, която отдава по наем.

Юнион Пропърти Трейд ЕООД не е публично дружество по смисъла на Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Дружеството няма разкрити клонове и представителства.

Юнион Пропърти Трейд ЕООД се класифицира като микропредприятие по Закона за счетоводство.

2. Капиталова структура:

Към 31.12.2019 г. регистрираният дружествен капитал на Юнион Пропърти Трейд ЕООД възлиза на 9,100 х.лв., разпределени в 910 х. дяла по 10лв. всеки.

В края на 2019 г. е взето решение от едноличния собственик на капитала да се намалят дяловете на собствения капитал на дружеството от 910 х. дяла на 670 х. дяла. Част от сумата в размер на 1,100 х.лв. ще покрие счетоводни загуби от минали години, а 1,300 х.лв. ще бъдат ефективно изплатени на едноличния собственик Юнион Пропърти ЕАД. Решението е вписано в Търговския регистър в началото на 2020 г.

3. Управленска структура:

Към 31 декември 2019 г. едноличен собственик на капитала е Юнион Пропърти ЕАД. Дружеството се представлява от управител Младен Митков Митев и прокуриста Стефан Стефанов.

Дружеството е част от групата на Юнион Пропърти, която е част от икономическата група Юнион Груп. Годишният финансов отчет на Юнион Пропърти Трейд ЕООД се включва в консолидираните

финансови отчети на Юнион Пропърти ЕАД, респ. на Юнион-Груп АД (като крайно дружество-майка), които са със седалище и адрес на управление гр.София, бул.Ген.Тотлебен № 30-32.

II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ 2019 Г. И АНАЛИЗ НА ПОСТИГНАТИТЕ РЕЗУЛТАТИ:

1. АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА ПРЕЗ 2019 Г.

Структура на активите и пасивите:

АКТИВИ	31.12.2019 BGN '000	% от общо активи	31.12.2018 BGN '000	% от общо активи
А. Нетекущи (дълготрайни) активи				
I. Дългосрочни финансови активи:				
1. Дългосрочни инвестиции, в т.ч.	7,452	96.19%	7,627	95.48%
- инвестиционни имоти	7,452	96.19%	7,627	95.48%
II. Отсрочени данъци:	127	1.64%	158	1.98%
Общо за раздел А:	7,579	97.83%	7,785	97.46%
Б. Текущи (краткотрайни) активи				
I. Вземания:				
1. Вземания от клиенти	16	0.21%	41	0.51%
2. Други вземания	74	0.95%	69	0.87%
Общо за група I:	90	1.16%	110	1.38%
II. Парични средства, в т.ч.:	77	0.99%	91	1.14%
- в брой	1	0.01%	1	0.01%
- в безсрочни сметки (депозити)	76	0.98%	90	1.13%
Общо за група II:	77	0.99%	91	1.14%
Общо за раздел Б:	167	2.16%	201	2.52%
В. Разходи за бъдещи периоди	1	0.01%	2	0.02%
СУМА НА АКТИВА (А + Б + В)	7,747	100%	7,988	100%

Инвестиционни имоти

Юнион Пропърти Трейд ЕООД е с основни бизнес интереси в областта на недвижимите имоти - закупуване на (земя и сгради) или изграждане на (сгради) с цел по-нататъшната им продажба, експлоатация или отдаване под наем.

Дружеството дефинира своите основни цели в следните направления:

- Придобиване, отдаване под наем и управление на дълготрайни материални активи, при което дългосрочно дружеството запазва собственост и реализира постъпления от наеми и управление – *инвестиционен портфейл*.
- Придобиване на ДМА с цел последваща продажба с или без промяна на вида им – *оборотен портфейл*.

Дружеството притежава търговска сграда (МОЛ) в гр. Варна с търговски и офис площи, която отдава по наем. През 2019 г. Юнион Пропърти Трейд ЕООД не е придобивало нови инвестиционни имоти. Промяната в балансовата стойност на инвестиционните имоти се дължи на начислената амортизация за текущия период.

Към 31.12.2019 г. признатите *отсрочени данъци* в размер на 127 хил.лв. (към 31.12.2018 г. – 158 хил.лв.) са във връзка с дълготрайни материални активи и данъчни загуби.

Вземанията от клиенти към 31.12.2019 г. са в размер на 16 хил.лв. и включват вземания от наематели (31.12.2018 г.: 41 хил.лв.). Вземанията са безлихвени, в лева. Обичайният кредитен период е 30 дни. Размерът на редовните вземания от клиенти (с възраст до 30 дни) е в размер на 16 хил.лв. и се състои основно от префактурирани в края на годината разходи на наемателите (31.12.2018 г.: 28 хил.лв. редовни вземания и 13 хил.лв. просрочени необезценени вземания, които са събрани през 2019 г.).

Другите вземания към 31.12.2019 г. са в размер на 74 хил.лв. и включват начислени вземания по договори за оперативен лизинг във връзка с признати приходи по линейния метод за целия срок на лизинговия договор в случаите, когато постъпленията не се получават на тази база (31.12.2018 г.: 69 хил.лв.).

Към 31.12.2019 г. паричните средства са в размер на 77 хил.лв. и се състоят от 76 хил.лв. по разплащателни сметки и 1 хил.лв. в каса (към 31.12.2018 г. - 91 хил.лв.).

Разходите за бъдещи периоди към 31.12.2019 г. включват предплатени разходи по застрахователни полици в размер на 1 хил.лв (към 31.12.2018 г. - 2 хил.лв.)

	31.12.2019	% от общо	31.12.2018	% от
ПАСИВИ	BGN '000	пасиви	BGN '000	общо
				пасиви
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И				
ПАСИВИ				

А. Собствен капитал:

I. Записан капитал	9,100	117.47%	9,100	113.92%
II. Натрупани печалби (загуби) от минали години, в т.ч.:				
-непокрита загуба	(1,791)	(23.12%)	(2,047)	(25.63%)
Общо за група II:	(1,791)	(23.12%)	(2,047)	(25.63%)
III. Нетна печалба за годината	297	3.83%	256	3.21%
Общо за раздел А:	<u>7,606</u>	<u>98.18%</u>	<u>7,309</u>	<u>91.50%</u>

ПАСИВИ

Б. Задължения

1. Задължения към доставчици, в т.ч.:	17	0.22%	20	0.26%
до 1 година	17	0.22%	20	0.26%
2.Задължения към предприятия от групата, в т.ч.:	-	-	528	6.82%
до 1 година	-	-	528	6.82%
3.Други задължения, в т.ч.	124	1.60%	131	1.69%
до 1 година	124	1.60%	131	1.69%
- данъчни задължения, в т.ч.:	19	0.25%	17	0.22%
до 1 година	19	0.25%	17	0.22%
Общо за раздел Б, в т.ч.:	<u>141</u>	<u>1.82%</u>	<u>679</u>	<u>8.50%</u>
до 1 година	141	1.82%	679	8.50%
над 1 година	-	-	-	-
СУМА НА ПАСИВА (А + Б)	<u>7,747</u>	<u>100%</u>	<u>7,988</u>	<u>100%</u>

Към 31.12.2019 г. *регистрираният дружествен капитал* на Юнион Пропърти Трейд ЕООД възлиза на 9,100 х.лв., разпределени в 910 х. дяла по 10 лв. всеки.

В края на 2019 г. е взето решение от едноличния собственик на капитала да се намалят дяловете на собствения капитал на дружеството от 910 х. дяла на 670 х. дяла. Част от сумата в размер на 1,100 х.лв. ще покрие счетоводни загуби от минали години, а 1,300 х.лв. ще бъдат ефективно изплатени на едноличния собственик Юнион Пропърти ЕАД. Решението е вписано в Търговския регистър в началото на 2020 г.

Задълженията към доставчици към 31.12.2019 г. са в размер на 17 х.лв. и включват неплатени задължения към доставчици от страната за получени услуги (към 31.12.2018 г. - 20 х.лв.).

Задълженията към предприятия от група към 31.12.2019 г. са изцяло изплатени (към 31.12.2018 г. – 528 х.лв.)

Другите задължения включват:

- *Задължения по гаранционни депозити* към 31.12.2019 г. в размер на 105 х.лв. и включват получени депозити по договори за наем на недвижими имоти като гаранции по съответните наемни договори (31.12.2018 г.: 114 х.лв.). Съгласно условията на договорите депозитите могат да бъдат заменени с банкови гаранции, както и да бъдат усвоявани при неизпълнение на условията.
- *Данъчните задължения* на дружеството към 31.12.2019 г. включват 10 х.лв. ДДС и 9 х.лв. данък печалба (31.12.2018 г.: 10 х.лв. ДДС и 7 х.лв. данък печалба), задълженията са текущи, погасени в началото на следващия отчетен период.

Резултати от дейността

Аналитичен преглед на изменението в приходите от дейността :

	2019	2018	Изменение
Приходи	BGN '000	BGN '000	BGN 000
Нетни приходи от продажби	880	837	43
в т.ч. приходи от услуги	880	837	43
Други приходи	3	-	3
Общо приходи от оперативна дейност	883	837	46

Нетните приходи от продажби през 2019 г. са 880 х. лв. и представляват приходи от отдадени под наем инвестиционни имоти (експлоатационен лизинг), такса управление и поддръжка и префактурирани режийни разходи на наемателите (2018 г.: 837 х.лв.).

Други приходи през 2019 г. са 3 х. лв. и представляват приходи от комисионна за посредничество (2018г. – няма).

Аналитичен преглед на изменението в разходите за дейността :

А. Разходи	2019	2018	Изменение
	BGN'000	BGN'000	BGN'000
1. Разходи за материали и външни услуги, в т.ч.:	240	244	(4)

а)Разходи за суровини и материали:	164	157	7
б)Разходи за външни услуги	76	87	(11)
2. Разходи за персонала, в т.ч.:	131	112	19
а) разходи за възнаграждения	110	94	16
б) разходи за осигуровки	21	18	3
3. Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:	177	181	(4)
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.:	177	181	(4)
<i>аа) разходи за амортизация</i>	<i>177</i>	<i>181</i>	<i>(4)</i>
4.Други разходи	1	1	-
Общо разходи за оперативна дейност (1+2+3+4)	549	538	11
5. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.	4	14	(10)
- а) разходи, свързани с предприятия от група	4	14	(10)
Общо финансови разходи	4	14	(10)
Общо разходи (1 + 2 + 3 + 4 +5)	553	552	1
6. Счетоводна печалба	330	285	45
7. Разход за данък върху печалбата	(33)	(29)	(4)
8. Нетна печалба за годината (6 + 7)	297	256	41

Основната част от разходите за материали за 2019 г. са за електрическа енергия, в размер на 147 х.лв. (за 2018 г. - 140 х.лв.), а от външните услуги най-голяма е стойността на разходите за местни данъци и такси в размер на 36 х.лв (за 2018 г. - 39 х.лв.).

За 2019 г. разходите за персонал включват както текущи възнаграждения на персонал по трудов договор в размер на 70 х.лв.(за 2018 г. - 60 х.лв), така и възнаграждения по договори за управление в размер на 40 х.лв (за 2018 г. -34 х.лв).

През 2019 г. дружеството отчита печалба преди данъци в размер на 330 хил.лв. (през 2018 г.- 285 х.лв.). Основните причини за положителния счетоводен резултат са по-високите приходи от отдаване на търговски и офис площи (883 хил.лв.) поради запълване на сградата с наематели.

С реализираните положителни финансови резултати за 2018г и 2019г. дружеството започва постепенното преодоляване на натрупаните загуби.

Основни финансови показатели

Коефициент	текуща година	предходна година	изменение
Коефициенти за ликвидност			
Коефициент на текуща ликвидност	1.19	0.30	0.89
Коефициент на парична ликвидност	0.55	0.13	0.41
Коефициенти за рентабилност			
EBITDA/Нетни приходи от продажби	0.58	0.57	0.01
Нетна печалба/Нетни приходи от продажби	0.34%	0.31	0.03
Коефициенти за задлъжнялост			
Коефициент на финансова автономност	53.94	10.76	43.18
Привлечен капитал/Собствен капитал	0.02	0.09	-0.07

Коефициенти за ликвидност – отчетеното сериозно подобрене в стойностите е резултат основно от погасяването на задълженията към свързани лица. В сумата на краткосрочните задължения се включват и гаранционните депозити от наематели, които на практика нямат изискуем характер.

Дружеството поддържа наличен паричен ресурс достатъчен да обезпечи дължимите текущи плащания към доставчици, персонал, осигуровки и бюджета

Коефициенти за рентабилност – отчетеното подобрене в рентабилността е следствие на реализирания ръст в приходите от продажби /~5%/ и намаление на разходите за дейността, което води и до увеличение на нетната печалба на дружеството спрямо предходната година 2018 г.

Коефициенти за задлъжнялост - коефициентите бележат подобрене следствие погасяване на задълженията по получен инвестиционен заем от “Юнион Пропърти” ЕАД.

2.РИСКОВИ ФАКТОРИ. ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ.

За дейността на Юнион Пропърти Трейд ЕООД са характерни следните специфични рискови фактори:

2.1.Инвестиционен риск – Рискът от инвестиции в недвижима собственост дружеството управлява, като прилага консервативен подход при избора и оценката на всеки инвестиционен проект. Професионалният екип от специалисти на дружеството, както и ползваните външни консултанти гарантират ефективността на инвестиционните решения.

2.2.Форсмажорни причини – природни и климатични бедствия, граждански или политически вълнения, технически аварии и други, които са извън контрола на Дружеството. Потенциалният риск от

възникването на подобни формажорни причини се минимизира от редица фактори и действия, предприети от дружеството:

- застраховане срещу обичайните застрахователни рискове за този вид активи, в реномирани и стабилни застрахователни компании;
- осъществяване на дейността в страни от Европейския съюз, което обстоятелство допълнително внася сигурност и предсказуемост на инвестиционната среда.

2.3. Управление на финансовия риск

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: ценови, валутен, кредитен, ликвиден риск, риск на лихвено-обвързаните парични потоци. Стремешът на ръководството е текущо да идентифицира, измерва и наблюдава финансовите рискове, за да се предприемат адекватни мерки и да не се допуска неоправдана концентрация на риск.

2.3.1. Ценови риск

Дружеството е изложено на ценови риск, който се изразява в неблагоприятни изменения в цените на недвижимите имоти (инвестиционни имоти) и предлаганите наемни цени, както и в промяна на размера на разходите, свързани с поддръжката и управлението на инвестиционните имоти. Намаляването на пазарните цени на наемите би довело до намаляване на приходите от дейността. Политиката на дружеството е да намалява ценовия риск чрез отдаване под наем на първокласни наематели при благоприятни условия и гаранции. Съществува известен ценови риск при определянето на наемните цени, но в договорите с наемателите дружеството се стреми да включва компенсирани клаузи за корекция на наемите при увеличение на официалния индекс на инфлацията.

2.3.2. Валутен риск:

Дружеството не е изложено на валутен риск, защото всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева или в евро. Евро е фиксирано по твърд курс спрямо българския лев по закон. Всички продажби се реализират на българския пазар в български лева.

2.3.3. Кредитен риск:

Дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от контрагентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си към него.

Дружеството няма значителна концентрация на кредитен риск, тъй като търговските вземания са текущи и се обслужват редовно от контрагентите – много на брой наематели от различни сфери на бизнеса. Към 31.12.2019 г. дружеството няма просрочени вземания. Просрочените към 31.12.2018 г. вземания са от клиент, с който е имало сключено писмено споразумение за разсрочено плащане на просрочените суми и клиентът е заплащал редовно разсрочените стари вземания и всички текущи вземания по наеми.

За ограничаване на риска относно паричните средства, политика на дружеството е да оперира само със стабилни финансови институции в България.

2.3.4. Ликвиден риск:

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. В дейността си дружеството структурира своите задължения по размер, матуритет и цена в съответствие с потенциалните източници за тяхното обслужване. Поддържа висока наличност на собствен ресурс по банкови сметки, доказателство за което са стойностите на коефициентите за ликвидност на дружеството, посочени по-горе. Управлението на ликвидния риск дружеството осъществява като контролира стойностите на коефициентите за финансова автономност, респ. задлъжнялост на приемливи нива, съобразени с високия му собствен капитал.

2.3.5. Лихвен риск:

Лихвоносните активи на дружеството са свободните му парични средства в разплащателни банкови сметки. Средствата по разплащателни сметки се олихвяват с лихвени проценти, съгласно тарифите на съответните банки, които се запазват относително постоянни за по-дълъг период от време, поради което се третира от ръководството като финансови активи с фиксиран лихвен процент.

За задълженията си дружеството не е изложено на значителен лихвен риск към 31.12.2019г., защото те са обичайно търговски или безлихвени. За финансовите пасиви към 31.12.2018г., представляващи получени заеми с фиксиран лихвен процент, дружеството е изложено на лихвен риск спрямо пазарните нива на лихвените проценти. Този риск се смекчава от обстоятелството, че кредитите са предоставени от свързани лица, което дава възможност при съществена промяна на пазарните лихвени нива да се направи промяна в действащия лихвен процент.

Върху размера на отчетените приходи от дейността на Дружеството за 2019 г. оказват влияние цитираните рискови фактори. Няма други необичайни събития, сделки или съществени икономически промени, които да се отразяват съществено върху размера на отчетените приходи от дейността на Дружеството през текущата година.

По преценка на ръководството няма други съществени компоненти на разходите, които следва да се разгледат, за да се разберат резултатите от дейността на Дружеството през 2019 г.

Рисковете, които са имали или които, според очакванията на ръководството ще имат благоприятно или неблагоприятно въздействие върху приходите от основна дейност на Дружеството са цитирани по-горе в настоящия доклад.

3. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА:

Възможни ефекти от влияние на проблема COVID 19 върху дейността на Дружеството:

Разпространението на вируса в България и в световен мащаб оказва влияние върху редица сектори на икономиката. Вероятностите от икономически спад и рецесия на българската и световната икономика се увеличават. Ръководството на Юнион Пропърти Трейд ЕООД направи оценка за влиянието на настъпилите събития, вкл. възможните последици върху финансовите отчети на Дружеството.

След въвеждане на извънредното положение в Страната, търговските обекти в сградата, собственост на Дружеството в гр. Варна, бяха затворени на основание заповед на Министъра на здравеопазването, като функционираха само разрешените в заповедта дейности (аптека и куриерски офис). Останалите наематели на търговски площи бяха освободени от плащането на наем за периода, като заплащаха само такса обслужване за наетите помещения. Офис площите в сградата функционираха макар и с намален персонал. Два договора са предсрочно прекратени поради ефектите от пандемията, с един от наемателите е договорена схема за разсрочване на наемите. Като цяло по изчисления на ръководството на Дружеството епидемията от коронавирус имат негативен ефект върху приходите за първото шестмесечие на 2020 г. в размер на 56 х.лв. Доколкото пандемията все още не е отминала, на настоящия етап не може да се направи обоснована количествена оценка на неблагоприятните ефекти в дългосрочен план върху пазарите свързани с недвижими имоти, включително офис и търговските площи, отдавани под наем.

Ръководството на Дружеството счита, че от основна важност за жизнеспособността на Дружеството в условията на разпространяващия се COVID-19 е животът и здравето на служителите, клиентите и посетителите на сградата, собственост на Дружеството. За целта Ръководството предприе редица мерки за намаляване на ефектите на вируса върху дейността на Дружеството и предпазване на персонала, клиентите и клиентите:

- Организационни промени с оглед минимизиране на необходимите, присъщи на дейността контакти, както с външни лица, така и между работещите;
- Информирание на работещите за риска и прилаганите мерки за защита в Дружеството;
- Създаване на ред за информирание на всички работещи в случай на заболяло лице, с което те са били в контакт;
- Осигуряване на специфични технически мерки за защита. Определяне на ред за почистване и дезинфекциране на помещенията на територията на търговския център.

Други събития

В края на януари 2020 г. е вписано в Търговския регистър намаление на основния капитал на Юнион Пропърти Трейд ЕООД от 9,100 х.лв. на 6,700 х.лв. Част от сумата в размер на 1,100 х.лв. ще се използва дапокрие счетоводни загуби от минали години, а 1,300 х.лв. ще бъдат ефективно изплатени на едноличния собственик Юнион Пропърти ЕАД.

4. ДЕЙНОСТ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНИТЕ ИЗСЛЕДВАНИЯ И ПРОУЧВАНИЯ:

Дружеството не извършва дейност в областта на научните изследвания и проучвания.

5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА СОБСТВЕНИ АКЦИИ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 187 Д ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

Дружеството е дружество с ограничена отговорност, не емитира акции и не е задължено да представя такава информация.

Няма промяна в структурата и размера на основния капитал през отчетния период.

6. ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Дружеството ще продължи да разширява своята дейност, без да променя стратегическите направления на развитие – инвестиции в недвижими имоти в инвестиционен и оборотен портфейл.

Приоритетни текущи задачи, стоящи пред дружеството са:

- повишаване на ефективността от експлоатацията на инвестиционните имоти, чрез оптимизиране на тяхното управление.
- поддържане на добра ликвидност, чрез реструктуриране на паричните ресурси на дружеството и реализиране продажбата на недоходоносните активи при благоприятни условия на пазара;

8 юли 2020 г.
гр.София

Управител:

Младен Митев



