

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

/ ИНДИВИДУАЛЕН/

на „БЪЛГАРСКИ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ” АД – гр. СОФИЯ
за годината, приключваща на 31 декември 2018 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: „БЪЛГАРСКИ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ДЕМЯ” АД

Седалище: гр. СОФИЯ, ИЗ „ОРИОН“, УЛ. „3020“ № 34

Адрес на управление: гр. СОФИЯ, ИЗ „ОРИОН“, УЛ. „3020“ № 34

Предмет на дейност: ПОКУПКА, ПРОДАЖБА, НАЕМАНЕ, ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ И ОБРАБОТКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ И ДРУГИ ДЕЙНОСТИ НЕЗАБРАНЕНИ СЪС ЗАКОН.

Собственост: Дружеството е:
100 % - частна собственост;

Капитал: Дружеството е с капитал 500 хил. лева, разпределен 500 000 бр. акции с номинална стойност 1,00 лев всяка една.

Съдружници/Акционери	Участие в капитала
ИНВЕСТ ФОНД МЕНИЖМЪНТ АД	10,00%
ДФ КОМПАС СТРАТЕГИЯ	03,54 %
ДФКОМПАС ЕВРОСТАБИЛНОСТ	03,00 %
ДФ КОМПАС ПРОГРЕС	33,46 %
ДИДЖИТАЛРЕСЪРЧ ЕООД	50,00 %
Общо:	100%

Органи на управление: Дружеството е с Едностепенна форма на управление:

- Съвет на директорите
Борис Георгиев Методиев,
Силиян Милчев Александров,
Даниела Михайлова Табакова,
и се представлява от Борис Георгиев Методиев - изп.директор

Лицензии, разрешителни

за осъществяване на
дейността:

няма

Свързани лица:

Дружеството има свързани лица, както следва:
Български агро мениджмънт ЕАД-дъщерно дружество

1. ПРЕГЛЕД И ФИНАНСОВ АНАЛИЗ НА ДЕЙНОСТТА

1.1. Описание на дейността през 2018 г.

Дейността на Дружеството през 2018 г. е проучване на пазара с цел покупка на недвижими имоти.

Приходи и разходи

Общо за 2018 г. са реализирани приходи от дейността общо в размер на 20 хил.лв., от които финансови приходи общо в размер на 20 хил.лв.

Структурен анализ по видове приходи

Видове приходи	2018 г. /хил.лв./	Отн.дъл %	2017 г. /хил.лв./	Отн.дъл %	Изменение /хил.лв./	%
Приходи от лихви	20	100	25	100	-5	0%
Общо:	20	100	25	100	-5	0%

Приходите на дружеството за 2018 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 2018 г. възлизат на 56 хил. лв., в т.ч. разходи по икономически елементи – 11 хил.лв., финансови разходи 45 хил.лв.

Структурен анализ по видове разходи

Видове разходи	2018 г. /хил.лв./	Отн.дъл %	2017 г. /хил.лв./	Отн.дъл %	Изменение /хил.лв./
Външни услуги	3	5.36%	2	6.67%	+1
Разходи за персонала	8	14.28%	9	30%	-1
Други финансови разходи	3	5.36%	2	6.67%	+1
Разходи за лихви	42	75%	17	56.66%	+25
Общо:	56	100	30	100	+26

С най-голям относителен дял в състава на разходите по икономически елементи са разходите за персонала – 14.28%, следвани от разходите за външни услуги – 5,36%.

Разходите са начислявани в момента на тяхното възникване, независимо от момента на плащанията, съобразно принципа за текущо начисляване. Разходооправдателните документи са оформени според изискванията на Закона за счетоводството.

Съпоставени общо приходите с разходите, отчетената счетоводна загуба за 2018 г. е в размер на 36 хил.лв., колкото е отчетената загуба от обичайната дейност.

1.2. Активи и пасиви

Общият размер на активите към 31.12.2018 г. е в размер на 703 хил.лв. при 1 376 хил. лв. за предходната година. Дълготрайните активи по балансова стойност възлизат на 346 хил.лв. или 49.50 % от общите активи, а краткотрайните активи са в размер на 353 хил.лв. или 50.50 %.

Структурен анализ по видове активи

<i>Видове активи</i>	<i>2018 г. /хил.лв./</i>	<i>Отн. дял %</i>	<i>2017 г. /хил.лв./</i>	<i>Отн. дял %</i>	<i>Изменение /хил.лв./</i>	<i>%</i>
Дългосрочни фин. активи	346	49.22	340	24.71	+6	+24.51
Отсрочени данъци	4	0.57	-	-	+4	+0.57
Вземания	93	13.23	73	5.31	+20	+7.92
Парични средства	260	36.98	963	69.98	-703	-33.00
Общо:	703	100	1376	100	-673	

Пасивите на дружеството към 31.12.2018 г. са в размер на 203 хил.лв. при 844 хил. лв. за предходната година. В състава на задълженията, с най-голям относителен дял са получени заеми 180 или 88,67 %.

Структурен анализ по видове пасиви

<i>Видове задължения</i>	<i>2018 г. /хил.лв./</i>	<i>Отн. дял %</i>	<i>2017 г. /хил.лв./</i>	<i>Отн. дял %</i>	<i>Изменение /хил.лв./</i>	<i>%</i>
Персонал	1	0.49	1	0.12	0	0,37
Бюджет	-	-	1	0.12	-1	-0,12
Други задължения	202	99.51	842	99.76	-640	-0,25
Общо:	203	100	844	100	-639	

Общата ликвидност за отчетния период е 88.25, т.е. с наличните краткотрайни активи към 31.12.2018 г. в размер на 353 хил.лв., включващи краткосрочните вземания и паричните средства, дружеството покрива текущите си задължения към края на периода, възлизащи на 4 хил.лв. Бързата ликвидност също е 88.25, което показва, че краткосрочните вземания и паричните средства на дружеството са достатъчни за покриване на краткосрочните задължения. Незабавната ликвидност към 31.12.2018 г. възлиза на 88,25 или с наличните парични средства дружеството покрива 100 % от текущите задължения. Абсолютната ликвидност към 31.12.2018 г. възлиза на 65.

1.3. Собствен капитал

Регистрираният капитал на дружеството е 500 хил.лв., включващ 500 000 бр. акции/дялове с номинална стойност 1 лв.

Структурен анализ по видове компоненти

Видове	2018 г. /хил.лв./	Отн.дъл %	2017 г. /хил.лв./	Отн.дъл %	Изменение /хил.лв./
Основен капитал	500	100.00	500	93.98	0
Резерви	26	5.20	26	4.89	0
Неразпред. печалби	11	2.20	11	2.07	0
Непокрита загуба	-5	-1.00	-	-	-5
Текуща печалба/загуба	-32	-6.40	-5	-0.94	-27
Общо:	500	100	532	100	-32

Коефициент на финансова автономност за 2018 г. е 2.46, т.е. при собствен капитал 500 хил.лв., привлечения капитал е 203 хил.лв.

Коефициент на задлъжнялост за 2018 г. е 0.41, т.е. на 100 лв. собствен капитал се пада 41 лв. привлечен.

1.4. Персонал

Характеристики	2018 г.	2017 г.
ФРЗ	7 040лв	7599 лв
Средно-спъсчен брой на персонала	16р	16р
Средна РЗ	640 лв	633лв

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, изпълнението на договорите е в определените рамки, не са допускани просрочия на задължения, плащанията към доставчиците са ритмични. Като цяло резултатите от финансовия анализ на дейността на „Български фонд за земеделска земя” АД за 2018 г. са задоволителни, имайки предвид съществуващите вътрешно-присъщи рискове в отрасъла, свързани със силно-конкурентна бизнес среда, лихвени, валутни и ценови рискове и други пазарни фактори. С оглед на това ръководството на дружеството следва политика на гъвкавост в договорните взаимоотношения с контрагентите, качество на услугите, поддържане на добро техническо състояние на машините и съоръженията, 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 „Български фонд за земеделска земя” АД 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: **нисък**.

2.1.2. Макроикономически рискове

2.1.2.1. 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**.

2.1.2.2. Инфляционен риск

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

Средногодишна инфлация								
2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
2,4%	4.2%	3.0%	0.9%	-1.4%	-0.1%	0.1%	2.8%	2.7%

Източник: НСИ

След няколкогодишен период на висока инфлация в следствие на икономическата криза, в момента наблюдаваме период на намаляване на инфлационните процеси. 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: **нисък**.

2.2. Несистематични (микроикономически) рискове

2.2.1. 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**.

2.2.2. 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**.

2.2.3. 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.

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

2.2.4. 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**.

2.2.5. 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 / нивото на вътрешнофирмените ни разходи и нивото на печалбата ни, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме ценовия риск като: **среден**.

2.2.6. 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: **нисък**.

2.2.7. 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.

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**.

2.2.8. 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**

2.2.9. 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**

2.2.10. Рискове, свързани с продуктите и пазарите

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

Във връзка с горното и изхождайки от изпълнението на продуктовата и пласментната ни политики, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме рисковете, свързани с продуктите и пазарите като: **среден**

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

След датата, към която е съставен годишния финансов отчет за 2018 г., няма настъпили важни събития.

4. ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

В перспектива, очакваното бъдещо развитие на предприятието е свързано с продължаване и разширяване на дейността в областта на извършване на покупка на земи, запазване и затвърждаване мястото на дружеството на пазара, отстояване на завоюваните позиции и авторитет сред контрагенти и кредитори, предоставяне на качествени 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.

5. ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНАТА ДЕЙНОСТ

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

6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИОНЕРНИТЕ ДРУЖЕСТВА, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 187Д И 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН.

6.1. Информация за придобитите и прехвърлени през годината собствени акции: няма придобити и прехвърлени през годината собствени акции

6.2. Информация за притежаваните собствени акции – няма притежавани собствени акции

6.3. Годишни възнаграждения на членовете на съветите – няма изплатени възнаграждения на членовете на съветите

6.4. Правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството- нямат такива права

6.5. Участие от страна на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаване на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети:

Борис Георгиев Методиев е съдружник или акционер в следните юридически лица:

Съдружник във "ФАЯ" ООД, ЕИК 175438775, седалище и адрес на управление: гр. София; Район р-н Връбница; квартал Индустриална зона "Орион"; ул. „3020-та” №34 – все още е съдружник;

Едноличен собственик на капитала на "Глобал карбон верификатор" ЕООД, ЕИК

175317243, със седалище и адрес на управление: гр. София; Район Младост; жк Младост 1; Бл. 80, Вход Б; Ет. 5 – все още е едноличен собственик на капитала;

Едноличен собственик на капитала на "Бултрейд Корпорейшън" ЕООД, ЕИК: 175438775 със седалище и адрес на управление: гр. София; Район р-н Връбница; квартал Индустриална зона "Орион"; ул. „3020-та” №34 – все още е едноличен собственик на капитала;

Борис Георгиев Методиев участва в управителните или контролните органи или е прокурист на следните лица:

Управител на "ФАЯ" ООД, ЕИК 175438775, седалище и адрес на управление: гр. София; Район р-н Връбница; квартал Индустриална зона "Орион"; ул. „3020-та” №34;

Управител на "Глобал карбон верификатор" ЕООД, ЕИК 175317243, със седалище и адрес на управление: гр. София; Район Младост; жк Младост 1; Бл. 80, Вход Б; Ет. 5;

Управител на "Бултрейд Корпорейшън" ЕООД, ЕИК: 175438775 със седалище и адрес на управление: гр. София; Район р-н Връбница, квартал Индустриална зона "Орион", ул. „3020-та” №34;

Управител на "Еко анализ" ЕООД, ЕИК: 126739106 със седалище и адрес на управление: гр. София; Район р-н Връбница; квартал Индустриална зона "Орион"; ул. „3020-та” №34;

Управител на „Про трейд финанс консулт” ЕООД, ЕИК: 203321682 със седалище и адрес на управление: гр. София, Район р-н Връбница, квартал Индустриална зона "Орион", ул. „3020-та” №34;

Стилиян Милчев Александров не е съдружник или акционер в никое юридическо лице.

Стилиян Милчев Александров участва в управителните или контролните органи или е прокурист на следните лица:

Член на Съвета на директорите на „Мини открит възгледобив” ЕАД, ЕИК 113551816, със седалище и адрес на управление гр. Перник, ул. „Св. Иван Рилски” №1.

Даниела Михайлова Табакова не е съдружник или акционер в никое юридическо лице.

Даниела Михайлова Табакова участва в управителните или контролните органи или е прокурист на следните лица:

Член на Съвета на директорите на „Атоменергоремонт” ЕАД, ЕИК: 106530686, със седалище и адрес на управление: гр. Козлодуй, Площадка АЕЦ

6.6. Сключени през 2018 г. от дружеството договори по чл. 240б от Търговския закон- няма сключени договори по чл. 240б от Търговския

7. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ДРУЖЕСТВОТО – Дружеството няма регистрирани клонове

8. ИЗПОЛЗВАНИТЕ ОТ ПРЕДПРИЯТИЕТО ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

„БЪЛГАРСКИ ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ“ АД не е използвало финансови инструменти през 2018 г. за хеджиране на рискове от промяна на валутни курсове, лихвени нива или парични потоци. През отчетната година предприятието не е извършвало сделки за хеджиране на валутен риск, тъй като няма достатъчно мащабни и отдалечени във времето сделки в USD или други валути с плаващ спрямо лева курс.

Предприятието би могло да има експозиция към ликвиден, пазарен, лихвен, валутен и оперативен рискове, възникващи от употребата на финансови инструменти.

02.02.2019 г.

Съвет на директорите:

гр.София

.....
(Борис Методиев)

.....
(Стилиян Александров)

.....
(Даниела Табакова)