ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „СТРОЙИНВЕСТ“ ЕАД

1. Собственост и Управление

Уставният капитал на СТРОЙИНВЕСТ ЕАД („Дружеството”) е в размер на 50 000 лева е разпределен в 500 броя поименни акции с номинал 100 лв. всяка. Едноличен собственик на капитала на Дружеството е Данка Маринова Пергелова.

Към 31 декември 2021 г., Изпълнителен директор на СТРОЙИНВЕСТ ЕАД е Данка Маринова Пергелова. Не са извършвани промени в органите на управление през отчетния период.

През отчетния период не е осъществявано увеличение или намаление на акционерния капитал на Дружеството.

2. Преглед на дейността

Основна дейност

За 2021г. основната дейност на СТРОЙИНВЕСТ ЕАД („Дружеството”) е свързана с отдаване на магазин и офис в гр. София под наем.

Инвестиции

Към 31.12.2021г. инвестициите на Стройинвест ЕАД представляват участие в капитала на друго дружество и инвестиционни имоти. Представена е разбивка в пояснителните бележки към финансовия отчет.

Резултати за текущия период

През отчетния период Дружеството отчита счетоводна загуба в размер на 76 хил. лв. Реализираните през 2021г. приходи от продажби в размер на 17 хил. лв. са от наеми. През текущия период Дружеството е отчело Други приходи в размер на 10 хил. От тях 6 хил. лв. са от префактуриране на консумативи, а останалата сума представялва съдебно присъдени вземания.

3. Финансов анализ на дружеството

Сравнителна информация за резултатите на Дружеството под формата на различни показатели е представена в таблицата на следващата страница.

№ по ред	ПОКАЗАТЕЛИ	текуща година	предходна година
	Показатели за финансово равновесие	коефициенти	
1	*Рентабилност на приходите (ROI) (11/10)*	*-4,47*	*-4,50*
2	*Рентабилност на собствения капитал (ROE) (11/1)*	*-0,38*	*-0,33*
	Показатели за платежоспособност в дългосрочен план	коефициенти	
3	*Коефициент за платежоспособност (1/2)*	*2,12*	*9,86*
4	*Коефициент за финансова автономност на база общия капитал (1/3)*	*0,68*	*0,91*
5	*Коефициент за финансова автономност на база постоянния капитал (1/8)*	*1,00*	*1,00*
6	*Коефициент за финансова задлъжнялост (2/1)*	*0,47*	*0,10*
7	*Коефициент на покритие на дълготрайните (нетекущи) активи (8/6)*	*1,29*	*1,65*
	Показатели за платежоспособност в краткосрочен план	коефициенти	
8	*Коефициент на обща (текуща) ликвидност (7/5)*	*1,47*	*4,89*
9	*Коефициент на абсолютна ликвидност (парични средства / краткосрочни задължения)*	*0,19*	*1,00*

4. Промени в основните принципи на управление

През текущата година Дружеството няма промяна в основните принципи на управление.

5. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания

Към 31.12.2021 г. към Дружеството няма заведени съдебни, административни или арбитражни производства.

6. Оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси

Управлението на Дружеството следи наличностите на финансови средства, както и предвидимите за предстоящите постъпления и плащания.

7. Финансови инструменти и финансови рискове

Финансовите инструменти на Дружеството включват пари и парични еквиваленти, вземания, търговски и други задължения, задължения към свързани лица.

Към 31.12.2021 г. Дружеството не използва хеджиращи инструменти с цел лимитиране на финансовите рискове.

8. Експозиция на дружеството по отношение на пазарния, кредитния, и ликвидния риск и риска на паричния поток

Пазарен риск

Пазарен риск е рискът при промяна на пазарните цени, лихвени проценти или цени на капиталови инструменти, доходът на Дружеството или стойността на неговите инвестиции да бъдат засегнати. Целта на управлението на пазарния риск е да управлява и контролира експозицията на пазарен риск в приемливи граници като се оптимизира възвръщаемостта.

Валутен риск

Компонент на пазарния риск е валутният риск, който се изразява в риск от промени във валутните курсове. Излагането на този риск през годината би зависило от осъществяването на международни транзакции във валути, различни от еврото, тъй като курсът на българския лев е фиксиран към еврото. През отчетния период Дружеството не е изложено на валутен риск, тъй като не е извършвало сделки в чуждестранна валута.

Кредитен риск

Кредитният риск за Дружеството се състои от риск от финансова загуба ако клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения. Кредитният риск произтича основно от вземания от клиенти. С цел ограничаване на този риск, Дружеството търгува с утвърдени, платежоспособни контрагенти. Освен това, салдата по търговските вземания се следят текущо.

Ликвиден риск

Ефективното управление на ликвидността на Дружеството предполага осигуряване на достатъчно оборотни средства, предимно, чрез поддържане на паричен резерв от основната дейност. Дружеството прави финансово планиране, с което въпреки трудните икономически условия на пазара, осигурява необходимия ликвиден ресурс, за да се посрещнат настъпилите задължения при нормални условия, без да се реализират неприемливи загуби или да се увреди репутацията на Дружеството. Това планиране изключва потенциалния ефект на извънредни обстоятелства, които не могат да се предвидят. Нуждите от парични средства се анализират периодично, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали разполагаемите наличности ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

Лихвен риск

През отчетния период Дружеството не е било изложено на лихвен риск, тъй като няма сключени договори за банкови заеми или финансов лизинг.

9. Вътрешен контрол

Ръководството на Дружеството упражнява пълен контрол върху всички операции, включващ политики и процедури, които дават сигурност, че рисковете са ограничени в разумни и допустими граници. Контролните дейности са адекватни и разходите за осъществяването им не превишават очакваните от тях ползи.

Финансовият контрол е насочен в следните направления:

- Разкриване и осигуряване на прозрачност на резултатите, финансите, процесите и стратегиите, които способстват за достигането на висока ефективност в дейността на Дружеството;
- Осигуряване достоверността на необходимата финансова и нефинансова информация;
- Осигуряване на ефективно управление на активите;
- Осигуряване на ефективно управление на паричните потоци.

10. Вероятно бъдещо развитие на предприятието

Ръководството си е поставило следните основни цели, които да бъдат постигнати през 2022г.:

- През 2022 г. Дружеството планира да продължи отдаването под на магазина и да продаде офиса.
- Дружеството ще се стреми да търси възможности за сключването на договори за консултански услуги.
- Не е планирано откриването на нови клонове в обозримо бъдеще.

11. Научно-изследователска и развойна дейност

Дружеството не развива научно - изследователска и развойна дейност.

12. Сделки със свързани лица

Информацията за сделките със свързани лица, включително и с ключовия ръководен персонал е посочена в годишния финансов отчет. Не са извършвани сделки извън обичайната дейност. През 2021 година не са разпределяни дивиденти.

13. Придобиване на собствени акции

През 2021 г. Дружеството не е придобивало и/или прехвърляло собствени акции. Дружеството не притежава собствени акции.

14. Клонове и офиси в страната и чужбина

През 2021 г. Дружеството не е открило свои дъщерни дружества, клонове и офиси в страната и чужбина.

15. Използвани специални финансови инструменти

За 2021година „Стройинвест“ ЕАД не е използвало специални финансови инструменти, нито специална политика по управление на финановия риск. Не са преоценявани активи и пасиви.

16. Спазване на изисванията на чл. 187 д от Търговския закон

Регистрираният капитал на Дружеството към 31.12.2021 г. е в размер на 50 000 / петдесет хиляди / лева и е разпределен в 500 акции с номинал 100 лв. всяка.

17. Възнаграждения и сделки на членове на Съвета на директорите

През 2021 година членовете на съвета на директорите не са получили възнаграждения.

Данка Пергелова
Изпълнителен директор

18.03.2022 г.
гр. София

ИЗЯВЛЕНИЕ НА РЪКОВОДСТОТО

Ръководството представя своя годишен финансов отчет към 31 декември 2021 г., изготвен в съответствие с Националните счетоводни стандарти.

Отговорности на ръководството

Ръководството на Стройинвест ЕАД е изготвило финансовия отчет за 2021 година, който дава вярна и честна представа за състоянието на Дружеството към края на годината и неговите счетоводни резултати.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовият отчет към 31 декември 2021 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

Ръководството също така потвърждава, че годишния финансов отчети е изготвен при спазване на принципа – предположение за действащото предприятие.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

Данка Пергелова
Изпълнителен директор

18.03.2022 г.
гр. София