„СТРОЙКОЛУКС” ООД

САМОСТОЯТЕЛЕН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОДИТОРИ

Годишният финасов отчет от страница 1 до страница 54 е одобрен и подписан от името на ”СТРОЙКОЛУКС ”ООД от:

Управител:

ХРИСТО ТОМОВ

Съставител:

ЕЛЕНКА ДИНКОВА

Пловдив, м. февруари 2017 г.

СТРОЙКОЛУКС ООД

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД за 2016 година

	Приложение	2016 г. BGN'000	2015 г. BGN'000
Продължаващи дейности			
Нетни приходи от продажби	1.1.1.	**5 882**	**2 600**
Продукция		4 636	2 221
Стоки		869	107
Услуги		377	272
Други приходи	1.1.2.	**45**	**49**
Финансови приходи	1.1.3.	**116**	**90**
Общо приходи от продължаващи дейности		**6 043**	**2 739**
Разходи по икономически елементи		**(5 595)**	**(2 947)**
Използвани суровини, материали и консумативи	1.2.1.	(2 969)	(959)
Разходи за външни услуги	1.2.2.	(2 321)	(1 710)
Разходи за амортизации	1.2.3.	(167)	(146)
Разходи за персонала	1.2.4.	(131)	(115)
Други разходи	1.2.5.	(7)	(17)
Суми с корективен характер	1.2.6.	**1 030**	**543**
Себестойност на продадените стоки и други краткотрайни активи (без продукция)		(499)	(107)
Разходи капитализирани в стойността на активи		1	186
Промени в наличностите на готовата продукция и незавършено производство		1 528	464
Други		-	-
Финансови разходи	1.2.7.	**(384)**	**(537)**
Общо разходи от продължаващи дейности без разходи за данъци		**(4 949)**	**(2 941)**
Печалба/загуба от оперативната дейност		**1 094**	**(202)**
Печалба/загуба от продължаващи дейности преди разходи за данъци		**1 094**	**(202)**
Разход за данъци от продължаващи дейности	1.2.8.	**(103)**	**13**
Печалба/(загуба) за периода от продължаващи дейности		**991**	**(189)**
Печалба/загуба за периода		**991**	**(189)**
Друг всеобхватен доход за периода, нетно от данъци		**-**	**-**
Общо всеобхватен доход за периода		**991**	**(189)**

Приложенията от страница 14 до страница 54 са неразделна част от финансовия отчет.

Представляващ:
ХРИСТО ТОМОВ

Съставител:
ЕЛЕНКА ДИНКОВА

Заверил:
Деян Константинов

Пловдив, 22 февруари 2017 г.

Заверил съгласно одиторски доклад

15 -05- 2017

Регистриран одитор:

Деян Константинов

0652 Деян Константинов
Регистриран одитор

СТРОЙКОЛУКС ООД

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ към 31.12.2016 г.

	Приложение	31.12.2016 г.	31.12.2015 г.
АКТИВ		BGN'000	BGN'000
Нетекущи активи			
Имоти, съоръжения, машини и оборудване	2.1.	3 284	1 970
Нематериални активи, различни от репутация	2.2.	19	27
Търговски и други нетекущи вземания	2.3.	7	11
Активи по отсрочени данъци	2.4.	5	15
Нетекущи финансови активи	2.5.	3 355	1 535
Общо нетекущи активи		**6 670**	**3 558**
Текущи активи			
Текущи материални запаси	2.6.	7 631	6 429
Текущи търговски и други вземания	2.7.	1 314	677
Текущите данъчни активи	2.8.	-	33
Текущи финансови активи	2.9.	257	154
Парични средства	2.10.	315	223
Общо текущи активи		**9 517**	**7 516**
Общо активи		**16 187**	**11 074**
СОБСТВЕН КАПИТАЛ и ПАСИВИ			
Собствен капитал	2.11.		
Основен капитал	2.11.1.	**5**	**5**
Регистриран капитал		5	5
Резерви	2.11.2.	**58**	**58**
Финансов резултат	2.11.3.	**1 205**	**660**
Неразпределени печалби/непокрити загуби		214	849
Печалба/загуба за годината		991	(189)
Общо собствен капитал		**1 268**	**723**
Нетекущи пасиви			
Нетекущи търговски и други задължения	2.12.	2 429	1 278
Други нетекущи финансови пасиви	2.13.	4 680	5 508
Общо нетекущи пасиви		**7 109**	**6 786**
Текущи пасиви			
Текущи търговски и други задължения	2.14.	3 767	2 118
Текущи задължения към персонала	2.15.	78	41
Текуща част на текущи данъчни задължения	2.16.	366	23
Други текущи финансови пасиви	2.17.	3 599	1 383
Общо текущи пасиви		**7 810**	**3 565**
Общо Пасиви		**14 919**	**10 351**
Общо собствен капитал и пасиви		**16 187**	**11 074**

Приложенията от страница 14 до страница 54 са неразделна част от финансовия отчет.

Представляващ:
ХРИСТО ТОМОВ

Съставител:
ЕЛЕНКА ДИНКОВА

Заверил:
Деян Константинов

Пловдив, 22 февруари 2017 г.

Заверил съгласно одиторски доклад

1 5 -05- 2017

Регистриран одитор:

Деян Константинов

0652 Деян Константинов
Регистриран одитор

СТРОЙКОЛУКС ООД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ за 2016 година

	2016 г. BGN'000	2015 г. BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	7 474	4 843
Плащания на доставчици	(3 391)	(4 313)
Плащания на персонала и за социално осигуряване	(82)	(102)
Платени данъци (без корпоративни данъци)	(153)	-
Платени корпоративни данъци	-	(54)
Други плащания, нетно	(135)	144
Нетни парични потоци от оперативна дейност	**3 713**	**518**
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Покупка на имоти, машини, съоръжения и оборудване	(2 316)	-
Нето парични средства използвани в инвестиционната дейност	**(2 316)**	**-**
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления по получени заеми	4 917	3 648
Плащания по получени заеми	(5 544)	(6 410)
Плащания на задължения по финансов лизинг	(18)	(17)
Плащания от разпределение на печалба / дивиденти	(420)	-
Получени лихви	-	13
Платени лихви	(190)	(157)
Други парични потоци от финансова дейност	(50)	(47)
Нето парични средства използвани във финансовата дейност	**(1 305)**	**(2 970)**
Нетно увеличение (намаление) на паричните средства и паричните еквиваленти преди ефектът от промените в обменните курсове	**92**	**(2 452)**
Ефект от промените във валутните курсове върху паричните средства и паричните еквиваленти		
Нетно увеличение (намаление) на паричните средства и паричните еквиваленти	**92**	**(2 452)**
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари	**223**	**2 675**
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	**315**	**223**

Приложенията от страница 14 до страница 54 са неразделна част от финансовия отчет.

Представляващ:
ХРИСТО ТОМОВ

Съставител:
ЕЛЕНКА ДИНКОВА

Заверил:
Деян Константинов

Пловдив, 22 февруари 2017 г.

Заверил съгласно одиторски доклад

15 -05- 2017

Регистриран одитор:
Деян Константинов

0652 Деян Константинов
Регистриран одитор

СТРОЙКОЛУКС ООД

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ към 31.12.2016 г.

	Основен капитал	*Резерви*	*Натрупани печалби/ загуби*	*Общо собствен капитал*
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Остатък към 31.12.2014 г.	5	58	849	912
Преизчислен остатък към 31.12.2014 г.	5	58	849	912
Промени в собствения капитал за 2015 г.				
Печалба/(загуба) за периода			*(189)*	*(189)*
Остатък към 31.12.2015 г.	5	58	660	723
Преизчислен остатък към 31.12.2015 г.	5	58	660	723
Промени в собствения капитал за 2016 г.				
Операции със собствениците	-	-	*(446)*	*(446)*
Дивиденти			*(446)*	*(446)*
Печалба/(загуба) за периода			*991*	*991*
Остатък към 31.12.2016 г.	5	58	1 205	1 268

Приложенията от страница 14 до страница 54 са неразделна част от финансовия отчет.

Представляващ:
ХРИСТО ТОМОВ

Съставител:
ЕЛЕНКА ДИНКОВА

Заверил:
Деян Константинов

Пловдив, 22 февруари 2017 г.

Заверил съгласно одиторски доклад

15 -05- 2017

Регистриран одитор:

Деян Константинов

0652 Деян Константинов
Регистриран одитор

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, приключваща на 31 декември 2016 г.
ПРИЕТ С ПРОТОКОЛ ОТ 22 февруари 2017 г. НА ПРЕДСТАВЛЯВАЩИТЕ

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 2016 г., изготвен в съответствие Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз. Този финансов отчет е одитиран от **Деян Венелинов Константинов, дипл. № 652**.

Описание на дейността

Дружеството е регистрирано в България. Основната му дейност е свързана със строителна и предприемаческа дейност, отдаване под наем на недвижими имоги, както и всички други дейности и услуги, незабранени от закона.
Дружеството и през тази година е продължило основната си дейност, свързана с предприемачество в областта на жилищното строителство.
Финансовият резултат на Дружеството за 2016 г. след данъци е печалба в размер на 991 хил. лв. Данъчното облагане на Дружеството се извършва съгласно изискванията на местното законодателство.

Структура на основния капитал

Съдружници	Участие	Брой дялове	Номинална стойност (хил. лв.)
Физически лица	100%	100	5

Към 31 декември 2016 г. СТРОЙКОЛУКС ООД няма участия в дъщерни и асоциирани дружества.

Управление

Съгласно действащия Търговски закон в България, към 31 декември 2016 г., СТРОЙКОЛУКС ООД е дружество с ограничена отговорност с Управител.

Към 31 декември 2016 г., съдружници са:
1. Христо Томов Томов
2. Атанас Манолов Кисьов

Управител на Дружеството е Христо Томов Томов.

Човешки ресурси

Персоналът, с който е реализирана производствената програма през 2016 год. е 10 човека.

Начислените и изплатени средства за работна заплата за изтеклата година са в размер на 114 хил.лв., което представлява 100 % спрямо планираните 114 хил.лв. Достигната е брутна месечна работна заплата от 432,08 лв.

Анализ на продажби и структура на разходите

Основният дял от приходите на Дружеството са от обичайна дейност 5 927 хил.лв. и от финансови приходи 116 хил.лв.

Структура на приходите от основна дейност е както следва : продажба на апартаменти 4371 хил.лв, паркоместа 49 хил.лв, магазини 216 хил.лв, стоки 441 хил.лв, услуги 101 хил.лв, материали 428 хил.лв, суми с корективен характер 1 030 хил.лв и други 321 хил.лв.

Разходите за основна дейност са в размер на 5 595 хил. лв. и са свързани основно с разходи за материали 2 969 хил.лв, за услуги 2 321 хил.лв, за амортизации 167 хил.лв, за възнаграждения 131 хил.лв., други разходи 7 хил.лв и финансови разходи 384 хил.лв.

Инвестиционни проекти
Дружеството разполага с дълготрайни материални активи от следните групи: сгради, съоръжения, машини и оборудване, и транспортни средства.

Основните инвестиционни проекти на Дружеството са отдаване под наем на търговските обекти намиращи се в комплекс „Тракия Плаза".

Кратък преглед на състоянието на пазара
Пазарният модел на вътрешния пазар е в съответствие с действащото законодателство.

Основни наши клиенти са физически лица, с повечето от които сме сключили предварителни договори за строителството на обектите.

Основни доставчици са: «Ва и МИ» ООД подизпълнител за строителството на обектите Комплекс «Корона» , Жилищна сграда «Тракия Каза»; «Монтаж на строителни конструкции» АД подизпълнител за строителството на обект «Хотел в с. Лозенец»; и «Катра трейд» ООД подизпълнител за строителството на обект «Хотел и СПА гр. Велинград».

Преглед на дейността
Настъпилата финансова и икономическа криза в България през 2009 г. и засилването и през следващите години оказа съществено влияние на „Стройколукс" ООД.

Финансовия резултат за 2016 г е печалба в размер на 991 хил.лв.

През текущата година е разпределен дивидент в размер на 446 хил.лв.

Финансов отчет и анализ
Собственият капитал на Дружеството е 1 268 хил. лв. През отчетната 2016 г. не са настъпили изменения в основния капитал на Дружеството спрямо предходния отчетен период, който е в размер на 5 хил. лв.
Основните икономически показатели, характеризиращи дейността на Дружеството, са:

Показатели	2016 г.	2015 г.	Разлика	
	Стойност	Стойност	Стойност	%
Имоти, Машини, Съоръжения и Оборудване /общо/	6 670	3 558	3 112	87%
Краткотрайни активи в т.ч.	9 517	7 516	2 001	27%
Материални запаси	7 631	6 429	1 202	19%
Краткосрочни вземания	1 314	710	604	85%
Краткосрочни финансови активи	257	154	103	67%
Парични средства	315	223	92	41%
Обща сума на активите	16 187	11 074	5 113	46%
Собствен капитал	822	723	99	14%
Финансов резултат	759	660	99	15%
Дългострочни пасиви	7 109	6 786	323	5%
Краткосрочни пасиви	7 810	3 565	4 245	119%
Обща сума на пасивите	14 919	10 351	4 568	44%
Приходи общо	6 043	2 739	3 304	121%
Приходи от продажби	5 882	2 600	3 282	126%
Разходи общо	4 949	2 941	2 008	68%

Коефициенти	2016 г.	2015 г.	Разлика	
	Стойност	Стойност	Стойност	%
Рентабилност:				
На собствения капитал	0,92	0,91	0,01	1%
На активите	0,05	0,06	(0,01)	-21%
На пасивите	0,05	0,06	(0,01)	-20%
На приходите от продажби	0,13	0,25	(0,12)	-49%
Ефективност:				
На разходите	1,22	0,93	0,29	31%
На приходите	0,82	1,07	(0,25)	-24%
Ликвидност:				
Обща ликвидност	1,22	2,11	(0,89)	-42%
Бърза ликвидност	0,24	0,30	(0,06)	-21%
Незабавна ликвидност	0,07	0,11	(0,03)	-31%
Абсолютна ликвидност	0,04	0,06	(0,02)	-36%
Финансова автономност:				
Финансова автономност	0,06	0,07	(0,01)	-21%
Задлъжнялост	18,15	14,32	3,83	27%

Основните изменения в сравнение с предходния отчетен период се дължат на изграждането на сграда «Тракия Каза» и продажбата на 30 бр. обекти , изграждане на строителен обект Комплекс «Корона» I етап и започване на следващите II и III етапи и започване на нови обекти «Жилищна сграда с.Марково» и «Хотел в с.Лозенец».

Фактори, оказали въздействие върху финансовото състояние на дружеството се дължат на намаленото търсене и голямото предлагане на строителни обекти /апартаменти, търговски обекти, паркоместа/ в България в резултат на икономическата криза.

Стопански цели за 2017 г.
Ръководството си е поставило следните основни цели, които да бъдат постигнати през 2017 г.:

1. Изграждането на втори и трети етап с Търговските обекти и жилища в секции «А», «В» , «С», «F», «G» и Подземен гараж на обект«Корона» до етап Акт 16.
2. Изграждането на обект «Жилищна сграда с. Марково» до етап Акт 14.
3. Започване изграждането на обект комплекс «Мебелна къща»

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

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.

Информация по чл. 187 д и чл.247, ал.2 от Търговския закон
През 2016 г. не са придобивани и прехвърляни дялове от Дружеството.

Притежаваните дялове от съдружниците са както следва:

- Христо Томов Томов – 99 дяла
- Атанас Манолов Кисьов – 1 дял

Възнаграждения, получени от управителя през 2016 г са 24 хил.лв.

Управление на капиталовия риск
Целите на Общото събрание при управление на капитала са да защитят правото на дружеството да продължи като действащо дружество с цел доходност за съдружниците и поддържане на оптимална капиталова структура, за да се намали цената на капитала.

Вид	31.12.2016 г.	31.12.2015 г.
Общо дългов капитал, т.ч.:	**14 919**	**10 351**
Задължения към банки	2 092	912
Задължения по финансов лизинг	161	81
Задължения към свързани предприятия	3 025	2 844
Всички останали пасиви	9 641	6 514
Намален с: паричните средства и парични еквиваленти	**(315)**	**(223)**
Нетен дългов капитал	**14 604**	**10 128**
Общо собствен капитал	1 268	723
Общо капитал	**15 872**	**10 851**
Коефициент на задлъжнялост	**0,9201**	**0,9334**

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.

Отговорности на ръководството
Ръководството изготви финансовия отчет за 2016 финансова година, който дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството, 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 2016 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

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

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.

Ръководството също потвърждава, че при изготвянето на настоящия доклад за дейността е представило вярно и честно развитието и резултатите от дейността на предприятието за изминалия период.

(Христо Томов Томов)
(име, презиме, фамилия)

Управител
СТРОЙКОЛУКС ООД
гр. Пловдив

22.02.2017 г.