

ПРОПЪРТИС БС 1 ЕАД
ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО
31 ДЕКЕМВРИ 2018

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

Ръководството представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2018г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от ЕС. Този финансов отчет е одитиран от дипломирания експерт счетоводител-регистриран одитор Анатолий Илчовски,

Основната му дейност включва:

Проучвателна и проектантска дейност, инженеринг, маркетинг, подземно, ниско и високо строителство, ремонт и реконструкции, предприемачество и инвестиране, производство и търговия със строителни материали и изделия, сделки и посредничество при извършване на сделки с недвижими имоти, геологопроучвателна и сондажна дейност, хотелиерски, ресторантьорски, туристически, рекламни и информационни услуги, както и всяка друга дейност, незабранена от законодателството на Република България..

Структура на основния капитал

Едноличен собственик на Капитала на дружеството е Инвенто Бизнес Корп.

Акционери	Дялово участие	Брой акции	Номинална стойност (на 1 бр. Акция в лв.)
Инвенто Бизнес Корп	100%	1 976 000	1

Вид акции : поименни акции с право на глас.

УПРАВЛЕНИЕ

УПРАВЛЯВАЩИ

Представител ТИХОМИР ГЕОРГИЕВ КРАЛЕВ

Съвет на директорите ТИХОМИР ГЕОРГИЕВ КРАЛЕВ

Съвет на директорите ПЕТЪР НИКОЛАЕВ КАЛОЯНОВ

Съвет на директорите НАДЕЖДА ЙОРДАНОВА КАНАЗИРЕВА

Динамиката на цените на пазара на недвижими имоти в широк смисъл, включително цените на наемите и строителството и други свързани услуги (застраховки, поддръжка и т.н.), ще има определящ ефект върху печалбата на дружеството.

II. Имушественно и финансово състояние на ПРОПЪРТИС БС 1 ЕАД

Приходи от дейността по Отчета за всеобхватния доход

ПРОПЪРТИС БС1 ЕАД през 2018 г. е реализирал приходи в размер на 236 хил.лв.

Разходи за дейността по Отчета за всеобхватния доход

Общата сума на разходите за дейността на дружеството по отчет 2018 год. е в размер на **1106 хил. лв.**

Разпределението на разходите по функционално предназначение, в Отчета за всеобхватния доход за 2018 год., е както следва:

- ♦ Отчетна стойност на продажби – 1105 хил. лв;
- ♦ Финансови приходи, – 1 хил. лв.;

Финансов резултат на ПРОПЪРТИС БС1 ЕАД

Финансовият резултат на ПРОПЪРТИС БС1 ЕАД е загуба в размер на 868 хил. лева.

Към 31.12.2018 год. **активите** на ПРОПЪРТИС БС1 ЕАД по балансова стойност възлизат на **792хил. лева.**, в т.ч. стойността на **Краткотрайни активи е 486 хил. лв** и на **Дългосрочни активи е в размер на 306 хил. лв.**

Дългосрочни активи

Дългосрочни материални активи 98 хил. лева.

Балансовата стойност по групи активи към 31.12.2018 год., е както следва:

- ♦ Земя и сгради – 98 хил. лева;
- ♦ Търговски и други вземания- 208 хил. лева

ПРОПЪРТИС БС 1 ЕАД
ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО
31 ДЕКЕМВРИ 2018

Краткотрайни активи

Краткотрайни активи към 31.12.2018 год. са в размер на **486 хил. лева** и са разпределени по видове както следва:;

- ♦ Търговски и други вземания – 92хил.лева;
- ♦ Парични средства – 394 хил. лв.

СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ

Към 31.12.2018 год. общият капиталов ресурс на дружеството, по балансова стойност възлиза на **792 хил. лева**, в т.ч.

Капитал

Собственият капитал на дружеството към 31.12.2018 год. е в размер на **656 хил. лева**, в т.ч.:

- ♦ **Основен капитал** на ПРОПЪРТИС БС1 ЕАД БС е в размер на **1976 хил. лева**, разпределен в **1976000** акции по 1 лев ;
- ♦ **Непокрита загуба** **1320 хил. лв.**

Пасиви

Пасивите към 31.12.2018год. възлизат на **136 хил. лв.** Структурата на пасивите е както следва:

- ♦ **Текущи пасиви** в размер на 136 хил. лв. Те са разпределени по видове както следва:
- ♦ Търговски задължения- 136 хил.лв.

Финансови показатели

1. Коефициенти за Ликвидност. Те показват възможността на Дружеството да погасява своите краткосрочни задължения, когато те станат изискуеми.

- коефициент на обща ликвидност – съотношението между текущите активи и текущите задължения за 2018 г. е **3,57** а за 2017 г. е **1.43**
- 2. Финансова автономност и задлъжнялост. Показателя за финансова автономност отчита възможността на Дружеството да изплати всички свои задължения с наличния собствен капитал. Показателя за задлъжнялост показва степента на използване на привлечени средства.

Показатели	2018 г.	2017 г.	Изменение
1. Собствен капитал	656	1524	(858)
2. Краткосрочни пасиви	136	136	-
3. Общо пасиви	136	136	-
Коефициент на финансова автономност (1 : 3)	4,82	11,20	(6,38)
Коефициент на задлъжнялост (3 : 1)	0,20	0,08	0,12

- Стойността на коефициента на финансова автономност и за е над под единица, което означава, че собствените средства на дружеството са достатъчни за покриване на целия привлечен капитал. Коефициентът на задлъжнялост се намалява.

Научноизследователска и развойна дейност:

Дружеството ни не инвестира в научна и изследователска дейност. На този етап не планира заделяне на ресурси за подобни дейности

Информация по чл. 187д и чл. 247 от Търговския закон

УПРАВЛЯВАЩИ

Представител **ТИХОМИР ГЕОРГИЕВ КРАЛЕВ**

Съвет на директорите **ТИХОМИР ГЕОРГИЕВ КРАЛЕВ**

Съвет на директорите **ПЕТЪР НИКОЛАЕВ КАЛОЯНОВ**

Съвет на директорите **НАДЕЖДА ЙОРДАНОВА КАНАЗИРЕВА**

Свързаност на Тихомир Кралев, като член на СД на „Пропъртис БС-1“ ЕАД:

- „Еко Кидс“ ЕООД, ЕИК 175441440, в качеството си на едноличен собственик на капитала и управител;
- „Балканстрой Пропъртис“ ЕАД, ЕИК 175442229, в качеството си на прокурист;
- „Пропъртис-БС“ ЕАД, ЕИК 201219052, в качеството си на член на съвета на директорите и представител;

ПРОПЪРТИС БС 1 ЕАД
ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО
31 ДЕКЕМВРИ 2018

- „БС Пропъртис София” ЕАД, ЕИК 203275384, в качеството си на прокурист;
- „Балканстрой Проджектс” ЕАД, ЕИК 200988375, в качество си на прокурист;
- Свързаност на Надежда Каназирева, като член на СД на „Пропъртис БС-1” ЕАД:
- Акционер в „БС Конструкция” АД, ЕИК 175127678, с 16 667 бр. акции от 50 000.
- Едноличен собственик на 100% от акциите на „Пирин Голф и Кънтри Клуб” ЕАД, ЕИК 203492427;
- „Пропъртис-БС” ЕАД, ЕИК 201219052, като член на съвета на директорите;

Свързаност на Петър Николаев Калоянов като член на СД на „Пропъртис БС-1” ЕАД:

- Акционер в „БС Конструкция” АД, с ЕИК 175127678, с 16 666 бр. акции от 50 000.
- „Форматт Билдинг Продъктс” ЕООД, ЕИК 203252962, в качеството си на управител;
- „БС Конструкция” АД АД, ЕИК 175127678, в качеството си на член на СД;

Основните рискове са свързани с:

- Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти
- Намаление на равнището на наемите
- Увеличаване на цените на строителството
- Повишение на застрахователните премии

Пазарният риск се проявява под формата на лихвен, валутен, ценови, ликвиден и инфлационен риск.

Пазарен риск

Обулавя се от следните фактори:

Характер на търсенето - предлаганите продукти и услуги са скъпо струващи, изискващи голям финансов ресурс, който предвид световната финансова криза, е трудно да се обезпечи.

Секторен риск

Секторният риск се поражда от влиянието на агресивността на мениджмънта, силната конкуренция на външни и вътрешни производители и др.

Финансов риск

Финансовият риск допълва бизнес - риска, когато се използват средства под формата на заеми или дългови ценни книжа при осъществяване на дейността на дружеството, плащанията за тези средства представляват фиксирано задължение. През 2018 година дружеството не използва привлечени средства за осъществяване на своята стопанска дейност.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с възможността нетните доходи на компаниите да намалее в следствие на повишение на лихвените равнища, при които дружеството може да финансира своята дейност. През 2018 г. дружеството не използва привлечени кредитни ресурси.

Валутен риск

ПРОПЪРТИС БС 1 ЕАД
ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО
31 ДЕКЕМВРИ 2018

Дружеството извършва своята дейност при активен обмен с чуждестранни доставчици и клиенти като използва еврото като чуждестранна валута. Поради тази причина валутният риск е сведен до минимум. Ето защо промяната на курса не може да окаже съществено влияние върху приходите на дружеството.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж Пропъртис БС 1 ЕАД провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства и добра способност за финансиране на стопанската си дейност. Текущо матуритетът и своевременното осъществяване на плащанията се следи от финансово-счетоводния отдел, като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания. Дружеството управлява ликвидността на активите и пасивите си чрез анализ на структурата и динамиката им и прогнозиране на бъдещите входящи и изходящи парични потоци.

Кредитен риск

Кредитен риск е рискът, при който клиентите на дружеството няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по търговските и кредитните вземания. Такъв риск за дружеството към 31.12.2018г. реално не съществува.

Риск на лихвоносните парични потоци

Към 31.12.2018 г. дружеството е предоставило заеми на Балканстрой Проджектс ЕАД , Техноуд ЕАД и Балканстрой Инженеринг Груп АД по тези финансови приходи и оперативните парични потоци са в голяма степен независими от промените в пазарните лихвени равнища.

Поради динамиката на пазара на недвижими имоти, дружеството се опитва да постигне гъвкавост в използването на различни финансови инструменти, които да гарантират ликвидността.

Ръководството на Дружеството не очаква промяна в основната дейност през следващите години.

Отговорности на ръководството

Според българското законодателство ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да 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 финансовите отчети към 31 декември 2018 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

ПРОПЪРТИС БС 1 ЕАД
ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО
31 ДЕКЕМВРИ 2018

Ръководството потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовите отчети са изготвени на принципа на 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

Изпълнителен директор.....

Тихомир Кралев

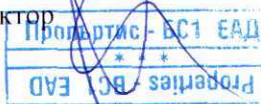


ПРОПЪРТИС БС 1 ЕАД
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
31.12.2018 г.

(Всички суми са в хил.лв.)

	Приложения	31.12.2017 г.	31.12.2017г.
АКТИВИ			
Дълготрайни активи			
Дълготрайни материални активи	2	98	261
Търговски и други вземания	3,14	208	1203
		306	1464
Краткотрайни активи			
Материални активи	4		76
Търговски и други вземания	3,14	92	91
Парични средства	5	394	29
		486	196
Сума на активите		792	1660
Капитал и резерви			
Основен капитал	6	1976	1976
Натрупана печалба/загуба		(1320)	(452)
		656	1524
ПАСИВИ			
Краткосрочни пасиви			
Търговски и други задължения	7,14	136	136
Общо пасиви		136	136
Общо собствен капитал и пасиви		792	1660

Тихомир Кралев
 Изпълнителен директор
 1.03.2019г.



Люба Николова
 Главен счетоводител

Заверил съгласно одиторски доклад:

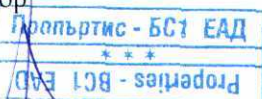
Анатолий Илчовски
 ДЕС, регистриран одитор

ПРОПЪРТИС БС 1 ЕАД
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
31.12.2018 г.

(Всички суми са в хил. лв.)

	Приложения	31.12.2018г.	31.12.2017г.
Приходи от продажби	9	236	16
Отчетна стойност на продажбите	10	(1105)	(30)
Брутна печалба		(869)	(14)
Загуба от продажба на дълготрайни материални активи	11	-	-
Печалба/(Загуба) от основна дейност		(869)	(14)
Финансови приходи/разходи	12	1	3
Печалба преди облагане с данъци		(868)	(11)
Разход за данък върху печалбата		-	-
Нетна печалба за годината		(868)	(11)
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход		(868)	(11)

Тихомир Кралев
Изпълнителен директор
1.03.2019г.



Люба Николова
Главен счетоводител

Заверил съгласно одиторски доклад:

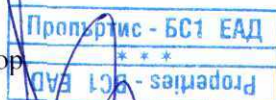
Анатолий Илчовски
ДЕС, регистриран одитор

ПРОПЪРТИС БС 1 ЕАД
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

(Всички суми са в хил. лв.)

	Основен капитал	Натрупана загуба	Общо
Начално салдо към 01.януари 2017г.	1,976	(442)	1,534
Общ всеобхватен доход	-	(11)	(11)
Други изменения на собствения капитал		1	1
Крайно салдо към 31 декември 2017 г.	1,976	(452)	1524
Начално салдо към 01.януари 2018г.	1,976	(452)	1524
Общ всеобхватен доход	-	(868)	(868)
Други изменения на собствения капитал			
Крайно салдо към 31 декември 2018 г.	1,976	(1320)	656

Тихомир Кралев
 Изпълнителен директор
 1.03.2019 г.



Люба Николова
 Главен счетоводител

Заверил съгласно одиторски доклад:

Анатолий Илчовски
 ДЕС, регистриран одитор



ПРОПЪРТИС БС 1 ЕАД
СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА
31 ДЕКЕМВРИ 2018 Г.

(всички суми са в хил. лв.)

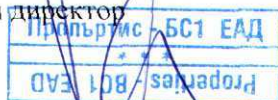
Парични потоци от оперативна дейност

	2018г.	2017г.
Парични потоци от оперативна дейност	394	17
Платени /възстановени данъци	(29)	(10)
Нетни парични наличности от оперативна дейност	365	7

Нетно увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти

Парични средства на 31.12.2018	29	22
Парични средства и парични еквиваленти в края на годината	394	29

Тихомир Кралев
 Изпълнителен директор
 1.03.2019г.



Люба Николова
 Главен счетоводител

Заверил съгласно одиторски доклад:

Анатолий Илчовски
 ДЕС, регистриран одитор

