

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на

ЮНИОН ПРОПЪРТИ ТРЕЙД ЕООД

за 2018 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 31.12.2018 г. регистрираният дружествен капитал на Юнион Пропърти Трейд ЕООД възлиза на 9,100 х.лв., разпределени в 910 х. дяла по 10лв. всеки.

3. Управленска структура:

Към 31 декември 2018 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 2018 Г. И АНАЛИЗ НА ПОСТИГНАТИТЕ РЕЗУЛТАТИ:

1. АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА ПРЕЗ 2018 Г.

Структура на активите и пасивите:

АКТИВИ	31.12.2018 BGN '000	% от общо активи	31.12.2017 BGN '000	% от общо активи
A. Нетекущи (дълготрайни) активи				
I. Дългосрочни финансови активи:				
1. Дългосрочни инвестиции, в т.ч.	7,627	96.31%	7,805	96.25%
- инвестиционни имоти	7,627	96.31%	7,805	96.25%
II. Отсрочени данъци:	158	2.00%	186	2.29%
Общо за раздел А:	7,785	98.31%	7,991	98.54%
Б. Текущи (краткотрайни) активи				
I. Вземания:				
1. Вземания от клиенти	41	0.52%	33	0.41%
Общо за група I:	41	0.52%	33	0.41%
II. Парични средства, в т.ч.:	91	1.15%	83	1.02%
- в брой	1	0.01%	1	0.01%
- в безсрочни сметки (депозити)	90	1.14%	82	1.01%
Общо за група II:	91	1.15%	83	1.02%
Общо за раздел Б:	132	1.67%	116	1.43%
В. Разходи за бъдещи периоди	2	0.02%	2	0.03%
СУМА НА АКТИВА (А + Б + В)	7,919	100%	8,109	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 2018 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 31.12.2018 г. признатите *отсрочени данъци* в размер на 158 хил.лв. (към 31.12.2017 г. - 186 хил.лв.) са във връзка с дълготрайни материални активи и данъчни загуби.

Вземанията от клиенти към 31.12.2018 г. са в размер на 41 хил.лв. и включват вземания от наематели (31.12.2017 г.: 33 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 28 хил.лв. (31.12.2017 г.: 12 хил.лв.) и се състои основно от префактурирани в края на годината разходи на наемателите.

Възрастовата структура на просрочените необезценени вземания от клиенти към 31 декември е както следва:

	31.12.2018	31.12.2017
	BGN '000	BGN '000
От 31 до 60 дни	-	-
От 61 до 90 дни	-	-
От 91 до 180 дни	-	-
От 180 до 360 дни	13	21
Общо	13	21

Просрочените вземания са от един клиент, наемател. Ръководството на дружеството е взело решение да не обезценява просрочените вземания, поради наличието на писмено споразумение за разсрочено плащане на просрочените суми. Към датата на изготвяне на настоящия отчет споразумението се спазва, клиентът заплаща редовно разсрочените стари вземания и всички текущи вземания по наеми.

Към 31.12.2018 г. паричните средства са в размер на 91 хил.лв. и се състоят от 90 хил.лв. по разплащателни сметки и 1 хил.лв. в каса (към 31.12.2017 г. - 83 хил.лв.).

Разходите за бъдещи периоди към 31.12.2018 г. включват предплатени разходи по застрахователни полици в размер на 2 хил.лв (към 31.12.2017 г. - 2 хил.лв.)

ПАСИВИ	31.12.2018 BGN '000	% от общо пасиви	31.12.2017 BGN '000	% от общо пасиви
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ				
А. Собствен капитал:				
I. Записан капитал	9,100	114.91%	9,100	112.22%
II. Натрупани печалби (загуби) от минали години, в т.ч.:				
-непокрита загуба	(2,099)	(26.51%)	(2,359)	(29.09%)
Общо за група II:	(2,099)	(26.51%)	(2,359)	(29.09%)
III. Нетна печалба за годината	246	3.11%	260	(3.21%)
Общо за раздел А:	7,247	91.51%	7,001	86.34%
ПАСИВИ				
Б. Задължения				
1. Задължения към доставчици, в т.ч.:	20	0.25%	14	0.17%
до 1 година	20	0.25%	14	0.17%
2.Задължения към предприятия от групата, в т.ч.:	528	6.67%	1,007	12.42%
до 1 година	528	6.67%	1,007	12.42%
3.Други задължения, в т.ч.	124	1.57%	87	1.07%
до 1 година	124	1.57%	87	1.07%
- данъчни задължения, в т.ч.:	10	0.13%	10	0.12%
до 1 година	10	0.13%	10	0.12%
Общо за раздел Б, в т.ч.:	672	8.49%	1,108	13.66%
до 1 година	672	8.49%	101	1.25%
над 1 година	-	-	1,007	12.42%
СУМА НА ПАСИВА (А + Б)	7,919	100%	8,109	100%

Към 31.12.2018 г. *регистрираният дружествен капитал* на Юнион Пропърти Трейд ЕООД възлиза на 9,100 х.лв., разпределени в 910 х. дяла по 10 лв. всеки.

Задълженията към доставчици към 31.12.2018 г. са в размер на 20 х.лв. и включват неплатени задължения към доставчици от страната за получени услуги (към 31.12.2017 г. - 14 х.лв.).

Задълженията към предприятия от група към 31.12.2018 г. са в размер на 528 х.лв. и включват главница по договор за заем от компанията-майка (към 31.12.2017 г. – 1,007 х.лв.). Заемът е с падеж 2019 г., фиксиран лихвен процент, необезпечен.

Другите задължения включват:

- **Задължения по гаранционни депозити** към 31.12.2018 г. в размер на 114 х.лв. и включват получени депозити по договори за наем на недвижими имоти като гаранции по съответните наемни договори (31.12.2017 г.: 77 х.лв.). Съгласно условията на договорите депозитите могат да бъдат заменяни с банкови гаранции, както и да бъдат усвоявани при неизпълнение на условията.
- **Задължения за данъци** към 31.12.2018 г. в размер на 10 х.лв. включват задължения за ДДС (31.12.2017 г.: 10 х.лв.). Задълженията са текущи, погасени в началото на следващия отчетен период.

Резултати от дейността

Аналитичен преглед на изменението в приходите от дейността :

	2018	2017	Изменение
Приходи	BGN '000	BGN '000	BGN 000
Нетни приходи от продажби	826	713	113
<i>в т.ч.</i>			
<i>приходи от услуги</i>	826	713	113

Нетните приходи от продажби през 2018 г. са 826 х. лв. и представляват приходи от отдадени под наем инвестиционни имоти (2017 г.: 713 х.лв.), такса управление и поддръжка и префактурирани режийни разходи на наемателите. Увеличението се дължи на нарастване на броя на наемателите, в следствие на което се достигна до висока заетост на отдаваните площи.

Аналитичен преглед на изменението в разходите за дейността :

A. Разходи	2018	2017	Изменение
	BGN'000	BGN'000	BGN'000
1. Разходи за материали и външни услуги, в т.ч.:	244	232	12
а)Разходи за суровини и материали:	157	144	13
б)Разходи за външни услуги	87	88	(1)
2. Разходи за персонала, в т.ч.:	112	107	5
а) разходи за възнаграждения	94	91	3
б) разходи за осигуровки, в т.ч.:	18	16	2

3. Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:	181	183	(2)
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.:	181	183	(2)
aa) разходи за амортизация	181	183	(2)
4. Други разходи	1	4	(3)
Общо разходи за оперативна дейност (1+2+3+4)	538	526	12
5. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.	14	29	(15)
- а) разходи, свързани с предприятия от група	14	29	(15)
Общо финансови разходи	14	29	(15)
Общо разходи (1 + 2 + 3 + 4 +5)	552	555	(3)
6. Счетоводна печалба	274	158	116
7. (Разход за)/ икономия от данък върху печалбата	(28)	102	(130)
Всичко (Общо разходи + 6)	826	713	113

Основната част от разходите за материали за 2018 г. са за електрическа енергия, в размер на 140 х.лв. (за 2017 г. - 123 х.лв.), а от външните услуги най-голяма е стойността на разходите за местни данъци и такси в размер на 39 х.лв (за 2017 г. - 39 х.лв.).

За 2018 г. разходите за персонал включват както текущи възнаграждения на персонал по трудов договор в размер на 60 х.лв.(за 2017 г. -57 х.лв), така и възнаграждения по договори за управление в размер на 34 х.лв (за 2017 г. -34 х.лв).

През 2018 г. дружеството отчита печалба преди данъци в размер на 274 хил.лв. (през 2017 г.- 158 х.лв.). Основните причини за положителния счетоводен резултат са по-високите приходи от отдаване на търговски и офис площи (826 хил.лв.) поради запълване на сградата с наематели.

С реализираните положителни финансови резултати за 2017г и 2018г. дружеството започва постепенното преодоляване на натрупаните загуби.

Основни финансови показатели

Коефициент	текуща година	предходна година	изменение
Коефициенти за ликвидност			
Коефициент на текуща ликвидност	0.20	1.17	-83%
Коефициент на парична ликвидност	0.14	0.82	-84%
Коефициенти за рентабилност			
EBITDA/Нетни приходи от продажби	57%	52%	9%
Коефициенти за задлъжнялост			
Коефициент на финансова автономност	10.78	6.32	71%
Привлечен капитал/Собствен капитал	0.09	0.16	-41%

Коефициенти за ликвидност – намалението в стойностите на коефициентите за ликвидност е следствие основно на изразходване на наличните парични ресурси за предсрочно погасяване на задълженията към свързани лица. В сумата на краткосрочните задължения се включват и гаранционните депозити от наематели, които на практика нямат изискуем характер.

Като цяло 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 основно на реализирания ръст в приходите от продажби /~16%/ и нетната печалба на дружеството спрямо предходната година

Коефициенти за задлъжнялост - коефициентите бележат подобрене, тъй като дружеството предсрочно погасява задълженията си 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 форсмажорни 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. Стремехът 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. Намалването 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 се определят компенсиращи клаузи за корекция на наемите с 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. Еврото 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. Просрочените вземания са от клиент, с който е сключено писмено споразумение за разсрочено плащане на просрочените суми. Към датата на изготвяне на настоящия отчет споразумението се спазва, клиентът заплаща 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 краткосрочните си задължения дружеството не е изложено на значителен лихвен риск, защото те са обичайно търговски или безлихвени. За финансовите пасиви, 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 2018 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 2018 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:

След датата на съставяне на баланса на дружеството не са регистрирани важни събития, които биха засегнали дейността на „Юнион Пропърти Трейд“ ЕООД.

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;

17 май 2019 г.

гр.София

Управител:

Младен Митев

