КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на "ИСТ - АГРО КОМЕРС" ЕООД – гр. Варна

за годината, приключваща на 31 декември 2018 г.

Настоящият Консолидиран доклад за дейността е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 39 от Закона за счетоводството и изискванията на Търговския закон.

ОРГАНИЗАЦИОННА ФОРМА

Дружество - майка:	"Ист - Агро Комерс" ЕООД
Седалище:	гр. Варна, ул. "Никола Вапцаров" № 3, ет. 3, офис 4
Адрес на управление:	гр. Варна, ул. "Никола Вапцаров" № 3, ет. 3, офис 4
Собственост:	100 % - частна собственост
Капитал:	5 хил.лв., разпределен в 50 дяла по 100 лв. всеки
Едноличен собственик:	Григор Асенов Григоров
Органи на управление:	Григор Асенов Григоров управител на „Ист Агро Комерс" ЕООД

Групата се представлява от: Григор Асенов Григоров

Лицензии, разрешителни за осъществяване на дейността: „Ист Агро Комерс" ЕООД гр. Варна притежава сертификат за осъществяване на търговска дейност със зърно № 125005423.

Състав на Групата:

Наименование на дружеството	*ЕИК*	*Вид*	*Предмет на дейност*
„Ист - Агро Комерс" ЕООД	103629138	Дружество - майка	търговия на едро със зърнени култури
„Гри Инвест" ООД	202144250	Дъщерно дружество	инвестиционна дейност, придобиване и управление на недвижима собственост, консултантска и посредническа дейност
„Гри Кар" ЕООД	103947497	Дъщерно дружество	услуги с товарен автотранспорт

„Либерта 2007" ЕООД	175423714	Дъщерно дружество	ловни услуги, организиран ловен туризъм
„Винарска изба – Варна" ООД	103780581	Дъщерно дружество	производство на вино и спиртни напитки /ракия/ от грозде
„Сънойл" ЕООД	103822297	Дъщерно дружество на „Гри Инвест" ООД	складова дейност

Свързани лица:

1. Дружество- майка - „Ист Агро комерс" ЕООД

2. Дъщерни дружества:

„Гри Инвест" ООД

"Гри Кар" ЕООД

„Либерта" ЕООД

"Винарска изба- Варна" ООД- дъщерно дружество

„Сънойл" ЕООД (поддъщерно дружество)

3. Други свързани лица

ЕТ „Ийст Агро- Григор Григоров" - Предприятие на едноличния собственик

Григор Асенов Григоров - Едноличен собственик на капитала

Деян Асенов Григоров - Близък родственик на едноличния собственик

ЕТ „Гри Агро – Асен Григоров" - Предприятие на близък родственик на едноличния собственик

Асен Григоров Григоров - Близък родственик на едноличния собственик

Мариана Григорова - Близък родственик на едноличния собственик

Към 31.12.2018 г. „Ист - Агро Комерс" ЕООД е дружество – майка, притежаващо 100 % от капиталите на „Гри Кар" ЕООД и „Либерта 2007" ЕООД; 85 % от капитала на „Винарска изба - Варна" ООД (останалите 15 % е участие на едно физическо лица) и 74,24 % от капитала на „Гри Инвест" ООД (20 % е участието на „Сънойл" ЕООД и 5,76 % на „Гри Кар" ЕООД).

"Гри Инвест" ООД е едноличен собственик на капитала на "Сънойл" ЕООД.

1. ПРЕГЛЕД И ФИНАНСОВ АНАЛИЗ НА ДЕЙНОСТТА

1.1. Описание на дейността през 2018 г.

През 2018 г. Групата осъществява следните видове основни дейности:

- търговска дейност;
- отдаване под наем на недвижими имоти;
- автотранспортни услуги и отдаване на автомобили под наем;
- организиране на ловен туризъм;
- посредничество;
- производство на вино и спиртни напитки от грозде;
- складова дейност.

1.2. Приходи и разходи

За 2018 г. са реализирани приходи от дейността общо в размер на 58 322 хил. лв., от които нетни приходи от продажба 57 734 хил. лв., в т.ч. приходи от продажба на продукция 1 550 хил. лв., приходи от продажба на стоки 55 525 хил. лв. и приходи от продажба на услуги 659 хил. лв., други приходи 350 хил. лв., увеличение на запасите на готова продукция и

незавършено производство 48 хил.лв., разходи за придобиване на активи по стопански начин 12 хил. лв. и финансови приходи 178 хил.лв.

Спрямо предходната година е отчетено намаление на нетните приходи от продажби с 1 453 хил. лв.

Структурен анализ по видове приходи

Видове приходи	*2018 г. хил.лв.*	*Отн. дял %*	*2017 г. хил.лв.*	*Отн. дял %*	*Измене ние*	*%*
От продажба на продукция	1 550	2,66	1 213	2,03	337	27,78
От продажба на стоки	55 525	95,20	57 153	95,70	(1 628)	(2,85)
От продажба на услуги	659	1,13	821	1,38	(162)	(19,73)
Приходи от финансирания	109	0,19	35	0,06	74	211,43
Други приходи	241	0,41	199	0,33	42	21,11
Финансови приходи	178	0,31	123	0,21	55	44,72
Увеличение на запасите на готова продукция и незавършено производство	48	0,08	176	0,29	(128)	(72,73)
Разходи за придобиване на активи по стопански начин	12	0,02	-	-	12	100,00
Общо	**58 322**	**100**	**59 720**	**100**	**(1 398)**	**(2,34)**

Приходите на Групата 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 Групата през 2018 г. възлизат на 58 098 хил. лв., в т.ч. разходи по икономически елементи – 4 129 хил. лв., балансова стойност на продадените активи – 53 665 хил. лв. и финансови разходи 304 хил. лв.

С най-голям относителен дял в състава на разходите е статията балансова стойност на продадените активи с 92,37 % от общата стойност на разходите, следвани от разходите за персонала, в т.ч. заплати и осигуровки 2,27 %.

Структурен анализ по видове разходи

Видове разходи	*2018г. хил.лв.*	*Отн. дял %*	*2017 г. хил.лв.*	*Отн. дял %*	*Измене ние*	*%*
Материални разходи	1 008	1,73	1 042	1,78	(34)	(3,26)
Външни услуги	1 236	2,13	1 249	2,13	(13)	(1,04)
Амортизации	487	0,84	234	0,40	253	108,12
Разходи за персонала	1 317	2,27	1 255	2,14	62	4,94
Балансова стойност на продадените активи	53 665	92,37	54 350	92,79	(685)	(1,26)
Разходи за обезценка на текущи активи	7	0,01	10	0,02	(3)	(30,00)
Други разходи	74	0,13	114	0,19	(40)	(35,09)
Финансови разходи	304	0,52	321	0,55	(17)	(5,30)
Общо	**58 098**	**100**	**58 575**	**100**	**(477)**	**(0,81)**

Разходите са начислявани в момента на тяхното възникване, независимо от момента на

плащанията, съобразно принципа за текущо начисляване и съгласно изискванията за документалната обоснованост на стопанските операции.

Съпоставени общо приходите с разходите, отчетената счетоводна печалба за 2018 г. е в размер на 224 хил. лв. След преобразуване на счетоводния финансов резултат за данъчни цели е начислен следващият се корпоративен данък, в резултат на което Групата отчита за 2018 г. балансова печалба 190 хил. лв., в т.ч. 169 хил.лв. печалба за Групата и 21 хил.лв. печалба непринадлежаща на Групата.

На база горните резултати, за 2018 г. рентабилността на нетните приходи от продажби възлиза на – 0,0029 или на 100 лв. нетни приходи от продажби е реализирана 0.29 лв. нетна печалба. Рентабилността на собствения капитал е – 0,0186 т.е на 100 лв. собствен капитал е отчетена 1,86 лв. нетна печалба. Рентабилността на пасивите е 0,0077 т.е на 100 лв. привлечен капитал са отчетени 0,77 лв. нетна печалба. Рентабилността на реалните активи е – 0,0054 т.е на 100 лв. реални активи е отчетена 0,54 лв. нетна печалба.

Ефективността на разходите за 2018 г. възлиза на 1,0039 или на 100 лв. разходи са отчетени 100,39 лв. приходи. Ефективността на приходите за 2018 г. възлиза на 0,9962 или 100 лв. приходи са реализирани срещу извършени 99,62 лв. разходи.

1.3. Активи и пасиви

Общият размер на активите към 31.12.2018 г. възлиза на 31 290 хил. лв. при 25 760 хил. лв. за предходната година. Нетекущите активи по балансова стойност възлизат на 13 786 хил. лв. или 44,06 % от общите активи, а текущите активи са в размер на 17 464 хил. лв. или 55,81 % от общата съвкупност на активите. Разходите за бъдещи периоди са 40 хил. лв. или 0,13 %

Структурен анализ по видове активи

Видове активи	*2018 г. хил.лв.*	*Отн. дял %*	*2017 г. хил.лв.*	*Отн. дял %*	*Измене ние*	*%*
Дълготрайни материални актии	10 407	33,26	10 057	39,04	350	3,48
Нематериални активи	56	0,18	62	0,24	(6)	(9,68)
Дългосрочни инвестиции	3 252	10,39	3 192	12,39	60	1,88
Материални запаси	6 395	20,44	6 235	24,21	160	2,57
Вземания	10 757	34,38	5 588	21,69	5 169	92,50
Парични средства	312	1,00	518	2,01	(206)	(39,77)
Отсрочени данъци	71	0,23	69	0,27	2	2,90
Разходи за бъдещи периоди	40	0,13	39	0,15	1	2,56
Общо	**31 290**	**100**	**25 760**	**100**	**5 530**	**21,47**

През годината са придобити дълготрайни активи на обща стойност 1 212 хил.лв., в т.ч. сгради - 2 хил. лв., машини, производствено оборудване и апаратура – 125 хил. лв., съоръжения и други – 1 025 хил. лв. и инвестиционни имоти – 60 хил. лв.

Капитализираните разходи за придобиване на дълготрайни активи към края на периода възлизат на 168 хил.лв.

Пасивите на Групата към 31.12.2018 г. са в размер на 21 842 хил. лв. при 16 229 хил. лв. за предходната година. В състава на задълженията, с най-голям относителен дял са Задълженията към финансови предприятия – 47,34 %.

Структурен анализ по видове пасиви

Видове задължения	*2018 г. хил.лв.*	*Отн. дял %*	*2017 г. хил.лв.*	*Отн. дял %*	*Измене ние*	*%*
Финансови предприятия	10 339	47,34	10 490	64,64	(151)	(1,44)
Задължения към доставчици	3 998	18,30	1 979	12,19	2 019	102,02
Получени аванси	6 925	31,70	3 134	19,31	3 791	120,96
Персонал	59	0,27	63	0,39	(4)	(6,35)
Осигурителни задължения	47	0,22	48	0,30	(1)	(2,08)
Данъчни задължения	99	0,45	158	0,97	(59)	(37,34)
Други задължения	28	0,13	25	0,15	3	12,00
Отсрочени данъчни пасиви	347	1,59	332	2,05	15	4,52
Общо	**21 842**	**100**	**16 229**	**100**	**5 613**	**34,59**

Към 31.12.2018 г. по баланса на дружеството се водят финансирания на обща стойност 386 хил.лв. По съдържание същите представляват 364 хил. лв. финансиране за ДМА по Европейски програми и фондове и 22 хил. лв. финансиране за ефективно управление на бизнеса на предприятието

Общата ликвидност за отчетния период е 1,1921, т.е. с наличните краткотрайни активи към 31.12.2018 г. в размер на 17 464 хил.лв., включващи материални запаси, краткосрочни вземания и парични средства Групата покрива текущите си задължения, които към края на периода възлизат на 14 650 хил.лв. Бързата ликвидност е 0,7556, което показва, че краткосрочните вземания и паричните средства на Групата са достатъчни за покриване на краткосрочните задължения. Незабавната ликвидност към 31.12.2018 г. възлиза на 0,0213 с наличните парични средства Групата покрива 2,13 % от текущите си задължения. Абсолютната ликвидност съвпада с незабавната поради липса на краткосрочни инвестиции.

1.4. Собствен капитал

Структурен анализ по видове компоненти

Видове	*2018 г. хил.лв.*	*Отн. дял %*	*2017 г. хил.лв.*	*Отн. дял %*	*Измене ние*	*%*
Основен капитал	5	0,06	5	0,06	-	-
Резерв при придобиване на предприятия под общ контрол	(835)	(9,21)	(835)	(9,24)	-	-
Натрупани печалби/загуби от минали години	9 353	103,21	8 503	94,09	850	10,00
Текуща печалба	169	1,86	1 015	11,23	(846)	(83,35)
Собствен капитал, непринадлежащ на групата	370	4,08	349	3,86	21	6,02
Общо	**9 062**	**100**	**9 037**	**100**	**25**	**0,28**

Коефициентът на финансова автономност за 2018 г. е 0,4149, т.е. при собствен капитал 9 062 хил.лв. и привлечен капитал в размер на 21 842 хил.лв.

Коефициентът на задлъжнялост за 2018 г. е 2,4103, т.е. на 100 лв. собствен капитал се пада 241,03 лв. привлечен капитал.

1.5. Персонал

Характеристики	*2018 г.*	*2017 г.*
Начислен ФРЗ	1 125 хил.лв.	1 076 хил.лв.
Средно-списъчен брой на персонала	50 бр.	50 бр.
Средно-месечна РЗ	1 875 лв.	1 793 лв.

В резултат на горното може да се обобщи, че като цяло вътрешно-контролната среда в Групата е на ниво, постигнато е ефективно разпределение на работата, техническото състояние на машините, оборудването, транспорта е на добро ниво, изпълнението на договорите е в определените рамки, не са допускани просрочия на задължения, плащанията към доставчиците са ритмични, клиентските вземания са текущи и са уредени в по-голяма част след датата на баланса. Като цяло резултатите от финансовия анализ на дейността на Групата „Ист Агро Комерс" ЕООД за 2018 г. са добри, имайки предвид съществуващите вътрешно-присъщи рискове, свързани със силно-конкурентна бизнес среда, лихвени, валутни и ценови рискове и други пазарни фактори. С оглед на това ръководството на Групата следва политика на гъвкавост в договорните взаимоотношения с контрагентите, качество на извършваната дейност, 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 дружествата в Групата са действащи предприятия и ще останат действащи. Няма планове и намерения за преустановяване на дейността.

2. РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНА ГРУПАТА

При осъществяване на дейността си дружествата в Групата на „Ист Агро Комерс" ЕООД са изложени на определени рискове, които оказват въздействие върху техните 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 възвръщаемостта 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: **висок**.

2.1.2. Макроикономически рискове

2.1.2.1. Валутен риск

Валутният риск обобщава възможните негативни последствия върху възвръщаемостта 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: **среден**.

2.1.2.2. Инфлационен риск

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

Средногодишна инфлация					
2013 г.	**2014 г.**	**2015 г.**	**2016 г.**	**2017 г.**	**2018 г.**
0.9%	-1.4%	-0.1%	-0.8%	2.1%	2.8%

Източник: НСИ

След няколкогодишен период на висока инфлация в следствие на икономическата криза, последва период на намаляване на инфлационните процеси. През 2018 г. средногодишната инфлация се е повишила спрямо 2017 г. 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: **среден**.

2.2. Несистематични (микроикономически) рискове

2.2.1. Технологичен риск

Технологичният риск е производен от необходимите технологии за обслужване на дейността на дружеството и от скоростта, с която се развиват те.

На база използваните от Групата ни технологии и познаването на технологичните тенденции на развитие на бранша, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме технологичния риск като: **среден.**

2.2.2. Фирмен риск

Свързан е с характера на основната дейност на Групата, 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 Групата 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 Групата 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 Групата.

Групата 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 Групата 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 Групата и да носи определено ниво на печалба.

На база посоченото по-горе, пазарната конюнктура, както и 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 Групата. Тук главна роля играе договорната политика на Групата, която е съобразена и защитава фирмените финанси. Целта на Групата 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: **среден.**

2.2.7. Кредитен риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Групата е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като например възникване на вземания от клиенти, депозиране на средства и други.

Излагането на Групата 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 Групата 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 Групата 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 Групата 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 Групата да търгува с дадена продукция, стоки и услуги, за които 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 КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

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

4. ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ГРУПАТА

В перспектива, очакваното бъдещо развитие на Групата е свързано с продължаване и разширяване на дейността, запазване и затвърждаване мястото на Групата на пазара, отстояване на завоюваните позиции и авторитет сред контрагенти и кредитори, предоставяне на качествена продукция, стоки и 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

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

6. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ДРУЖЕСТВАТА В ГРУПАТА

Дружествата в Групата нямат регистрирани клонове в страната и чужбина.

7. ИЗПОЛЗВАНИ ОТ ГРУПАТА ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

Групата не е използвала финансови инструменти през 2018 г. за хеджиране на рискове от промяна на валутни курсове, лихвени нива или парични потоци.

22 март 2019 г.
гр. Варна

Ръководител:.....
(Григор Григоров)