

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
на „Пропърти Клуб” ЕАД за 2018 година**

ОРГАНИЗАЦИОННА ФОРМА

Дружеството е регистрирано на 13.05.2015г. в търговския регистър с ЕИК 203536471.

Фирма: „Пропърти Клуб” ЕАД

Седалище: гр. София, район Красно село, п.код 1463, "Бузлуджа" 25, вх. 1, ет. 3

Адрес на управление: гр. София, район Красно село, п.код 1463, "Бузлуджа" 25, вх. 1, ет. 3

Предмет на дейност: Придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване, управление и продажба на облигации, придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензии за използване на патенти на дружества, в които холдинговото дружество участва, финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва, вътрешно и външнотърговска дейност, производствена дейност и услуги, представителство /без процесуално/, посредничество и агентство на местни и чуждестранни физически юридически лица в страната и в чужбина, както и всяка друга търговска дейност, която не е забранена от законодателството на република България. В случай че за някоя от гореизброените дейности се изисква подлежи на разрешителен или лицензионен режим, тя ще бъде упражнявана само след като съответното разрешение бъде надлежно получено.

За целите на Закона за счетоводството към 31.12.2018г. дружеството се категоризира като микропредприятие.

Собственост: Дружеството е:
100 % - частна собственост;

Капитал: Дружеството е с капитал 50 000 лева, разпределен в 50 000 броя обикновени поименни акции, всяка с номинална стойност 1 лев.

Органи на управление: Дружеството се представлява от Ефтим Иванов Ефтимов в ролята на изпълнителен директор;

Управителният орган е Съвет на директорите (СД):

Ефтим Иванов Ефтимов ЕГН 8510036805 – член на СД;
Диана Иванова Михайлова ЕГН 7811273230 - член на СД;
Цеца Спасова Ефтимова ЕГН 5009194056 - член на СД.

Основни акционери:

Акционер	Брой акции	Стойност	Платени	Относителен дял
„Пропърти Клуб България” ООД	50 000	50 000	12 500	100,00%
О Б Щ О:	50 000	50 000	12 500	100,00%

Свързани лица:

Дружеството има свързани лица, както следва:

№	Наименование на дружеството	Собственост
1	“Пропърти Клуб България” ООД с ЕИК: 203370071	100% собственик на „Пропърти Клуб“ ЕАД
2	“Пропърти Клуб Проект 1” ЕООД с ЕИК: 203570573	100% собственост на „Пропърти Клуб“ ЕАД
3	“Пропърти Клуб Проект 2” ЕООД с ЕИК: 203815768	100% собственост на „Пропърти Клуб“ ЕАД
4	“Ем Ди Джи” ЕООД с ЕИК: 202338579	100% собственост на Диана Михайлова

ХАРАКТЕРИСТИКА НА ДЕЙНОСТТА

„Пропърти Клуб“ ЕАД е изложено на определени рискове:

- **Систематични рискове**

Политически риск

Политическият риск отразява влиянието на политическия процес в страната, който от своя страна влияе върху възвращаемостта на инвестициите. Определящ фактор, оказващ влияние върху дейността на даден отрасъл и респективно на дейността на фирмата е формулираната от правителството дългосрочна икономическа програма, както и волята да се осъществяват набелязаните приоритетни стъпки. Степента на политическия риск се асоциира с вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството икономическа политика и като следствие от това с опасността от негативни промени в инвестиционния климат.

Членство на България в Европейския съюз е друг основен фактор, който гарантира минимизирането на политическия риск. Наличието на политически консенсус по въпроса за доближаване на националното законодателство до това на страните от Европейския съюз, както и приемането от страна на България на редица международни ангажименти действат също в посока на намаляване на политическия риск.

България е силно свързана с Европейската и световната икономика и ефектът на случващото се там неминуемо ѝ влияе. Международната финансова криза се отразява на българската икономика, поради обвързаността и с икономиките на ЕС. За България в условията на международна нестабилност, политическият риск зависи от мерките, които правителството ще предприеме за противодействие и за ограничаване на негативните ефекти от кризата.

На база посоченото и познаването на политическата среда в страната към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме политическия риск като среден.

- **Макроикономически рискове**

Валутен риск

Валутният риск обобщава възможните негативни импликации върху възвращаемостта на инвестициите в страната, вследствие на промени във валутния курс. В малка страна със силно отворена икономика, каквато е България, нестабилността на местната валута е в състояние да индуцира много лесно обща икономическа нестабилност и обратното – стабилността на националната валута може да се окаже най-ефективната макроикономическа “котва” на стабилността. През последните години България натрупа опит и в двете посоки на влияние на 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 Европейският съюз доведе до практически фиксиран обменен курс 1955.83 лева за едно евро (респ. 1.95583 лева 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: нисък.

Инфлационен риск

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

Средногодишна инфлация									
2009 г.	2010 г.	2012 г.	2012г.	2013г.	2014г.	2015г.	2016г.	2017г.	2018г.
2.8%	2.4%	4.2%	3.0%	0.9%	-1.4%	-0.1%	0.1%	2.1%	2.7%

Поместените в таблицата данни илюстрират стабилизиращото влияние по отношение на инфлационните процеси на въведената в България на 01.07.1997 г. система на паричен съвет.

Най-сериозен проинфлационен фактор в дългосрочен план са по-бързите темпове на икономически растеж на България спрямо европейските държави.

Към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме инфлационния риск като: **среден**.

Риск от лицензионни режими

Общият брой на лицензионните и разрешителните режими в България е около 300. Те представляват огромно бреме пред бизнеса, както и всички наредби, измислени от местните органи на управление (които на практика действат като лицензионни и разрешителни режими).

Може да се каже, че по този въпрос има движение в правилната посока, но то е бавно. Правителството е предприело политика по намаляване броя на лицензиите и разрешителните и опростяване на тези, които останат в сила.

На база посоченото по-горе и познаването на регулаторната среда към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме риска от лицензионни режими като: нисък.

• Други рискове, свързани с влиянието на основни макроикономически фактори

Рискът, асоцииран със степента на стабилност и перспективите за растеж на националната икономика, влияе съществено при формиране на нагласите и поведението на инвеститорите.

В следствие на световната финансова криза освен сектора на недвижимите имоти и финансовия сектор са засегнати и други индустрии, които са пряко или непряко свързани с тях. Това са строителство, производство на строителни материали и метали, добив на суровини, автомобилна индустрия, и някои луксозни стоки, както и услуги като транспорта. От друга страна криза няма в секторите, които предоставят продукти или услуги от първа необходимост или ежедневна употреба - храни, лекарства, хигиенни продукти, козметика, електроенергия. Към тази група трябва да бъдат включени и продуктите с ниска ценова еластичност като алкохола и цигарите.

На база посоченото по-горе към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме другите рискове, свързани с влиянието на основни макроикономически фактори като: **средни**.

Несистематични (микроикономически) рискове

Традиционно несистематичните рискове се разглеждат на две нива – отраслов риск, касаещ несигурностите в развитието на отрасъла ни и общ фирмен риск, произтичащ от спецификите на дружеството ни.

Отраслов риск

Отрасловият риск се появява във вероятността от негативни тенденции в развитието на отрасъла като цяло, технологична обезпеченост, нормативна база, конкурентна среда и характеристиките на пазарната среда за продуктите и суровините, употребявани в отрасъла; отрасловият риск се свързва преди всичко с отражението върху възможността за реализиране на доходи в рамките на отрасъла и по-конкретно на технологичните промени или измененията в специфичната нормативна база.

На база посоченото по-горе и спецификата на отрасъла ни към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме отрасловия риск като: **среден**.

Технологичен риск

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

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

Фирмен риск

Свързан е с характера на основната дейност на дружеството, 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 към момента на изготвяне на настоящия доклад фирменият риск като се оценява като: **нисък**.

Финансов риск

Финансовият риск на дружеството 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 и на доходите на потребителите, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме финансовия риск като: **среден**.

Ликвиден риск

Неспособността на дружеството 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 трябва да се поддържа в оптимално равнище, като се контролира, както нивото на заемните средства, така и стойностите на задълженията към доставчиците и клиентите на предприятието.

На база посоченото по-горе и анализа на задълженията на дружеството ни, както и съотношението между собствения ни и привлечен капитал към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме ликвидния риск като: **нисък**.

Ценови риск

Ценовият риск се определя в две направления: по отношение на пазарната конюнктура и по отношение на вътрешнофирмените производствени разходи. Продажната цена трябва да бъде съобразена и с двата фактора, като се цели тя да покрива разходите на предприятието и да носи определено ниво на печалба. Същевременно с това цената следва и да не се отдалечава значително от дефинираната на пазара, тъй като това ще рефлектира върху търсенето на продукцията в най-общ смисъл.

На база посоченото по-горе, пазарната конюнктура, както и себестойността на произведената от нас продукция / нивото на вътрешнофирмените ни разходи и нивото на печалбата ни, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме ценовия риск като: **среден**.

Риск свързан с паричния поток

Рискът, свързан с паричния поток разглежда преди всичко проблемите с наличните парични средства в предприятието. Тук главна роля играе договорната политика на дружеството, която следва да защитава фирмените финанси, като гарантира регулярни входящи потоци от страна на клиенти, както и навременни плащания на задълженията. Целта на предприятието 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: нисък.

Кредитен риск

Ако дружеството използва заемни средства, то тогава е изложено на кредитен риск. Той може да бъде определен като вероятността кредитополучателят да не изпълнява съзнателно или да е в невъзможност да изпълни поетия от него ангажимент по сключения договор за заем.

На база посоченото по-горе, познаването на кредитната политика на банките, както и състоянието на банковата ни система по време на финансовата криза, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме кредитния риск като: среден.

Инвестиционен риск

Инвестиционният риск се предопределя в това, реалната доходност от направена инвестиция да се различава от предварително планираната такава. С цел предпазване от този риск се използва т.нар. хеджиране. Това е вид застраховка срещу неблагоприятни събития, която не ги предотвратява, но ограничава последиците от тях.

Поради дефицита на финансов ресурс и съществуващата финансова криза, банките отказват финансиране на някои проекти.

Трудностите, които компаниите изпитват при получаването на кредити ще доведат до увеличаване на лизинговото финансиране и до решения за продажба на активите и до тяхното обратно наемане.

Налага се преразглеждане на планираните инвестиции и специално внимание върху тези с критична значимост за успеха на дружествата и върху тези с бърза възвръщаемост.

На база посоченото по-горе и реализираните от нас инвестиционни мероприятия към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме инвестиционния риск като: среден.

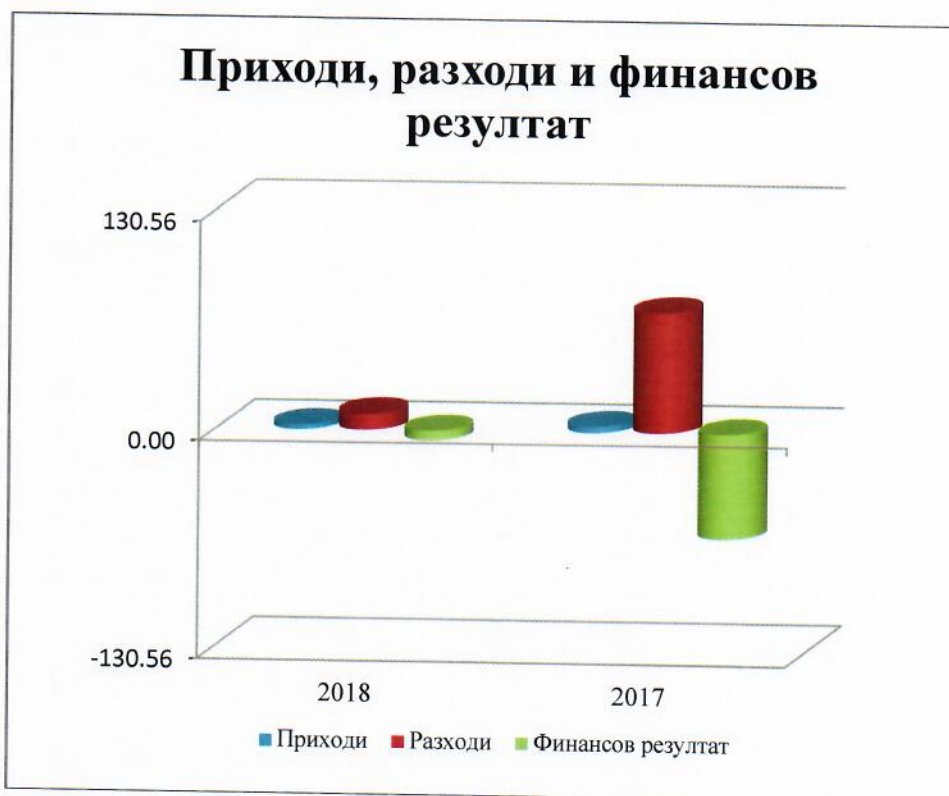
Регулативен риск

Регулативния риск е свързан с възможността за промени в нормативната база, отнасяща се до опазването на околната среда, както и с вероятността дружеството 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 дружеството ни екологична политика и познаването на нормативната база, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме регулативния риск като: нис

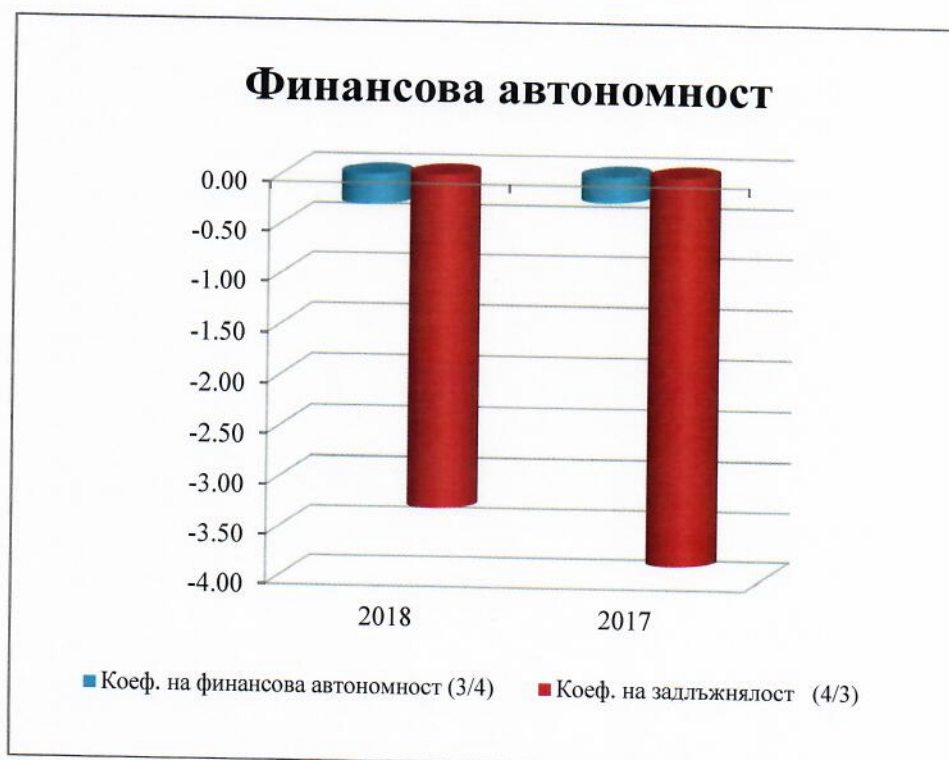
N:	Показатели:	2018	2017	2018/2017	
		година	година	стойност	процент
1	Финансов резултат	-6	-63	57	90.5%
2	Нетен размер на приходите от продажби	3	4	-1	-25.0%
3	Собствен капитал	-36	-30	-6	-20.0%
4	Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	119	113	6	5.3%
5	Обща сума на активите	83	83	0	0.0%
6	Приходи	3	4	-1	-25.0%
7	Разходи	10	72	-62	-86.1%
8	Краткотрайни активи	23	28	-5	-17.9%
9	Разходи за бъдещи периоди	0	0	0	0.0%
10	Налични краткотрайни активи (8-9)	23	28	-5	-17.9%
11	Краткосрочни задължения	8	8	0	0.0%
12	Краткосрочни вземания	23	28	-5	-17.9%
13	Краткосрочни финансови активи	0	0	0	0.0%
14	Парични средства	10	14	-4	-28.6%
15	Платима сума през периода за погасяване на	0	0	0	0.0%
16	Текущи задължения (11+15)	8	8	0	0.0%
17	Средна наличност на материалните запаси	0	0	0	0.0%
18	Брой на дните в периода	0	0	0	0.0%
Рентабилност:					
19	Коеф. на рентабилност на приходите от продажби (1/2)	-2.0000	-15.7500	13.7500	87.3%
20	Коеф. на рентабилност на собствения капитал (1/3)	0.1667	2.1724	-2.0057	-92.3%
21	Коеф. на рентабилност на пасивите (1/4)	-0.0504	-0.5625	0.5121	91.0%
22	Коеф. на капитализация на активите (1/5)	-0.0723	-0.7590	0.6867	90.5%
Ефективност:					
23	Коеф. на ефективност на разходите (6/7)	0.3000	0.0556	0.2444	439.6%
24	Коеф. на ефективност на приходите (7/6)	3.3333	18	-14.6667	-81.5%
Ликвидност:					
25	Коеф. на обща ликвидност (10/11)	2.8750	3.5	-0.6250	-17.9%
26	Коеф. на бърза ликвидност (12+13+14)/11	4.1250	5.25	-1.1250	-21.4%
27	Коеф. на незабавна ликвидност (13+14)/16	1.2500	1.75	-0.5000	-28.6%
28	Коеф. на абсолютна ликвидност (14/16)	1.2500	1.75	-0.5000	-28.6%
Финансова автономност:					
29	Коеф. на финансова автономност (3/4)	-0.3025	-0.2589	-0.0436	-16.8%
30	Коеф. на задлъжнялост (4/3)	-3.3056	-3.8621	0.5565	14.4%

Приходи	3	4
Разходи	10	72
Финансов резултат	-6	-63



През 2018г. Пропърти Клуб ЕАД реализира загуба в размер на 6 хил.лв., което е с 57 хил. лева по-малка в сравнение с 2017 г., когато дружеството реализира загуба в размер на 63 хил.лв.

	2018	2017
Коеф. на финансова автономност (3/4)	-0.3025	-0.2589
Коеф. на задлъжнялост (4/3)	-3.3056	-3.8621



Коефициентът за бърза ликвидност е отношение между стойността на краткотрайните активи без материалните запаси и стойността на текущите и задължения. Препоръчителната му стойност е от 1 до 1.2 и дава информация за по-реалните възможности на фирмата при покриване на текущите плащания.

Коефициентът за обща ликвидност е отношението на сумата на паричните средства, вземанията и материални запаси към краткосрочните задължения, и показва възможността на фирмата да покрие краткосрочните си задължения, като използва всичките си бързо ликвидни краткотрайни активи. Границата която гарантира стабилност на фирмата, е когато показателят е по-голям или равен на 2,0.

Коефициентът за абсолютна ликвидност отразява степента на покриване на краткосрочните задължения с парични средства и техните еквиваленти, тоест изключва се влиянието и на вземанията, понеже те имат по-дълъг срок на ликвидност от паричните средства и ценните книжа. Коефициентът показва степента на покритие на текущите задължения само с налични парични средства. Стойности на коефициента над 0,5 се считат за добри, под 0,5 за критични.

НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

През 2018 г. дружеството не е развивало научноизследователска и развойна дейност.

ВАЖНИ СЪБИТИЯ, КОИТО СА НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА, КЪМ КОЯТО Е СЪСТАВЕН ГОДИШНИЯТ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

След съставянето на Годишния финансов отчет в дружеството не са настъпили важни събития.

Годишният доклад за дейността на „Пропърти Клуб“ ЕАД, гр. София за 2018 г. е изготвен съгласно изискванията на чл. 33 на Закона за счетоводството, чл. 187д и чл. 247 от Търговския закон, на база анализ на развитието, пазарното присъствие, обществената, макро- и микро-икономическата среда, финансово-икономическото състояние на дружеството за 2018 г., перспективите за развитие.



17.06.2018 г.
гр. София

Изпълнителен директор:
/Ефтим Иванов Ефтимов/