ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ЗА 2020 г.

на

„ЕС АЙ ПРОПЪРТИ“ ЕООД

ПРИЕТ С ПРОТОКОЛ ОТ 18.05.2021.г. НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ.39 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО И ИЗИСКВАНИЯТА НА ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

31 декември 2020 г.

1. Обща информация

Фирмено наименование

„ЕС АЙ ПРОПЪРТИ“ ЕООД

Предмет на дейност

ТЪРГОВСКО КОНСУЛТИРАНЕ, ПОКУПКА И ПРОДАЖБА НА СЪОРЪЖЕНИЯ И МАТЕРИАЛИ, ПРОЕКТИРАНЕ, СТРОИТЕЛСТВО, УПРАВЛЕНИЕ И ЕКСПЛОАТАЦИЯ НА ТЕХНОЛОГИИ И ЕНЕРГИЙНИ ОБЕКТИ, ПРОИЗВОДСТВО И УСЛУГИ В ОБЛАСТТА НА ПРОИЗВОДСТВОТО НА ЕЛЕКТРИЧЕСКА ЕНЕРГИЯ, ПРЕНОС, РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ И ПРОДАЖБА НА ГАЗ, СЛЕД ПОЛУЧАВАНЕ НА ЛИЦЕНЗ, ПРОДАЖБА НА ЕЛЕКТРИЧЕСКА ЕНЕРГИЯ ОТ СОБСТВЕНО ПРОИЗВОДСТВО И ПРОДАЖБА НА ЕЛЕКТРИЧЕСКА ЕНЕРГИЯ СЛЕД ПОЛУЧАВАНЕ НА ЛИЦЕНЗ, КОНСУЛТАНСКИ И ПОСРЕДНИЧЕСКИ УСЛУГИ, КАКТО И ИЗВЪРШВАНЕТО В СТРАНАТА И В ЧУЖБИНА НА ВСЯКА ДРУГА ДЕЙНОСТ, НЕЗАБРАНЕНА ОТ ЗАКОНА.

Регистриран офис:
България, община Столична, р-н Витоша, ул. „Околовръстен път“ №3, ет.7, ап. 72А

Клонове - Няма

Правни консултанти
Адв. Милена Стоева

Обслужващи банка
Уникредит Булбанк АД

Одитор – Диана Рангелова

Отговорност на ръководството:

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите НСС 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.

Информация, относно възнагражденията на управителните органи – Изпълнителен директор

През 2020 не са начислени разходи за възнаграждения по договор за управление.

Информация, относно придобиването и притежаването дялове на дружеството от изпълнителния директор

„ИНЕРКОМ ИНВЕСТМЪНТС“ ЕАД притежава 100% собственик на капитала. Действителен собственик на „ИНЕРКОМ ИНВЕСТМЪНТС“ ЕАД е МАЛИНА ИВАНОВА ВЪРБАКОВА с 100% собственост на акциите на дружеството.

Информация, относно участието на членовете на СД като неограничено отговорни съдружници, участие в управлението и притежаването на 25 и повече на сто от капитала на други дружества

МАЛИНА ИВАНОВА ВЪРБАКОВА участва в управителните или контролни органи на следните дружества:

ИНЕРКОМ БЪЛГАРИЯ" ЕАД, ГР. СОФИЯ – член на СД
"ИНЕРКОМ ИНВЕСТМЪНТС" ЕАД, ГР. СОФИЯ – едноличен собственк на капитала
"ИНЕРКОМ ПРО" ЕАД, ГР. СОФИЯ – член на СД
„ЕС АЙ ПРОПЪРТИ“ ЕООД ГР.СОФИЯ - управител
„ГЕО КОРЕКТ – КЛОН РАКИТОВО” – управител на клон
„ИНЕРКОМ” ЕООД – управител

2. Учредяване, управление и структура на дружеството

- Дружеството е създадено като еднолично акционерно дружество с ЕИК 206265445 в ТР при АВ.
- Собственост и структура на управление

Към 31.12.2020 г. дружествен капитал е 5 000лв.

Акционер	31.12.2020 г.				31.12.2019 г.			
	Брой дялове	Стойност	Платени	% Дял	Брой акции	Стойност	Платени	% Дял
Гинка Върбакова	-	-	-	-	50 000	50 000	50 000	100%
Инерком Инвестмънтс ЕАД	5 000	5 000	5 000	100%	-	-	-	-

Дружеството се управлява и представлява от изпълнителен директор.

Дружеството е предприятие от група предприятия, като консолидиран финансов отчет съставя „Инерком Инвесмънтс“ ЕАД.

Дружеството не е ограничено със срок.

Свързани лица са:

- „ИНЕРКОМ ИНВЕСТМЪНТС“ ЕАД
- „ИНЕРКОМ БЪЛГАРИЯ“ ЕАД
- „ИНЕРКОМ“ ЕООД

Търговските взаимоотношения между „ЕС АЙ ПРОПЪРТИ“ ЕООД са поставени на равноправна търговска основа и не са предоставени никакви преференции или облекчения на базата на това, че са свързани лица.

Сделки със свърани лица в група:

Получени Заеми

Банка / Кредитор	Валута	Л. %	Падеж	Обезпечения / Гаранции
Инерком ЕООД	лева	4,5%	31.12.2020	няма
Инерком ЕООД	лева	4,5%	31.12.2020	няма
Инерком Инвестмънтс	лева	4,5%	31.3.2019	няма

Задължения към свързани лица				
Свързано лице - доставчик	31.12.2020 г.	Гаранции	31.12.2019 г.	Гаранции
Инерком Инвестмънтс ЕАД - вноска по чл. 134 от ТЗ	55	няма		

Начислени разходи за лихви по Получени Заеми

Банка / Кредитор	Задължение 31.12.2019 г.	Начислени през 2020 г.	Платени през 2020 г.	Задължение 31.12.2020 г.
Инерком ЕООД	3	1	4	-
Инерком ЕООД	1	1	2	-
Общо	**4**	**2**	**6**	**-**

3. Кратък преглед на състоянието на пазара

- Анализ на конкурентната среда - дружеството е собственик на компании с предмет на дейност в сферата на търговско консултиране, покупка и продажба на съоражения и материали, проектиране, строителство, управление и експлоатация на технологии и енергийни обекти, производство и услуги в областта на електрическа енергия, пренос разпределение и продажба на газ, след получаване на лиценз, продажба на електрическа енергия от собствено производство и продажба на електрическа енергия след получаване на лиценз, консултантски и посреднически услуги.
- Регистрационни, лицензионни и разрешителни режими -дейността на дружеството не подлежи на регистрационен, лицензионен или разрешителен режим.
- Основни клиенти , сключени договори - дружеството е новоучредено и към момента няма клиенти.

- Основни доставчици – дружеството е новоучредено и към момента няма доставчици.

4. Основни резултати за годината

№	Показатели	2020 г.	2019 г.	Разлика	
		Стойност	Стойност	Стойност	%
1	Дълготрайни активи /общо/	-	-	-	-
2	Краткотрайни активи в т.ч.	6	1	5	500%
3	Активи държани за продажба	-	-	-	-
4	Материални запаси	-	-	-	-
5	Краткосрочни вземания	1	1	-	0%
6	Краткосрочни финансови активи	-	-	-	-
7	Парични средства	5	-	5	-
8	Обща сума на активите	6	1	5	500%
9	Собствен капитал	(49)	(43)	(6)	14%
10	Финансов резултат	(6)	(4)	(2)	50%
11	Дългострочни пасиви	55	-	55	-
12	Краткосрочни пасиви	-	44	(44)	-100%
13	Обща сума на пасивите	55	44	11	25%
14	Приходи общо	-	-	-	-
15	Приходи от продажби	-	-	-	-
16	Разходи общо	6	4	2	50%

№	Коефициенти	2020 г.	2019 г.	Разлика	
		Стойност	Стойност	Стойност	%
	Рентабилност:				
1	На собствения капитал	0.12	0.09	0.03	32%
2	На активите	(1.00)	(4.00)	3.00	-75%
3	На пасивите	(0.11)	(0.09)	(0.02)	20%
4	На приходите от продажби	-	-	-	-
	Ефективност:				
5	На разходите	-	-	-	-
6	На приходите	-	-	-	-
	Ликвидност:				
7	Обща ликвидност	-	0.02	-	-
8	Бърза ликвидност	-	0.02	-	-
9	Незабавна ликвидност	-	-	-	-
10	Абсолютна ликвидност	-	-	-	-
	Финансова автономност:				
11	Финансова автономност	(0.89)	(0.98)	0.09	-9%
12	Задлъжнялост	(1.12)	(1.02)	(0.10)	10%

Финансов отчет и анализ

	31.12.2020	31.12.2019
Приходи от дейността	0	0
Печалба/загуба от дейността	(6)	(4)
Нетна печалба/загуба	(6)	(4)
Сума на активите	6	1

Нетни активи	(49)	(43)
Акционерен капитал	5	50
Брой акции	5 000	50 000

5. Инвестиции

През 2020г. не са извършени инвестиции в дружеството.

6. Научно изследователска и развойна дейност

Не е извършена научно изследователска и развойна дейност.

7. Рискови фактори

Политически риск

Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната върху стопанския и инвестиционния процес и по-конкретно върху възвращаемостта на инвестициите. Степента на политическия риск се определя с вероятността от неблагоприятни промени в икономическата политика или законодателни промени, влияещи неблагоприятно на стопанския и инвестиционния климат в страната.

Постигнатата политическа стабилност и въвеждането на валутен борд в страната значително намалиха влиянието на политическия риск и след проведените непопулярни мерки свързани с провеждането на структурната реформа се наблюдава промяна в пазарната ориентация на страната ни.

Във връзка с членството на РБългария в Европейския съюз националното законодателство се синхронизира с европейските стандарти.

Валутен риск

Валутният риск е свързан с възможността приходите от дейността на дружеството да бъдат повлияни от промените на валутния курс на лева към други валути. В страна като България, нестабилността на лева може да предизвика икономическа нестабилност. Фиксирането на лева към единната европейска валута доведе до ограничаване на колебанията в курса на лева към наложените като основни чужди валути

Инфлационен риск

Инфлационният риск се свързва с възможността инфлацията в страната да повлияе върху възвращаемостта на инвестициите.

До въвеждането на валутен борд в страната ни, инфлационният риск имаше голямо влияние върху дейността на стопанските предприятия. След въвеждането на стабилизационна програма, валутен борд и фиксирането на лева към единната европейска валута, инфлацията като цяло намаля и това улесни прогнозирането на краткосрочните бъдещи резултати.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с възможността лихвените равнища да се повишат и в резултат нетните приходи на дружеството да намалеят.

Секторен риск

Поражда се от влиянието на технологичните промени в отрасъла върху доходите и паричните потоци, агресивността на мениджмънта, силната конкуренция на външни и вътрешни производители и др.

Фирмен риск

Фирменият риск е свързан с естеството на дейност на дружеството, като за всяко дружество е важно да се възвърнат направените инвестиции и разходи от страна на участниците в сдружението. Фирменият риск обединява бизнес риска и финансовият риск.

Бизнес риск

Бизнес рискът се определя от спецификата на продукцията на дружеството. Това е несигурността за получаване на приходи съответстващи на начина на предоставяне на услуги.

Финансов риск

Финансовият риск представлява несигурност за инвеститорите в случаите когато фирмата използва привлечени или заемни средства.

Чрез показателите за финансова автономност и финансова задлъжнялост се отчита съотношението между собствени и привлечени средства. Високите стойности на коефициента за автономност и ниските стойности на коефициента на финансова задлъжнялост са добра гаранция за инвеститорите и за самите собственици.

Показателите за дела на капитала, получен чрез заеми определят каква част от общия капитал представляват привлечените средства. Колкото делът на задълженията спрямо собствения капитал е по-голям толкова е по-голям и финансовият риск.

Приемливата или нормална степен на финансовия риск зависи и от бизнес риска. Ако бизнес рискът е малък за дружеството то инвеститорите може да поемат по-голям финансов риск и обратно.

8. Перспективи и развитие

Съгласно реалистичните си прогнози, Ръководството няма очаквания за съществени изменения в бизнес климата, което предпоставя дружеството да продължи дейността си в съответствие с бизнес плана си.

9. Събития, които са настъпили след датата на финансовия отчет.

Не са настъпили промени след края на отчетния период.

Представляващ:
