

Годишен доклад за дейността на Крамар Имоти ЕООД за 2019 г.

Настоящият доклад е изготвен на основание чл. 39 от Закона за счетоводството.

1. Информация

Крамар Имоти е еднолично дружество с ограничена отговорност, регистрирано в Търговския регистър на Агенция по вписванията, с ЕИК 201786630 и функционира съгласно Търговския закон.

През 2018 г. дружеството е направило промяна на наименованието си като заменя старото Профи Сил с Крамар Имоти, като променя и седалището и адрес на управление и към края на 2019г настоящият адрес е гр. София , бул. Симеоновско шосе 138.

През 2019 г. записаният капитал на Крамар имоти ЕООД не е променян и е съставен от 5 броя дялове с номинална стойност 2 лв. всеки и общ размер на капитала 10 лева, собственост на Крамар Инвест АД.

1.1. Клонове

Дружеството няма разкрити клонове.

1.2. Описание на дейността

Дейността на дружеството включва:

1.2.1. Услуги

- Отдаване под наем на инвестиционен имот.

1.2.2. Клиенти и дистрибуция

През 2019 г. основният клиент на Крамар Имоти ЕООД е Декор ООД.

1.2.3. Доставки и контрагенти

И през 2019 г. дружеството работи с ограничен брой доставчици предвид възобновяването и стартирането на нов бизнес в дружеството.

Основен доставчик е Амфион ЕООД.

1.3. Планове за бъдещо развитие

През 2019 г. дружеството продължава да инвестира в закупения инвестиционен имот. Намеренията на ръководството за в бъдеще са свързани с препроектиране и дострояване на закупения имот с цел отдаване под наем.

1.4. Научноизследователска и развойна дейност

Към 31.12.2019 г., дейността на Крамар Имоти ЕООД не включва научноизследователска и развойна дейност. Ръководството на дружеството няма планове за бъдещи проекти в този аспект.

2. Финансиране

Крамар Имоти ЕООД финансира дейността си чрез собствени и привлечени средства, като разчита на банкови заеми и други кредитори.

3. Резултати от дейността

3.1. Анализ на продажбите

Приходи	2019 г.		2018 г.		Изменение	
	хил. лв.	Дял %	хил. лв.	Дял %	хил. лв.	%
Приходи от продажба на услуги	82	84.5%	20	20.6%	62	310.0%
Други приходи от продажба	15	15.5%	-	0.0%	15	-
Общо:	97	100.0%	20	20.6%	77	385.0%

Приходите за 2019 г. са в размер на 97 хил. лв., като тези за дейността са основно от услуги в размер на 82 х.лв.-отдаване под наем (84,5% от всички). Спрямо предходната година се наблюдава увеличение на годишна база с 310% или 62 хил. лв. Финансовите приходи няма.

Разходи за дейността	2019 г.		2018 г.		Изменение	
	хил. лв.	Дял %	хил. лв.	Дял %	хил. лв.	%
Разходи за материали	15	22.7%	-	0.0%	15	-
Разходи за външни услуги	6	9.1%	2	3.0%	4	200.0%
Разходи за персонал	12	18.2%	7	10.6%	5	71.4%
Други разходи	33	50.0%	9	13.6%	24	266.7%
Общо:	66	100.0%	18	27.3%	48	266.7%

За осъществяването на продажбите, дружеството е реализирало следните разходи за дейността за 2019 г., в размер на 66 хил. лв., като промяната е свързана с увеличение от 266.7% на годишна база спрямо предходната година поради възобновяване на дейността. Основната част от разходите са други разходи за дейността в т.ч. разходи за МДТ, представляващи 50% от всички разходи или 33 хил. лв.

4. Имуществено състояние, финансово представяне и анализ

4.1. Имуществено състояние

Активите на Крамар Имоти ЕООД имат съществено значение за осъществяване на основната дейност. Към 31.12.2019 г. същите са в размер на 3,444 хил. лв., което е с 59 хил. лв. повече спрямо 2018 г. Подробна структура е показана в таблицата по-долу:

Активи	31.12.2019 г.		31.12.2018 г.		Изменение	
	хил. лв.	Дял %	хил. лв.	Дял %	хил. лв.	%
Нетекущи активи						
Дълготрайни материални активи, в т.ч. число активи в процес на изграждане	1,634	47.4%	1,565	45.4%	69	4.4%
Дълготрайни финансови активи	1,780	51.7%	1,780	51.7%	-	0.0%
Общо:	3,414	99.1%	3,345	97.1%	69	2.1%
Текущи активи						
Вземания	18	0.5%	19	0.6%	(1)	-5.3%
Парични средства	11	0.3%	20	0.6%	(9)	-45.0%
Разходи за бъдещи периоди	1	0.0%	1	0.0%	-	0.0%
Общо:	30	0.9%	40	1.2%	(10)	-25.0%
Общо АКТИВ:	3,444	100.0%	3,385	98.3%	59	1.7%

Към 31.12.2019 г., нетекущите активи включват само финансови активи и активи в процес на изграждане, представляващи 99,1% от всички активи. Дълготрайни активи за 2019 г. са с характер на инвестиционни имоти.

Текущите активи към 31.12.2019 г. са 30 хил. лв., което е 0,9% от всички активи на дружеството.

4.2. Капиталова структура

Към 31.12.2019 г. Крамар Имоти ЕООД има следната капиталова структура:

Пасиви	31.12.2019 г.		31.12.2018 г.		Изменение	
	хил. лв.	Дял %	хил. лв.	Дял %	хил. лв.	%
Собствен капитал						
Финансов резултат	(92)	-2.7%	(43)	-1.3%	(49)	114.0%
- резултат от предходни години	(43)	-1.2%	3	0.1%	(46)	-1533.3%
- резултат от текущ период	(49)	-1.4%	(46)	-1.4%	(3)	6.5%
Общо:	(92)	-2.7%	(43)	-1.2%	(49)	114.0%
Нетекущи пасиви						
Задължения към фин. предприятия	2,254	65.4%	2,555	75.5%	(301)	-11.8%
Общо:	2,254	65.4%	2,555	74.2%	(301)	-11.8%
Текущи пасиви						
Задължения към фин. предприятия	301	8.7%	300	8.9%	1	0.3%
Задължения към доставчици	3	0.1%	1	0.0%	2	200.0%
Задължения към група предприятия	974	28.3%	571	16.9%	403	70.6%
Данъчни задължения	3	0.1%	-	0.0%	3	-
Задължения към персонала	1	0.0%	1	0.0%	-	0.0%
Общо:	1,282	37.2%	873	25.8%	409	46.8%
Общо ПАСИВ:	3,444	100.0%	3,385	98.3%	59	1.7%

Основният капитал на дружеството към 31.12.2019 г. е в размер на 10 лева и не е променян спрямо предходната година.

Собственият капитал на дружеството се състои основно от генерираните финансови резултати от предходни години, както и от загубата през текущия период.

Най-голям дял от пасива имат нетекущи задължения към фин. предприятия, общо 65.4%.

Текущи задължения по баланса на Крамар Имоти ЕООД, в размер на 1,282 хил. лв., или 37.2% от пасива, са към финансови предприятия, към предприятия от група и други, и се погасяват в предвидените за тях срокове.

Към 31.12.2019 г., задълженията към бюджета и държавното обществено осигуряване са спазени.

4.3. Анализ на основни показатели

Финансовото състояние на дружеството е характеризирано от няколко основни показатели, основно по отношение на **рентабилност, финансова автономност, ликвидност и ефективност**.

Финансова автономност	2019 г.	2018 г.	Изменение	
			Абсолютно	%
1. Собствен капитал	(92)	(43)	(49)	114.0%
2. Пасиви	3536	3428	108	3.2%
Коефициент на финансова автономност	(0.03)	(0.01)	(0.45)	3617.0%
Коефициент на задлъжнялост	(38.43)	(79.72)	(2.20)	0.03

Коефициентът на **финансова автономност** отразява нивото на задлъжнялост на дружеството към неговите кредитори, съответно до каква степен то е зависимо от тях. За 2019 г., коефициентът на финансова автономност е -0.03%, което показва, че Крамар Имоти ЕООД

разчита изцяло на привлечени ресурси спрямо собствен капитал. Поради това, дружеството е с ниска финансова автономност и е силно зависимо от дългове или други задължения.

Рентабилност	2019 г.	2018 г.	Изменение	
			Абсолютно	%
1. Нетен обем на продажбите	82	20	62	310.0%
2. Финансов резултат	(49)	(46)	(3)	6.5%
Рентабилност на продажбите	(0.60)	(2.30)	1.70	-74.0%
1. Сума на актива	3,444	3,385	59	1.7%
2. Финансов резултат	(49)	(46)	(3)	6.5%
Рентабилност на активите	(0.01)	(0.01)	(0.00)	4.7%
1. Сума на текущи и нетекущи пасиви	3,536	3,428	108	3.2%
2. Финансов резултат	(49)	(46)	(3)	6.5%
Рентабилност на пасивите	(0.01)	(0.01)	(0.00)	3.3%
1. Собствен капитал	(92)	(43)	(49)	114.0%
2. Финансов резултат	(49)	(46)	(3)	6.5%
Рентабилност на капитала	0.53	1.07	(0.54)	-50.2%

Тъй като финансовият резултат дава едно своеобразно обобщение на представянето на дружеството през годината, **коэффициентът на рентабилност** показва каква е ефективността при получените резултати. В частност, той показва какво е нивото на възвръщаемост съответно за реализирания обем продажби, използваните активи за целите на дейността, както и вложения капитал.

При отрицателен коефициент от 0.6 за рентабилност на продажбите за 2019 г., дружеството показва загуба спрямо приходите от продажби. При този показател, един лев продажби генерира 0,60 лв. загуба.

Коефициентът за рентабилност на активите за 2019 г. е също отрицателен, -0.01, което показва, че възвръщаемостта на 1 лев активи е 0,01 лв. загуба. Спрямо предходната година няма промяна в коефициента.

Коефициентът за рентабилност на собствения капитал за 2019 г. е 0.53, но няма информативен характер, тъй като и собствения капитал, и финансовият резултат са отрицателни.

Ликвидност	2019 г.	2018 г.	Изменение	
			Абсолютно	%
2. Текущи вземания	18	19	(1)	-5.3%
4. Парични средства	11	20	(9)	-45.0%
5. Текущи задължения	1,282	873	409	46.8%
Обща ликвидност	0.02	0.04	(0.02)	-49.4%
Бърза ликвидност	0.02	0.04	(0.02)	-49.4%
Незабавна ликвидност	0.01	0.02	(0.01)	-62.5%
Абсолютна ликвидност	0.01	0.02	(0.01)	-62.5%

Дружеството поддържа обема на текущите активи на ниво, достатъчно за покриване текущите задължения, съгласно техния падеж. Показателят за обща ликвидност от 0.02 показва, че

дружеството разчита на финансиране за покриване на текущите си задължения, тъй като не поддържа голям обем ликвидни средства.

4.4. Финансово управление и политика

Ръководството следи основните финансови показатели, характеризиращи дейността за периода, както и икономическите показатели, характеризиращи бизнес средата, в която дружеството функционира. По този начин, то се стреми да реагира навреме при наличието на индикатори за неблагоприятни развития.

4.5. Инвестиционни намерения през 2020 г.

За 2020 г. и за в бъдеще инвестиционните намерения на собственика на капитала е да довършат препроектирането и да започнат строителство на новозакупения инвестиционен имот.

5. Рискове и предизвикателства

В обичайния ход на дейността, Крамар Имоти ЕООД е изправено пред различни рискове и предизвикателствата. Те могат да бъдат разделени в две основни групи – бизнес рискове, които произтичат от стопанската среда, в която дружество оперира, и финансови рискове, включително от промяна в пазарни фактори.

5.1. Бизнес рискове

Дейността на Крамар Имоти ЕООД е традиционна за българския пазар, което обуславя силно-конкурентна среда. Това обичайно потиска цените и ограничава възможностите за печалба. Ръководството следи развитието на пазара текущо, като прави анализ на данните за продажби, и се стреми да поддържа и увеличава своя пазарен дял.

5.2. Пазарни и финансови рискове

Валутен риск

Крамар Имоти ЕООД осъществява своите сделки единствено на вътрешния пазар.

*На база посоченото по-горе и познаването на икономическата среда към момента на изготвяне на настоящия доклад, ние оценяваме валутния риск като: **нисък**.*

Инфлационен риск

Инфлацията в страната е важен фактор, тъй като обуславя реалната възвращаемост на инвестициите, съответно на постигнатите резултати. Инфлацията (на база последните 12 месеца) за последните 3 години е както следва:

2017 г.	2018 г.	2019 г.
2.8%	2.7%	3.8%

*На база показателите за инфлация, оценяваме риска като: **умерен**.*

Ценови риск

Ценовият риск се определя в две направления: по отношение на пазарната конюнктура и по отношение на вътрешнофирмените 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.

Пазарните условия към момента на изготвяне на настоящия доклад показват, че факторите за натиск върху цените са както по отношение на продажбите, така и по отношение на разходите, което до известна степен запазва нивото на рентабилност за дружеството.

*На база на посоченото по-горе и пазарния анализ на ръководството, ценовият риск се определя като: **нисък**.*

Кредитен риск

Кредитният риск е основно 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 вземания. Дружеството няма значителна концентрация на кредитен риск, тъй като неговата политика е да договаря кредитен период по-дълъг от 60 дни само на клиенти, които имат дълга история и търговско сътрудничество с дружеството.

*На база на посоченото по-горе и нивото на вземанията към 31.12.2019г., кредитният риск се определя като: **нисък***

Ликвиден риск

Управлението на ликвидността се стреми да поддържа достатъчно паричен ресурс във всеки момент, необходим за своевременното погасяване на задълженията като изходящ паричен поток. По този начин се намалява рискът дружеството да изпадне в невъзможност за плащане на задълженията с наличните парични средства, съгласно установените срокове.

На база посоченото по-горе, нивото на текущите активи и пасиви и анализа на входящите и изходящите ни парични потоци, оценяваме ликвидния риск като: **висок**.

5.3. Регулативен риск

Дейността на Крамар Имоти ЕООД не подлежи на специфична нормативна рамка, съответно не е изложена на съществен риск от промени в регулаторната среда.

*На база посоченото по-горе и публичната информация за бъдещи политики към момента на изготвяне на настоящия доклад, ние оценяваме регулативния риск като: **нисък**.*

6. Управление

6.1. Форма на управление и възнаграждение

През 2019 г., Управителят на дружеството е получил възнаграждения в размер на 12 хил. лв.

Дружеството е 100% собственост на Крамар Инвест АД и е член на група предприятия като през 2019 г. няма промяна в това.

6.2. Промени в управителни органи

През годината не са настъпили промени в управителните органи на дружеството.

7. Значителни събития след края на отчетния период

Годишният финансов отчет на дружеството е одобрен на 15.03.2020 г. Към тази дата, страната е в условия на извънредно положение, поради глобалната пандемия от коронавирус и заболяването COVID-19.

Очаква се негативно влияние от настъпилите събития върху дейността на компанията през 2020 г., като ръководството смята, че това може да доведе до съществени промени в обичайния ход на дейността. На този етап е невъзможно да бъдат направени точни прогнози за конкретните измерения на ефектите, но ръководството смята, че дори при такъв негативен сценарий, това не би довело до нарушаване на принципа на действащото предприятие.

Във финансовите отчети за 2019 г. няма обекти, които биха могли да бъдат засегнати пряко поради определени събития и обстоятелства, свързани с COVID-19, както и няма планове за рекласификация на активи и пасиви или преизчисляване на стойностите им.

Няма други съществени събития, настъпили след датата, към която е изготвен годишният финансов отчет до неговото изготвяне.

Русе, 15.03.2020 година

Управител:

/Станислав Колев/

