ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината към 31.12.2020 г.

Текущ период – периодът, започващ на 01.01.2020г. и завършващ на 31.12.2020г.

Предходен период –периодът, започващ на 01.01.2019г. и завършващ на 31.12.2019г.

Годишният финансов отчет е съставен в български лева.

Точността на числата представени в отчета е хиляди български лева.

Годишният финансов отчет е индивидуален отчет на "ИНФОКОМ ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД

Адрес на управление: гр. София, бул. България № 102

Адресът за кореспонденция е: гр. София, бул. България № 102

Дата на изготвяне: 22.02.2021 г.

Дата на одобрение: 04.06.2021 г. с Решение на Едноличния собственик на капитала

Годишният финансов отчет е подписан от името на "ИНФОКОМ ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД от:

Управител:

/Емил Деянов Йорданов/

Съставител:

/Перфект Сървисис ЕООД чрез Таня Черкезова/

СЪДЪРЖАНИЕ

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ... *3*
СПРАВКА ЗА ОПОВЕСТЯВАНЕ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА ... *9*
I. Обща информация ... *9*
II. База за изготвяне на финансовите отчети ... *10*
III. Приложение към финансовия отчет, съдържащо оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация ... *10*
Нематериални активи ... 10
Дълготрайни материални активи ... 10
Финансови активи ... 11
Дългосрочни финансови активи ... 12
Краткосрочни финансови активи ... 13
Стоково-материални запаси ... 14
Вземания ... 14
Разходи за бъдещи периоди ... 15
Парични средства ... 16
Собствен капитал ... 16
Финансови пасиви ... 16
Задължения ... 17
Чуждестранна валута ... 17
Данъци от печалбата ... 19
Кредити и заеми ... 20
Доходи на персонала ... 21
Обезценки на активи ... 21
Провизии, условни задължения и условни активи ... 23
Свързани лица ... 23
Печалба, загуба за отчетния период ... 25
Разходи ... 26
Приходи ... 26
Отчет за паричния поток ... 27
Отчет за собствения капитал ... 28
IV.Други оповестявания ... 28
Доходи на персонала ... *29*
Събития след датата на баланса ... 29
Фундаментални грешки ... 29
Промени в счетоводната политика и в приблизителните счетоводни преценки ... 30
Несигурности ... 30
V. Финансови показатели ... 30

"ИНФОКОМ ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2020 г.

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

ПРИЕТ С ПРОТОКОЛ ОТ 04.06.2021 г. НА ПРЕДСТАВЛЯВАЩИТЕ

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

Ръководството представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2019г., изготвен в съответствие с Националните счетоводни стандарти приети с Постановление на Министерски съвет 46 от 21.03.2005Г., изм. и доп. С ПМС 251 от 17.10.2007г., изм. и доп. С ПМС 394 от 30.12.2015 г., обнародвани в ДВ, бр. 3 от 2018 г., в сила от 01.01.2018 г., изм. и подп в ДВ, бр. 15 от 19.02.2019 г.

Този финансов отчет е одитиран от Мария Николова – дипл. № 0731, чрез предприятие на регистриран одитор МИО ФИНАНС ЕООД.

ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА

Дружеството е регистрирано в България. Основната му дейност от 2020 г. е комплексно обслужване, управление на жилищни и други недвижими имоти. Фирмата управлява етажна собственост и апартаменти за краткосрочно и дългосрочно настаняване.

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

Резултати за текущия период

Финансовият резултат на Дружеството за 2020 г. след данъци е печалба в размер на **29** хил. лв. Данъчното облагане на Дружеството се извършва съгласно изискванията на местното законодателство.

Дивиденти и разпределение на печалбата

През отчетната финансова година Дружеството не е разпределило дивидент към Дружеството Майка.

Структура на основния капитал

Едноличен собственик на капитала	Участие	Брой дялове	Номинална стойност (хил. лв.)
ИНФОКОМ АД	100%	100	5

Отговорности на ръководството

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към края на годината, финансово му представяне и парични му потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2020 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовият отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

Анализ на продажби и структура на разходите

Размера на приходите от основна дейност е **245** хил. лв Основният дял от приходите на Дружеството са от комплексно обслужване, управление на жилищни недвижими имоти и отдаване под наем на апартаменти за краткосрочно настаняване.

Разходите за основна дейност са с общ размер **216** хил. лв. и са свързани основно с разходи за външни услуги 158 хил., разходи за възнаграждения и осигуровки **54** хил. лв., амортизации **1** хил. лв. и други разходи в размер на **3** хил. лв.

Персонал и работна заплата

Персоналът, с който дружеството е осъществявало дейността си през 2020 г. е със средно – списъчен състав 3 души, от които основни работници и служители 2 бр. и служители в администрацията и управлението 1 брой. През периода са начислени разходи за възнаграждения и осигуровки в размер на **54** хил лв., като е достигната средна брутна годишна работна заплата в размер на 18 хил. лв.

Капиталова структура

Основният регистриран капитал на Дружеството е **5** хил. лв.

През отчетната 2020 г. не са настъпили изменения в основния капитал на Дружеството спрямо предходния отчетен период.

През отчетната 2020 г. са настъпили изменения в собствения капитал на Дружеството спрямо предходния период като същия е увеличен с **29** хил. лв. от реализирания положителен финансов резултат за текущия период.

Важни събития, настъпили след датата на изготвяне на финансовия отчет

Не са настъпили събития, след датата на изготвяне на финансовия отчет, които биха рефлектирали върху резултата на Дружеството през следващия отчетен период, освен оповестените в настоящия отчет.

Сделки със свързани лица

През текущия период дружеството е реализирало и редица сделки със свързани лица, които се оповестяват подробно като салда и транзакции в приложението към годишния финансов отчет – СПРАВКА ЗА ОПОВЕСТЯВАНЕ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА, раздел „Свързани лица".

Предвиждано развитие на Дружеството

Ръководството не предвижда промени в развитието на основната дейност на Дружеството в краткосрочен план.

Финансов отчет и анализ

Основните икономически показатели, характеризиращи дейността на Дружеството, са:

Показатели:	2020 година	2019 година	2020/2019 стойност	2020/2019 процент
Финансов резултат	29	66	-37	-56.1%
Нетен размер на приходите от продажби	245	328	-83	-25.3%
Собствен капитал	-7	-36	29	80.6%
Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	203	242	-39	-16.1%
Обща сума на активите	196	206	-10	-4.9%
Приходи	249	555	-306	-55.1%
Разходи	217	478	-261	-54.6%
Краткотрайни активи	59	68	-9	-13.2%
Налични краткотрайни активи (8-9)	59	68	-9	-13.2%
Краткосрочни задължения	28	49	-21	-42.9%
Краткосрочни вземания	13	30	-17	-56.7%
Парични средства	46	38	8	21.1%
Платима сума през периода за погасяване на дългосрочни задължения	18	0	18	100.0%
Текущи задължения (11+15)	46	49	-3	-6.1%
Средна наличност на вземанията от клиенти и доставчици по тяхната отчетна стойност	8	30	-22	-73.3%
Средна наличност на задълженията към доставчиците и клиенти	12	11	1	9.1%
Брой на дните в периода	365	365	0	0.0%
Рентабилност:				
Коеф. на рентабилност на приходите от продажби	0.118	0.201	-0.083	-0.412
Коеф. на рентабилност на собствения капитал	-4.143	-1.833	-2.310	-1.260
Коеф. на рентабилност на пасивите	0.143	0.273	-0.130	-0.476
Коеф. на капитализация на активите	0.148	0.320	-0.172	-0.538
Ефективност:				
Коеф. на ефективност на разходите	1.147	1.161	-0.014	-0.012
Коеф. на ефективност на приходите	0.871	0.861	0.010	0.012
Ликвидност:				
Коеф. на обща ликвидност	2.107	1.388	0.719	0.518
Коеф. на бърза ликвидност	2.107	1.388	0.719	0.518
Коеф. на незабавна ликвидност	1.000	0.776	0.224	0.289
Коеф. на абсолютна ликвидност	1.000	0.776	0.224	0.289
Финансова автономност:				
Коеф. на финансова автономност	-0.034	-0.149	0.114	0.768
Коеф. на задлъжнялост	-29.000	-6.722	-22.278	-3.314
Взамания и погасяване на задълженията:				
Период на събиране на вземанията от клиенти в дни	11.9	33.4	-21.4658	-64.3%

Анализ на съотношението собствен/привлечен капитал

Управление на капиталовия риск

Целите на ръководството при управление на капитала са да защитят правото на дружеството да продължи, като действащо дружество с цел доходност на едноличния собственик на капитала и поддържане на оптимална капиталова структура, за да се намали цената на капитала.

За да поддържа или изменя капиталовата структура, дружеството може да коригира сумата на изплатените дивиденти.

В съответствие с останалите в индустрията, ИНФОКОМ ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ ЕООД контролира капитала на база на съотношението собствен/привлечен капитал (коефициент на задлъжнялост). Този коефициент се изчислява, като нетните дългове се разделят на общия капитал. Нетните дългове се изчисляват, като от общите пасиви („текущи и нетекущи пасиви" включително, както е показано в счетоводния баланс) се приспаднат пари и парични еквиваленти. Общият капитал се изчислява, като „собствен капитал" (както е показан в счетоводния баланс) се събере с нетните дългове.

Политиката на ръководството е да се поддържа стабилна капиталова база, така че да се съхрани доверието на собствениците, и на пазара като цяло, и да може да се осигурят условия за развитие на бизнеса в бъдеще.

	2020	**2019**
Общо пасиви	203	242
Намаление: пари и парични еквиваленти	46	38
Нетен дълг	157	204
Собствен капитал	-7	-36
Общо капитал	**150**	**168**
Коефициент на задлъжнялост	**1,047%**	**1,214%**

Намаление на нивото на задлъжнялост през 2020 г. е в резултат на увеличението на собствения капитал, вследствие на реализирания положителен финансов резултат **29** хил. лева.

Управление на финансовия риск

Дружеството има експозиция към следните финансови рискове:

- кредитен риск;
- ликвиден риск;
- пазарен риск;
- оперативен риск.

В настоящия доклад е оповестена информация относно експозицията на Дружеството спрямо всеки от горепосочените рискове, целите, политиките и процеси в Дружеството по оценяване, и управление на риска, и управлението на капитала. Допълнителни количествени оповестявания са включени в бележките към финансовия отчет.

Основни положения за управление на риска

Политиките за управление на риска в Дружеството са установени с цел да идентифицират и анализират рисковете, влияещи върху Дружеството, да установяват граници за поемане на

рискове по отделни видове, дефинират правила за контрол върху рисковете и спазване на установените граници. Политиките и системите по управление на рисковете подлежат на регулярна проверка с цел установяване на настъпили изменения на пазара и дейностите на Дружеството. Дружеството чрез обучение и прилагане на установените стандарти и процедури за управление цели да развие дисциплина и конструктивна контролна среда, където всички служители разбират своята роля и задължения.

Кредитен риск

Кредитният риск е рискът, че контрагентът няма да изпълни задълженията си по даден финансов инструмент или договор, което води до финансова загуба. Дружеството е изложено на кредитен риск от своите оперативни дейности (главно за търговски вземания), както и от дейностите си по финансиране, включително депозити в банки и финансови институции, валутни сделки и други финансови инструменти.

Вземания от клиенти

Експозицията към кредитен риск зависи от индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Демографската структура на клиентите и риска от неплащане в индустрията или в страната, в която те оперират влияят в по-малка степен на кредитният риск.

Кредитната политика на Дружеството предвижда всеки нов клиент да се проучва за кредитоспособност преди да се предложат стандартните условия на доставка и плащания.

Ликвиден риск

Ликвиден риск възниква при положение, че дружеството не изпълни своите задължения, когато те станат изискуеми. Дружеството прилага подход, който да осигури необходимия ликвиден ресурс да се посрещнат настъпилите задължения при нормални или стресови условия без да се реализират неприемливи загуби или да се увреди репутацията на Дружеството.

Дружеството следи риска от недостиг на средства, с помощта на повтарящи се инструменти за планиране на ликвидността. Целта на Дружеството е да поддържа баланс между срочност на привлечения ресурс и гъвкавост, чрез използването на банкови овърдрафти, банкови заеми, облигации, привилегировани акции, финансов лизинг и наемане на договори за покупка. В Политиката на Дружеството е заложено, че не повече от 25% от привлечените средства трябва да падежират в следващия 12-месечен период.

Дружеството прави финансово планиране, с което да посрещне изплащането на разходи и текущите си задължения чрез система „Календарно планиране на движение на паричните средства".

Пазарен риск

Пазарен риск е рискът, при промяна на пазарните цени, като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталови инструменти, доходът на дружеството или стойността на неговите инвестиции да бъдат засегнати. Целта на управлението на пазарния риск е да управлява и контролира експозицията на пазарен риск в приемливи граници, като се оптимизира възвръщаемостта.

Валутен риск

Дружеството е изложено на валутен риск при покупки и/или продажби и/или поемане на заеми различни от функционалната валута, основно щатски долари.

Лихвен риск

Дружеството управлява своя лихвен риск, като определя целево съотношение на заеми с плаваща към заеми с фиксирана лихва.

Оперативен риск

Оперативен риск е рискът от преки или косвени загуби, произтичащи от широк кръг от причини, свързани с процесите, персонала, технологиите и инфраструктурата на Дружеството, както и от външни фактори, различни от кредитни, пазарни и ликвидни рискове, като например тези, произтичащи от правни и регулаторни изисквания и общоприети стандарти на корпоративно поведение. Оперативни рискове възникват от всички операции на Дружеството.

Целта на Дружеството е да се управлява оперативния риск, така че да се балансира между избягването на финансови загуби и увреждане на репутацията на Дружеството, и цялостната ефективност на разходите и да се избягват процедурите за контрол, които ограничават инициативата и творчеството.

Основната отговорност за разработване и прилагане на контроли за оперативния риск се възлага на висшето ръководство. Тази отговорност се подпомага от развитието на общи стандарти за Дружеството за управление на оперативния риск в следните области:

- изисквания за подходящо разпределение на задълженията, включително и независимо оторизиране на сделки;
- изисквания за равняване и мониторинг на сделките;
- съответствие с регулаторните и други правни изисквания;
- документация за контрол и процедури;
- изисквания за периодична оценка на оперативните рискове и адекватността на контролите и процедурите за справяне с идентифицираните рискове;
- изисквания за докладване на оперативни загуби и предложените коригиращи действия;
- развитие на аварийни планове;
- обучение и професионално развитие;
- етични и бизнес стандарти;
- намаляване на риска, включително застраховка, когато това е ефективно

ИНФОКОМ ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ * ЕООД * СОФИЯ

Емил Деянов Йорданов
Управител
ИНФОКОМ ПРОПЪРТИ
МЕНИДЖМЪНТ ЕООД
гр. София
22.02.2021 г.