ГОДИШЕН ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО

Ръководството представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2024 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети (МСФО).

ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА

Дружеството е регистрирано в Република България. Основната му дейност включва: консултантско – инженерингови услуги в областта на проучването, проектирането на обекти с разнороден характер и предназначение – жилищно, търговско – административно, туристическо – развлекателно, промишлено и комуникационно, придобиване, управление, експлоатация и разпореждане с недвижими имоти, предприемачество, посредничество при покупко – продажба на недвижими имоти.

СЕДАЛИЩЕ И УПРАВЛЕНИЕ

БЪЛГАРИЯ ХАУС 2017 ЕАД със седалище и адрес на управление: гр. София бул. България № 49Б ЕИК по БУЛСТАТ 205005524, представлявано от Надя Динкова – изпълнителен директор.

Структура на акционерния капитал

Едноличен собственик	**Дялово участие**
БС Проджектс ЕАД	100%

Към 31.12.2024 г. капиталът на дружеството е 4,600 хил. лева.

УПРАВЛЕНИЕ

Дружеството е с едностепенна система на управление съгласно Търговския закон в Република България.

Към 31 декември 2024 г. в Съвета на директорите участват:

Александър Илиев Манчев
Ясен Тенев Тенев
Надя Иванова Динкова

ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА НА БЪЛГАРИЯ ХАУС 2017 ЕАД ЗА 2024 Г.

БЪЛГАРИЯ ХАУС 2017 ЕАД, е учредено чрез апорт на дейността съгласно Търговския закон като капиталът на дружество е набран изцяло чрез непарична вноска от учредителя .

На 19.02.2018 г. БС Проджектс ЕАД учредява България Хаус 2017 ЕАД, чрез апорт на част от търговското предприятие, представляващ съвкупност от следните права, задължения и фактически отношения:
Права и задължения на БС Проджектс ЕАД, произтичащи от Договор за финансов лизинг № 022346-RF-001 от 29.11.2011 г., сключен между „Райфайзен Лизинг България" ООД, ЕИК 131206120, в качеството му на „Лизингодател" и „БС Проджектс" ЕАД, в качеството му на

„Лизингополучател", по силата на който „Райфайзен Лизинг България" ООД се задължава да предостави офис сграда за ползване на „БС Проджектс" ЕАД, срещу възнаграждение, заплащано под формата на лизингови вноски, като в качеството си на лизингополучател има изключително право да придобие собствеността върху имотите. Съгласно разпоредбите на Търговския Закон, гореописаните права и задължения на БС Проджектс ЕАД се прехвърлят на България Хаус 2017 ЕАД.

На 12.03.2018 г. БС Проджектс ЕАД прехвърля в полза на Фамко Матириалс ЕООД, 4 600/Четири хиляди и шестстотин/ броя собствени поименни акции, с право на глас, с номинална стойност 1 000 /Хиляда/ лева всяка, от капитала на България Хаус 2017 ЕАД.

На 15.06.2020 г. Фамко Матириалс ЕООД прехвърля в полза на Балканстрой Проджектс ЕАД /БС Проджектс ЕАД – след 07.12.2023 г./, 4 600/Четири хиляди и шестстотин/ броя собствени поименни акции, с право на глас, с номинална стойност 1 000/Хиляда/ лева всяка, от капитала на България Хаус 2017 ЕАД.

На 17.02.2021 г. Балканстрой Проджектс ЕАД /БС Проджектс ЕАД/ прехвърля в полза на БС Група Компании АД, 4 600/Четири хиляди и шестотин/ броя собствени поименни акции, с право на глас, с номинална стойност 1 000 /Хиляда/ лева всяка, от капитала на България Хаус 2017 ЕАД.

През 2022 г. БС Група Компании АД прехвърля, чрез джиро, обратно акциите от капитала на дружеството в полза на Балканстрой Проджектс ЕАД /БС Проджектс ЕАД/, като промените са отразени в акционерната книга през същата година, а през 2023 г. са вписани и по партидата на дружеството в ТРРЮЛНЦ към Агенция по вписванията.

През 2024 г. има реализиран приход от наеми и услуги в размер на 2 909 хил. лева.

Основните разходи са по договори за абонаментно обслужване за подръжка на сградата, като разходи за охрана, разходи за ток, вода, топлоенергия, почистване, подръжка на системите за контрол на достъп и пожаробезопасност и други.

Към 2024 г. Дружеството има сключен договор за финансов лизинг с Кей Би Си Лизинг България ЕООД с право за придобиване на собственост върху имота. Съгласно този договор, придобитите активи на лизинг са: офисна сграда с търговски център, гаражи и прилежащ терен в едно с всички изградени комуникации и инсталации и връзки към мрежи, находяща се на бул. България № 49 Б.

КЛЮЧОВИ КОЕФИЦИЕНТИ

РЕНТАБИЛНОСТ - Това е основен показател за възвръщаемостта на инвестираните средства от осъществяваната дейност. Показателите за рентабилност са количествени характеристики на ефективността на приходите от продажби, на собствения капитал, на пасивите и на реалните активи на предприятието. В следващите таблици на база печалба са изчислени показателите:
Рентабилност на приходите от продажби
Рентабилност на собствения капитал
Рентабилност на активите и пасивите

ЕФЕКТИВНОСТ - Показателите за ефективност са количествени характеристики на съотношението между приходите и разходите. Резултатите от изчисляването на коефициентите за ефективност на разходите позволяват да се определи колко приходи
от дейността получава предприятието от използването на единица разходи за същата дейност. Коефициентът се приема за минимум. Благоприятно за предприятието е коефициентът за ефективност на разходите да расте. Коефициентът за ефективност на приходите е реципрочен

на коефициента за ефективност на разходите. Той показва колко
разходи са направени за единица приход. Добра тенденция е коефициентът на ефективност да намалява.

ЛИКВИДНОСТ - Финансовото състояние на всяко предприятие може да се оценява от гледна точка на краткосрочната и дългосрочната перспектива. В първия случай като критерии за оценка на финансовото състояние се използват ликвидността и текущата платежоспособност, които характеризира способността бързо да се получат парични средства, когато възникнат непредвидени обстоятелства или умението да се използват благоприятните ситуации за получаване на пари. Това е т. нар. финансова гъвкавост на предприятието.
В дългосрочна перспектива се анализира финансовата устойчивост на предприятието т.е. неговата дългосрочна платежоспособност.
Ликвидността на фирмата характеризира способността на една част от актива или пасива на фирмата бързо да се превърне в пари. Целта е фирмата да генерира необходимите доходи, за да може своевременно да изплати текущите си задължения и наличните краткотрайни активи. Величината на текущите задължения се определя от сумата на краткосрочните пасиви, платимата сума през годината по издължаване на дългосрочните заеми, облигационните заеми и издължаване на други заеми и дългове.

ФИНАНСОВА АВТОНОМНОСТ - Показатели за финансова автономност показват степента на финансова независимост на предприятието от кредиторите. Финансовата автономност е свързана с общата уравновесеност на финансовото състояние на предприятието. Чрез анализа се установява независимостта му от кредиторите и способността му да посреща дългосрочните си задължения. Анализът на финансовата автономност е посредством показателите: коефициент на автономност (платежоспособност) и коефициент на задлъжнялост.

Гореописаните ключови показатели и коефициенти на дружеството са систематизирани в следните таблици:

Коефициенти	2024	2023	Разлика	%
Рентабилност:				
На собствения капитал	(0,04)	(0,07)	0,03	-39,12%
На активите	(0,02)	(0,02)	0,01	-32,00%
На пасивите	(0,02)	(0,03)	0,01	-28,33%
На приходите от продажби	(0,09)	(0,15)	0,06	-40,04%
Ефективност:				
На разходите	1,18	1,11	0,07	6,12%
На приходите	0,85	0,90	(0,05)	-5,77%
Ликвидност:				
Обща ликвидност	1,48	1,65	(0,17)	-10,07%
Бърза ликвидност	1,48	1,65	(0,17)	-10,07%
Незабавна ликвидност	0,57	0,89	(0,32)	-36,07%
Абсолютна ликвидност	0,57	0,89	(0,32)	-36,07%
Финансова автономност:				
Финансова автономност	0,52	0,44	0,08	17,72%
Задлъжнялост	1,94	2,28	(0,34)	-15,05%

Показатели	2024	2023	Разлика	%
Дългосрочни активи /общо/	15 898	18 442	(2 544)	-13,79%
Краткосрочни активи в т.ч.	1 481	1 835	(354)	-19,29%
Краткосрочни вземания	913	845	68	8,05%
Парични средства	568	990	(422)	-42,63%

Обща сума на активите	17 379	20 277	(2 898)	-14,29%
Собствен капитал	5 915	6 179	(264)	-4,27%
Финансов резултат	(264)	(453)	189	-41,72%
Дългосрочни пасиви	10 466	12 986	(2 520)	-19,41%
Краткосрочни пасиви	998	1 112	(114)	-10,25%
Обща сума на пасивите	11 464	14 098	(2 634)	-18,68%
Приходи общо	2 909	2 993	(84)	-2,81%
Приходи от продажби	2 909	2 993	(84)	-2,81%
Разходи общо	2 460	2 686	(226)	-8,41%

ОСНОВНИ РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТИ ПРЕД КОЙТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО

Пазарен риск

Обуславя се от следните фактори:
Характер на търсенето - предлаганите продукти и услуги са скъпо струващи, изискващи голям финансов ресурс, който предвид световната финансова криза, е трудно да се обезпечи.

Секторен риск

Секторният риск се поражда от влиянието на агресивността на мениджмънта, силната конкуренция на външни и вътрешни производители и др.

Финансов риск

Финансовият риск допълва бизнес - риска, когато се използват средства под формата на заеми или дългови ценни книжа при осъществяване на дейността на дружеството, плащанията за тези средства представляват фиксирано задължение. През 2023 година дружеството не е използвало привлечени средства за осъществяване на своята стопанска дейност, извън договора за лизинг.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с възможността нетните доходи на компаниите да намалеят в следствие на повишение на лихвените равнища, при които дружеството може да финансира своята дейност. През 2024 г. дружеството има задължение по лизингов договор, по който са придобити основните активи - инвестиционните имоти на Дружеството, като не се очаква драстични промени в пазарните лихвени нива, които да имат съществено отражение върху дружеството. Същевременно, към 31.12.2024 г. са предоставени заеми на БС Пропъртис С ЕАД, които са с фиксиран лихвен процент, който не се очаква да се различава съществено от бъдещите пазарни нива.

Валутен риск

Дружеството извършва своята дейност при активен обмен с чуждестранни доставчици и клиенти като използва еврото като чуждестранна валута. Поради тази причина валутният риск е сведен до минимум. Ето защо промяната на курса не може да окаже съществено влияние върху приходите на дружеството.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. БЪЛГАРИЯ ХАУС 2017

ЕАД провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства и добра способност за финансиране на стопанската си дейност. Текущо матуритетът и своевременното осъществяване на плащанията се следи от финансово-счетоводния отдел, като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания. Дружеството управлява ликвидността на активите и пасивите си чрез анализ на структурата и динамиката им и прогнозиране на бъдещите входящи и изходящи парични потоци.

Кредитен риск

Кредитен риск е 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 и кредитните вземания. Такъв риск за дружеството към 31.12.2024г. реално не съществува.

Няма други значими събития, настъпили след датата на годишния финансов отчет, които да изискват корекции.

НАСТОЯЩИ ТЕНДЕНЦИИ И ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО РЕАЛИЗАЦИЯ НА ИНВЕСТИЦИОННАТА ПРОГРАМА

Към 31.12.2024 г. дружеството има намерение да продължава инвестиционната си програма, като стартира нови проекти в сферата на придобиването и управлението на недвижими имоти.

НАУЧНО ИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА ДЕЙНОСТ

Към 31.12.2024 дружеството не развива научно изследователска дейност, с изключение на маркетинговите проучвания, които прави във връзка със своята основна дейност.

ЗАЩИТА НА ОКОЛНАТА СРЕДА

Към 31.12.2024 дружеството не участва в програми за защита на околната среда, с изключение на разделно събиране на отпадъци, което прави във връзка със своята основна дейност

ИНФОРМАЦИЯ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА ЧЛ. 187 Д и ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

1. Брой и номинална стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето
През 2024 г. дружеството не е изкупувало и не са прехвърляни собствени акции, съответно не притежава собствени акции.

2. Брой и номинална стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват
Дружеството не притежава собствени акции

3. Права на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството
Няма специални правила и политики за изкупуване на акции от членовете на управителния орган.

4.Членовете на СД на дружеството могат да придобиват свободно акции от капитала, при спазване на разпоредбите на Търговския закон.
В полза на управителните и контролните органи, служителите или трети лица, не са издавани опции за придобиване на акции от дружеството.

5. Участието на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети.

Дружества, в които участват някои от членовете на Съвета директорите:

5.1. Надя Иванова Динкова участва в /дружества/ към 31.12.2024 г. като:

- „Ранбел България“ ЕООД, ЕИК 203128886 - управител
- „ТР Капитал Инвест“ АД, ЕИК 203211887 – член на СД и представляващ
- „Инертни Материали 2006“ ЕООД, ЕИК 101766775 - управител
- „ББГ и Ко“ АД, ЕИК 130620104 – член на СД
- „Мираж Инк.“ АД, ЕИК 130591827 – член на СД
- „Инвенто Колект Инвест“ ЕАД, ЕИК 101705530 – член на СД и представляващ ТР КАПИТАЛ ИНВЕСТ (ЮЛ-изпълнителен член на СД)
- "ВИЛЛА МАЛИНА 2019" ЕООД, ЕИК 205709235 - Управител
- "ГЛОМАТ ДИСТРИБЮШЪН" ЕООД, ЕИК 203241460 – Управител
- "Индустриални Активи България" ЕООД, ЕИК 205974397 – Управител
- "ФАМКО МАТИРИАЛС" ЕООД, ЕИК 203241344 – Управител

5.2. Ясен Тенев Тенев участва в /дружества/ към 31.12.2024 г. като:

- „Инвенто Колект Инвест“ ЕАД, ЕИК 101705530 – член на СД
- „ТР Капитал Инвест“ АД, ЕИК 203211887 – член на СД
- „Катарино Спа“ АД, ЕИК 101679270 – член на СД
- „Легахед“ ЕООД, ЕИК 175226174 – едноличен собственик на капитала, управител

5.3. Александър Илиев Манчев не участва в /дружества/ към 31.12.2024 г.

ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО

Според българското законодателство ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието на Дружеството към края на годината и неговите счетоводни резултати.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовите отчети към 31 декември 2023 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

Ръководството потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, 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.

01.05.2025 г.

Надя Динкова
Изпълнителен директор: