**СОФИЯ ЕКСПО ЕООД**
**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**
**31 ДЕКЕМВРИ 2018 ГОДИНА**

Ръководството представя годишен доклад за дейността и финансов отчет към 31 декември 2018 г., изготвен в съответствие със Закона за счетоводството, Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО) приети за прилагане от Европейския съюз. Този финансов отчет е одитиран от дипломиран експерт счетоводител - регистриран одитор Димка Маринова

# ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА

София Експо ЕООД („Дружеството") е регистрирано като Мега Естейт ЕООД в Република България на 25.01.2006 година с Решение на Софийски градски съд, фирмено дело № 14830/2005 год. и е вписано в Агенция по вписванията – Търговски регистър с ЕИК 175016336 със седалище и адрес на управление: България , гр.София, ул. „Солунска" № 2. На 15.04.2016 година е вписана в Агенцията по вписванията промяна във фирменото наименование на дружеството от Мега Естейт ЕООД на София Експо ЕООД (Решение на УС на Синергон Холдинг АД от 03.04.2016 г.). С Решение от 11.10.2018 г. на едноличния собственик на капитала (Синергон Холдинг АД) е променен адреса на управление на София Експо ЕООД, като промяната е вписана в Агенция по вписванията – Търговски регистър на 22.10.2018 г.

Регистрираният предмет на дейност на дружеството е производство и търговия с промишлени и селскостопански стоки, покупка и продажба на недвижими имоти, транспортна и спедиторска дейност, внос и износ, както и всякаква друга дейност и услуги, незабранени от закона.
Основната дейност на дружеството може да бъде определена като отдаване под наем на собствени недвижими имоти. Дружеството няма клонове.

# ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

## Резултати за текущия период

Основният капитал на Дружеството е 21 274 000 лв. Формиран е чрез непарична вноска, която е направена от първоначалния собственик - Интериор Текстил АД в размер на 794 300 лева. С Решение № 2 на СГС от 24.03.2006 година Интериор Текстил прехвърля собствеността на Синергон Холдинг АД. През 2011 и 2014 година с Решение на УС на собственика – Синергон Холдинг АД капиталът е увеличен с непарични вноски съответно в размер на 12 558 500 лева през 2011 г. и с още 4 855 000 лева през 2014 г., представляващи апорт на вземане по смисъла на чл.72 и 73 от ТЗ, произтичащо от Договор за паричен заем. На 02.06.2016 г. в Агенция по вписванията е вписано Решение на УС на Синергон Холдинг АД за увеличаване капитала на дружеството с 1 575 200 лева чрез парични вноски, а на 09.08.2016 г. капиталът е увеличен с още 1 491 000 лева чрез парични вноски.

Първоначалната непарична вноска включва:

**Поземлен имот** № 882 от квартал 10, по плана на гр.София, местност НПЗ Хаджи Димитър-Малашевци, целия с площ застроена и незастроена, съгласно Актове за държавна собственост № 2351/20.11.1952 г.на НС Васил Левски и № 3845/29.03.1996 г.на СО р-н Подуене, от 7 218 кв.м.

**Сгради**, построени в описания имот, в съответствие с Нотариален акт за собственост № 38, том 2, рег. №7485, дело № 217/22.11.2005 г, а именно:

- Склад за горива – едноетажен, масивна конструкция, със застроена площ 38,50 кв.м.
- Склад метален – едноетажен, стоманена конструкция, със застроена площ от 142 кв.м.
- Работилница със застроена площ 64,40 кв.м.

- Обемна клетка – склад – 4 броя
- Склад метален ширпотреба
- Обемна клетка – хранителни стоки със застроена площ 14 кв.м.
- Фабрична сграда – двуетажна, масивна конструкция, състояща се от 4 стаи, коридор и салон на първия етаж и салон и два склада на втория етаж, със застроена площ от 457,70 кв.м.
- Сграда на два етажа – състояща се от 4 помещения на първия етаж и 5 стаи на втория етаж, със застроена площ от 199,65 кв.м.
- Административна сграда на два етажа – стоманено-бетнна конструкция със застроена полщ 137,20 кв.м.
- Склад метален – стоманена конструкция с пристройка гараж със застроена площ 254,50 кв.м.
- Трафопост

Дружеството представя сравнителна информация за текущата 2018 година, спрямо предходната 2017 година в хиляди левове.

| | **2018 г.** | **2017 г.** | **Изменение** |
|---|---|---|---|
| | **хил. лева** | **хил. лева** | **хил. лева** |
| **А. Нетекущи активи** | | | |
| **I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване** | | | |
| 1.Земи (терени) | 16 786 | 16 786 | - |
| **Общо за група I:** | **16 786** | **16 786** | **-** |
| **II. Инвестиционни имоти** | **-** | **808** | **(808)** |
| **III. Нематериални активи** | **3** | **4** | **(1)** |
| **IV.Финансови активи–Инвестиции** | **-** | **-** | **-** |
| **V.Търговски и други вземнания** | | | |
| 1. Вземания от свързани лица – договор за депозит | 1 591 | - | 1 591 |
| **Общо за група V:** | **1 591** | **-** | **1 591** |
| **VI. Активи по отсрочени данъци** | **-** | **49** | **(49)** |
| **ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ А** | **18 380** | **17 647** | **733** |
| **Б. Текущи активи** | | | |
| **I. Материални запаси** | **-** | **-** | **-** |
| **II. Търговски и други вземания** | | | |
| 1. Вземания от свързани лица – невнесен капитал | - | 17 | (17) |
| 2. Вземания от клиенти и доставчици | 15 | 20 | (5) |
| 3. Предплатени разходи | 3 | 3 | - |
| **Общо за група II:** | **18** | **40** | **(22)** |
| **III. Финансови активи държани за търгуване** | | | |
| **IV. Парични средства и парични еквиваленти** | | | |
| 1. Парични средства в брой | 2 | - | 2 |
| 2. Парични средства в безсрочни депозити | 14 | 29 | (15) |
| **Общо за група IV:** | **16** | **29** | **(13)** |
| **V.Нетекущи активи държани за продажба** | **-** | **-** | **-** |
| **ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ Б** | **34** | **69** | **(35)** |
| **ОБЩО АКТИВИ** | **18 414** | **17 716** | **698** |

Активите на Дружеството към 31.12.2018 г. са в размер на 18 414 хил.лв., като в края на предходната 2017 година са били 17 716 хил.лв.

Увеличението на активите се дължи на увеличение на търговските вземания под формата на депозит към свързаното лице – Синергон холдинг АД, като в края на годината депозита е в размер на 1 591 хил.лв. Източникът на средствата е от продажбата на инвестиционните имоти през 2018 г.

Собственият капитал, посочен по-долу също се увеличава спрямо предходната година, като това се дължи на реализираната печалба през 2018 г.

| | 2018 г. | 2017 г. | Изменение |
|---|---|---|---|
| | хил. лева | хил. лева | хил. лева |
| **А.Собствен капитал** | | | |
| **I.Основен капитал** | | | |
| **1.Записан капитал** | **21 274** | **21 274** | **-** |
| **II. Резерви** | **17** | **17** | **-** |
| **III. Финансов резултат:** | | | |
| 1. Натрупана загуба | (6 860) | (6 668) | (192) |
| 3. Текуща печалба /(загуба) | 1 341 | (192) | 1 533 |
| **Общо за група III:** | **(5 519)** | **(6 860)** | **1 341** |
| **IV. Неконтролиращо участие** | | | |
| **ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ А** | **15 772** | **14 431** | **1 341** |
| **Б. Нетекущи пасиви** | | | |
| **I. Търговски и други задължения** | | | |
| 1. Задължения към свързани предприятия | | | |
| 2. Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции | 1 998 | 2 632 | (634) |
| **Общо за група I:** | **1 998** | **2 632** | **(634)** |
| **II. Финансирания** | | | |
| **III. Пасиви по отсрочени данъци** | **2** | | **2** |
| **ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ Б** | **2 000** | **2 632** | **(632)** |
| **В. Текущи пасиви** | | | |
| 1. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции | 636 | 634 | 2 |
| 2. Краткосрочни задължения в т. ч. | 5 | 15 | (10) |
| задължения към свързани предприятия | - | 8 | (8) |
| задължения към доставчици и клиенти | 1 | 3 | (2) |
| задължения към персонала | - | 2 | (2) |
| данъчни задължения | 4 | 1 | 3 |
| задължения към осигурителни предприятия | - | 1 | (1) |
| 3. Получени аванси | 1 | 4 | (3) |
| **ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ В** | **642** | **653** | **(11)** |
| **ОБЩО ПАСИВИ** | **2 642** | **3 285** | **(643)** |
| **СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ** | **18 414** | **17 716** | **698** |

В Счетоводния баланс активите и пасивите от отсрочени данъци са посочени компенсирано.

Приходите и разходите за дейността се начисляват в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Отчитането и признаването на приходите и разходите се извършва при спазване на изискването за причинна и следствена връзка между тях.

Приходите на Дружеството се формират от основната дейност, свързана с отдаването под наем на инвестиционните имоти.
През 2018 година Дружеството е реализирало приходи в общ размер 2 436 хил.лв, спрямо 138 хил.лв.за 2017 година. Увеличението се дължи на продажба на инвестиционен имот.

| | 2018 г. | 2017 г. | Изменение |
|---|---|---|---|
| | хил. лева | хил. лева | хил. лева |
| **ПРИХОДИ** | | | |
| **А. Приходи от дейността** | | | |
| **I. Нетни приходи от продажби на:** | | | |
| 1. Приходи от наеми | 101 | 122 | (21) |
| 2. Други приходи | 2 323 | 1 | 2322 |
| 3. Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти | - | 15 | (15) |
| **Общо за група I:** | **2 424** | **138** | **2286** |
| **II. Финансови приходи:** | | | |
| 1. Приходи от лихви | 12 | - | 12 |
| **Общо за група III:** | **12** | **-** | **12** |
| **ОБЩО ПРИХОДИ** | **2436** | **138** | **2298** |

Разходите за осъществяване на цялостната дейност на Дружеството през 2018 г. са в размер на 1 044 хил.лв., спрямо 262 хил.лв за 2017 г. В края на 2018 година разходите са се увеличили със 782 хил.лв., като това се дължи на увеличението от една страна на балансова стойност от 808 хил.лв. на продадения инвестиционен имот , увеличението на разходите за материали с 13 хил.лв. и увеличението на другите разходи с 5 хил.лв. и от друга страна на намаляването на разходите за външни услуги с 3 хил.лв. и намаляването на разходите за персонал с 21 хил.лв. и намаляването на финансовите разходи с 20 хил.лв.

| **А. Разходи за дейността** | **2018 г.** | **2017 г.** | **Изменение** |
|---|---|---|---|
| **I. Разходи по икономически елементи** | **хил. лева** | **хил. лева** | **хил. лева** |
| 1. Разходи за материали | 16 | 3 | 13 |
| 2. Разходи за външни услуги | 41 | 44 | (3) |
| 3. Разходи за амортизации | 1 | 1 | - |
| 4. Разходи за персонал | 32 | 53 | (21) |
| 5. Балансова стойност на продадени активи | 808 | - | 808 |
| 6. Други разходи | 5 | - | 5 |
| **Общо за група I:** | **903** | **101** | **802** |
| **II. Финансови разходи** | | | |
| 1. Разходи за лихви | 123 | 141 | (18) |
| 2. Други финансови разходи | 18 | 20 | (2) |
| **Общо за група II:** | **141** | **161** | **(20)** |
| **Б. Общо разходи за дейността (I+II)** | **1 044** | **262** | **782** |
| **В. Загуба от преустановени дейности** | | | |
| **Г. Печалба/(загуба) преди облагане с данъци** | 1 392 | (124) | 1 516 |
| **III. Разходи/(икономия) за данъци** | (51) | (68) | 17 |
| **Д. Печалба/(загуба) след облагане с данъци** | **1 341** | **(192)** | 1 533 |
| **Е. Други компоненти на всеобхватния доход: Нетна промяна в справедливата стойност на дълготрайните активи - земи** | - | **17** | (17) |
| **Ж. Общ всеобхватен доход за годината** | **1 341** | **(175)** | 1 516 |

## Финансови показатели

За по-добро разбиране на постигнатите резултати за 2018 год. са изчислени следните финансови показатели:

### 1. Коефиценти за Ликвидност

Те показват възможността на Дружеството да погасява своите текущи задължения, когато те станат изискуеми.
- коефицент на обща ликвидност – той е съотношението между текущи активи и текущи пасиви. Дружеството няма добра платежоспособност, тъй като коефицента е по –малък от 1-ца. За 2018 г. е 0.053, а за 2017 г. е 0.106.
- коефицент на незабавна ликвидност – той е съотношението между сбора на краткосрочните инвестиции и паричните средства към текущите задължения. За 2018 г. е 0.025, а за 2017 г. е 0.044.

### 2.Финансова автономност и задлъжнялост

Показателя за финансова автономност отчита възможността на Дружеството да изплати всички свои задължения с наличния собствен капитал .

Показателя за задлъжнялост показва степента на използване на привлечените средства.

| **Показатели** | **2018 г.** | **2017 г.** | **Изменение** |
|---|---|---|---|
| 1. Собствен капитал | 15 772 | 14 431 | 1 341 |
| 2. Нетекущи пасиви | 2 000 | 2 632 | (632) |
| 3. Текущи пасиви | 642 | 653 | (11) |
| 4. Всичко пасиви (2+3) | 2 642 | 3 285 | (643) |
| **Коефициент на финансова автономност(1 : 4)** | **5.970** | **4.393** | **1.577** |
| **Коефициент на задлъжнялост (4 : 1)** | **0.168** | **0.228** | **(0.06)** |

Стойността на коефициента на финансова автономност се е повишил, а в същото време коефициента на задлъжнялост се е намалил, което означава, че собствените ресурси на Дружеството са достатъчни за покриване на целия привлечен капитал.

**3. Рентабилност** – Той е основен показател за възвръщаемостта на инвестираните средства от осъществяваната дейност. В следващата таблица на база финансовия резултат са изчислени показателите:
- Рентабилност на приходите – показва колко разходи са нужни за 1-ца приходи .
- Рентабилност на собствения и привлечения капитал .
- Рентабилност на активите и пасивите .

| **Показатели** | **2018 г.** | **2017г.** | **Изменение** |
|---|---|---|---|
| 1. Счетоводна печалба/(загуба) преди данъци | 1 392 | (124) | 1 516 |
| 2. Нетна печалба/(загуба) след данъци | 1 341 | (192) | 1 533 |
| 3. Приходи от продажби | 2 424 | 123 | 2 301 |
| 4. Собствен капитал | 15 772 | 14 431 | 1 341 |
| 5. Пасиви (нетекущи + текущи) | 2 642 | 3 285 | (643) |
| 6. Активи (нетекущи + текущи) | 18 414 | 17 716 | 698 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Брутна рентабилност на приходите (1 : 3)** | **0.574** | **(1.008)** | 1.582 |
| **Нетна рентабилност на приходите (2 : 3)** | **0.553** | **(1.561)** | 2.114 |
| **Брутна рентабилност на собствения капитал(1 : 4)** | **0.088** | **(0.009)** | 0.097 |
| **Нетна рентабилност на собствения капитал (2 : 4)** | **0.085** | **(0.013)** | 0.098 |
| **Брутна рентабилност на пасивите (1 : 5)** | **0.527** | **(0.038)** | 0.565 |
| **Нетна рентабилност на пасивите (2 : 5)** | **0.508** | **(0.058)** | 0.566 |
| **Брутна рентабилност на активите (1 : 6)** | **0.076** | **(0.007)** | 0.083 |
| **Нетна рентабилност на активите (2 : 6)** | **0.073** | **(0.011)** | 0.084 |

Рентабилността на Дружеството през 2018 г. е положителна в резултат на приходите от продажба на инвестиционен имот.

Към 31.12.2018 г. в дружеството има назначени по договор за управление – 1 човек – управител на дружеството, който е и главен счетоводител и 1 човек на длъжност чистач.

**Структура на капитала**

| **Акционери** | **Дялово участие** | **Брой Акции** | **Номинална стойност (хил.лв.)** |
|---|---|---|---|
| Синергон Холдинг АД | 100 % | 212 740 | 21 274 |

## СТОПАНСКИ ЦЕЛИ ЗА 2019 г.

Ръководството на София Експо ЕООД счита, че основните направления в дейността на дружеството през 2019 г. следва да бъдат насочени към:

- търсене на нови ниши за дейност

Реализацията на набелязаните задачи би се осъществила чрез:

- отдаване под наем на земи

## ОСНОВНИ РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТИ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО

Основните рискове и несигурности произтичат от спецификата на дейността на София Експо ЕООД, както и от външни фактори свързани с макроикономическите, политическите и други фактори, които оказват и/или могат да окажат влияние върху дейността на дружеството.

Вътрешните фактори могат да се отличат като:

- Рискове свързани с осъществяваните процеси.
- Рискове, произтичащи от осъществяването на дейността в дружеството – при осъществяване на инвестиционни проекти.

Външни фактори на риска са:

- Промени в нормативната уредба водещи до неблагоприятни условия за осъществяване на дейността;
- Политически промени;
- Промени в данъчното и осигурително законодателство;
- Други рискове свързани с макроикономически, политически и други фактори, които оказват или могат да окажат влияние на дейността на Дружеството.

Други рискове, които оказват или могат да окажат влияние на Дружеството са пазарен риск, ценови риск, валутен риск, лихвен риск, ликвиден риск, кредитен риск, икономическия растеж, безработицата.

- Валутен риск

Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото основната част от неговите операции и сделки са деноминирани в български лева и/или евро.

- Ценови риск

Дружеството е изложено на ценови риск по отношение на притежаваните от него земи, като следи състоянието на икономическия отрасъл и възможностите за реализацията им на пазара.

- Кредитен риск

Кредитен риск е рискът, при който контрагентите на дружеството няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми.
Паричните операции са ограничени до банки с висока репутация и ликвидна стабилност.
Предоставят се търговски заеми на контрагенти, които имат дълга история и търговско сътрудничество с дружеството, добро финансово състояние и липса на нарушения при спазването на кредитните условия.
Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролират като периодично се прави преглед на откритите позиции по контрагенти и индивидуални суми към тях, както и получените постъпления, като се извършва равнение и анализ.

- Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То се стреми да поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, включително чрез осигуряване и поддържане на адекватни кредитни ресурси и улеснения. Текущо матуритетът и своевременното осъществяване на плащанията се следи от управителя, като се поддържа периодична информация за наличните парични средства и предстоящите плащания.

- Капиталов риск

Целта на дружеството с управлението на капитала е да създава и поддържа възможности да продължи да функционира като действащо предприятие, за да може да осигурява съответната възвръщаемост на инвестираните средства на собственика и стопански ползи на другите заинтересовани лица от и участници в неговия бизнес, както и да поддържа оптимална капиталова структура, за да се редуцират разходите за капитал.

Дружеството текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала на база съотношението на задлъжнялост. Характерното и за двата представени периода е, че то финансира дейността си както от собствени средства, така и като поддържа определено ниво на търговски и други краткосрочни задължения.

Едноличният собственик на капитала на София Експо ЕООД се стреми да развива активно управление на риска, като за целта е внедрило система за управление на рисковете и насочва усилията си за нейното подобряване и съответствие с най-добрите практики. Собственикът на капитала Синергон Холдинг АД определя принципите за цялостното управление на риска, както и политика, отнасяща се до общите /систематични/ и до специфичните /несистематични/ рискове, следи за цялостния риск и търси начини да неутрализира потенциалните им отрицателни ефекти върху дейността и финансовото състояние на Дружеството.

## Процес за оценка на рисковете на Дружеството

Процесът на оценка на риска от страна на собственика на капитала представлява базата за начина, по който той определя рисковете, които следва да бъдат управлявани.
Управителят идентифицира следните видове риск, относими към Дружеството и неговата дейност: общи (систематични) и специфични (несистематични) рискове.
Систематичните рискове са свързани с макросредата, в която дружеството функционира, поради което в повечето случаи същите не подлежат на управление.

Несистематични рискове са пряко относими към дейността на Дружеството. За тяхното минимизиране се разчита на повишаване ефективността от вътрешно-фирменото планиране и прогнозиране, което осигурява възможности за преодоляване на евентуални негативни последици от настъпило рисково събитие.
Всеки от рисковете, свързани с държавата – политически, икономически, кредитен, инфлационен, валутен – има самостоятелно значение, но общото им разглеждане и взаимодействието между тях формират цялостна представа за основните икономически показатели, пазарните условия, конкурентните условия в страната, в която съответното дружество осъществява своята дейност.

**Научно изследователска и развойна дейност**

Дружеството не е възлагало и не е извършвало научни изследвания и разработки

**Управление**

Дружеството се управлява от Управител.

**Отговорности на ръководството**

Според българското законодателство ръководството трябва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието на Дружеството към края на годината и нейните финансови резултати. Ръководството е изготвило годишния финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане(МСФО) приети от Европейския съюз.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика, и че при изготвянето на финансовия отчет към 31 декември 2018 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

Ръководството също така 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 стопанисване на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

**Събития след края на отчетния период**

След датата на финансовия отчет не са настъпили съществени събития с корегиращ и/или некорегиращ характер, които следва да се отчетат или оповестят в представения финансов отчет.

Управител:
/Бойка Раянлиева/

София Експо ЕООД
София, 27.02.2019 г.