„Н.П.ИНВЕСТ" ЕООД

# КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

## за годината завършваща на 31.12.2018 г.

## *I. Изложение за развитието на дейността и за състоянието на Групата*

**1. Фирмено наименование** – „Н.П.ИНВЕСТ" ЕООД

**2. Номер и партида на вписване в търговския регистър**

ЕИК 200151449

**3. Дата на учредяване и срок на съществуване:**

Икономическата група на „Н.П.ИНВЕСТ" се състои от :

• Дружество-майка – „Н.П.Инвест" ЕООД;

• Дъщерни дружества: „ГРИЙНЛАЙФ" ЕАД, „ОРКО" ЕООД, „"Грийнлайф-Резортс" ЕАД, „Краси 74" ЕООД.

• Дъщерни дружества от групата на „ГРИЙНЛАЙФ":

- „Грийнлайф-Резиденшъл" ЕООД
- „Грийнлайф Мениджмънт"ЕАД
- „Грийнлайф Поморие" ЕООД
- „Грийнлайф Каваците" ЕООД
- „Грийнлайф Конструкшън" ЕООД
- „Грийнлайф Вижън" ЕООД
- „Грийнлайф Апартментс" ЕООД
- „Нов Хоризонт – София" ЕАД
- „Грийнлайф Таун" ЕООД
- „Грийнлайф Хаузес" ЕООД
- „Грийнлайф Царево" ЕООД
- „Грийнлайф Санд" ЕООД
- „Грийнлайф Вилидж" ЕООД
- „БСАМ-Гардънс" ЕООД
- „Грийнлайф Панорама" ЕООД
- „Грийнлайф Веселие" ЕООД
- „Грийнлайф Дрийм" ЕООД

Дружество "Н.П.ИНВЕСТ" е вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 09.06.2008г. с предмет на дейност – посредничество при сделки с недвижими имоти; строителство, покупка на стоки или други вещи с цел продажба.

Дружеството е със седалище: гр. София и адрес на управление гр. София, ул. "Златен рог" №20-22, ет.7.

Групата няма регистрирани клонове.

Предметът на дейност на групата е: сделки с недвижими имоти, изграждане на жилищни и ваканционни комплекси, реализиране на сделки по покупко-продажба на същите и менажиране на комплексите.

**4. Държава, където Групата е учредена, седалище, адрес на управление, телефон, факс, електронна поща и електронна страница в Интернет:**

| | |
|---|---|
| Държава: | България |
| Седалище: | гр. София |
| Адрес на управление: | ул.Златен рог №20-22, ет.7 |
| Телефон: | 02/962 65 70 |
| Страница в интернет: | www.greenlife.bg |

**6. Капитал**

Към 31.12.2018 г. регистрираният основен капитал на „Н.П.ИНВЕСТ" ЕООД възлиза на 5 000 лева.

## *II. Основни финансово-икономически резултати на Групата*

**Приходи по Отчета за приходите и разходите**

През финансовата 2018 г. са отчетени приходи общо в размер на 4 728 хил. лв.

Приходите са от продажба на недвижими имоти и отдаване на недвижими имоти под наем

**Разходи по Отчета за приходите и разходите**

Общата сума на разходите е в размер на 6 949 хил. лв., както следва:

| Разходи | Сума в хил. лв. |
|---|---|
| Разходи за материали | 217 |
| Разходи за външни услуги | 1 865 |
| Разходи за амортизации | 145 |
| Разходи за възнаграждения | 640 |
| Разходи за осигуровки | 110 |
| Други разходи | 153 |
| Финансови разходи | 509 |
| Алтернативен данък по ЗКПО | 40 |

**Финансов резултат на Групата**

Финансовият резултат на Групата е печалба в размер на 370 хил. лв.

**АКТИВ**

Към 31.12.2018 г. активите на Групата по балансова стойност възлизат на 4 759 хил. лв., в т.ч. балансовата стойност на дълготрайните активи е в размер на 4 739 хил. лв.

**ПАСИВ**

Към 31.12.2018 г. общият капиталов ресурс на Групата, по балансова стойност, е както следва:

- Основен капитал в размер на 5 хил. лв.;
- Законови резерви в размер на 10 хил. лв.;
- Неразпределена печалба в размер на 5 354 хил. лв.;
- Непокрита загуба в размер на (1 785) хил. лв.;
- Текуща печалба в размер на 370 хил. лв.
- Краткосрочни задължения в размер на 24 721 хил. лв.;
- Дългосрочни задължения в размер на 2 988 хил. лв.

**Пасиви**

Пасивите към 31.12.2018 г. възлизат на 27 709 хил. лв. Структурата на пасивите, е както следва:

| Пасиви | Сума в хил. лв. |
|---|---|
| Задължения към финансови предприятия | 69 |
| Задължения към доставчици и клиенти | 573 |
| Получени аванси | 7 685 |
| Задължения към персонала | 73 |
| Задължения към предприятия от групата | 15 118 |
| Осигурителни задължения | 49 |
| Данъчни задължения | 247 |
| Други задължения | 3 895 |

Финансовия отчет на Групата е изготвен при спазване на основните счетоводни принципи, визирани чл. 26, ал. 1 от Закона за счетоводството.

**ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ**

По-долу са представени някои от най-често срещаните финансови показатели, за улесняване на потребителите на настоящия консолидиран годишен доклад.

| НАИМЕНОВАНИЕ | 2018 Стойност | 2017 Стойност |
|---|---|---|
| | | |
| Финансов резултат | 370,00 | 1311,00 |
| Нетен размер на Приходи от продажби | 6344,00 | 6669,00 |
| Разходи по дейността | 6439,00 | 5818,00 |
| Собствен капитал | 3954,00 | 3584,00 |
| Задължения(дългоср.и краткосрочни) | 27709,00 | 24731,00 |

| | | |
|---|---|---|
| Сума на реалните активи | 31640,00 | 28280,00 |
| Разходи за данъци | 40,00 | 97,00 |
| Краткотрайни активи | 26881,00 | 23363,00 |
| Краткосрочни задължения | 25090,00 | 24754,00 |
| Текущи задължения | 25090,00 | 24754,00 |
| Краткосрочни вземания | 19924,00 | 14899,00 |
| Парични средства | 312,00 | 94,00 |
| Средна наличност на КМА (МЗкрая + МЗначало) / 2 | 201,00 | 202,00 |
| Материални запаси | 4607,00 | 6337,00 |
| Краткоср. фин. активи | 2038,00 | 2033,00 |
| | | |
| **Показател за рентабилност** | **стойност** | **стойност** |
| | | |
| Коефициент на рентабилност на ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИТЕ | 0,06 | 0,20 |
| Коефициент на рентабилност на СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ | 0,09 | 0,37 |
| Коефициент на рентабилност на ПАСИВИТЕ | 0,01 | 0,05 |
| Коефициент на рентабилност на АКТИВИТЕ | 0,01 | 0,05 |
| | | |
| **Показател за ефективност** | **стойност** | **стойност** |
| | | |
| Коефициент на ефективност на РАЗХОДИТЕ | 0,98 | 1,13 |
| Коефициент на ефективност на ПРИХОДИТЕ | 1,01 | 0,87 |
| | | |
| **Показател за ликвидност** | **стойност** | **стойност** |
| Коефициент на ОБЩА Ликвидност | 1,07 | 0,94 |
| Коефициент на БЪРЗА Ликвидност | 0,89 | 0,69 |
| Коефициент на Незабавна Ликвидност | 0,81 | 0,61 |
| Коефициент на Абсолютна Ликвидност | 0,01 | 0,00 |
| | | |
| **Показател за фин. Автономност** | **стойност** | **стойност** |
| | | |
| Коефициент на фин. Автономност | 0,14 | 0,14 |
| Коефициент на задлъжнялост | 7,01 | 6,90 |

## *III. Фактори на финансовия риск*

### 3.1. Фактори, определящи финансовия риск

Осъществявайки дейността си, Групата е изложена на многообразни финансови рискове: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна в справедливата стойност на финансовите инструменти под влияние на пазарните лихвени нива и ценови риск), кредитен

риск, ликвиден риск и риск от промяна на бъдещите парични потоци в резултат на промяна в пазарните лихвени нива. Програмата на Групата за цялостно управление на риска е съсредоточена върху непредвидимостта на финансовите пазари и има за цел да намали евентуалните неблагоприятни ефекти върху финансовия резултат на Групата. Групата не използва деривативни финансови инструменти, за да хеджира определени рискови експозиции.

**(а) Пазарен риск**

*(i) Валутно-курсов риск*

Групата не е изложена на съществен риск, свързан с валутните курсове, тъй като повечето от нейните активи, пасиви и сделки са деноминирани в български лева или евро, и левът е вързан за еврото, според правилата на Валутния съвет. Извършва се редовен контрол върху елементите на баланса с цел минимизиране излагането на валутно-курсов риск

*(ii) Ценови риск*

Групата осъществява инвестиционна дейност в областта на недвижимите имоти, поради което е изложена на риск от промени на цените.

**б) Кредитен риск**

Кредитният риск произлиза основно от вземания по предоставени заеми, пари и парични еквиваленти и депозити в банки и други финансови институции. За банки и други финансови институции, се приемат само институции с висок кредитен рейтинг. Ръководството не очаква загуби, в следствие на неизпълнение на задълженията на своите контрагенти.

*Кредитно качество на финансовите активи:*

Всички финансови активи, които не са нито просрочени, нито обезценени са с контрагенти, които нямат външен кредитен рейтинг и нямат просрочия за минали периоди.

**в) Ликвиден риск**

Предпазливото управление на ликвидния риск предполага поддържане на достатъчно количество парични средства, както и възможности за допълнително финансиране с кредити и за закриване на пазарни позиции.

### 3.2 Управление на капиталовия риск

Целите на Групата при управление на капитала са да защитят способността на Групата да продължи като действащо предприятие с цел да осигури възвръщаемост за съдружниците и поддържане на оптимална капиталова структура, за да се намали цената на капитала.

За да поддържа или изменя капиталовата структура, Групата може да коригира сумата на изплатените дивиденти, да върне капитал на съдружниците, да емитира нови дялове или да продаде активи, за да изплати дългове. Групата не наблюдава и не управлява специфични показатели за задлъжнялост.

***IV. Предвиждано развитие на Групата***

Групата ще се стреми да утвърди позициите си на пазара и да изгради добри бизнес отношения с водещите инвестиционни компании.

През 2019 г. е предвидено разрастване на групата, като учредяване на нови дружества и стартиране на нови проекти, както ваканционни, така и градски. Очакванията са за бързо възстановяване на направените инвестиции, а гаранция за това е професионализма на управляващия екип.

**V. Членове на управителните и на контролните органи, висш ръководен състав и служители**

Групата се представлява и управлява от Управителя Янко Пехливанов.

Не съществуват условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината.

Групата не дължи суми за изплащане на пенсии, компенсации при пенсиониране или други подобни обезщетения на Управителя.

**VI. Важни научни изследвания и разработки**

Дейността на Групата не е свързана пряко с извършването на научни изследвания и разработки.

**VII. Клонова мрежа**

Групата няма регистрирани клонове.

**VIII. Събития след датата на баланса.**

Консолидираният годишен финансов отчет е изготвен на 12.06.2019 г.

След датата на консолидирания баланс до датата на оторизиране на годишния консолидиран финансов отчет за публикуване не са настъпили значими за дейността на групата коригиращи и некоригиращи събития.

**IX. Отговорности на ръководството за изготвяне на консолидирания финансов отчет**

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на консолидирания финансов отчет в съответствие с Националните счетоводни стандарти, приложими в Република България, се носи от ръководството. Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка; подбор и приложение на подходящи

счетоводни политики; и изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които да са разумни при конкретните обстоятелства.

**гр. София**

**12. Юни. 2019 г.**

**Управител: .....**

**/ Янко Пехливанов /**