**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

**на „ПРОИНВЕКС” ЕООД за 2019 година**

**ОРГАНИЗАЦИОННА ФОРМА**

Фирма: „ Проинвекс” ЕООД

Седалище: гр. София, ул. „Цветан Минков” № 2

Адрес на управление: гр. София, ул. „Цветан Минков” № 2

Телефон: 02 / 9825368

Предмет на дейност:

* нвестиране,проучване,проектиране,строителство и експлоатация на обществени, жилищни и специални сгради и съоръжения,спортно строителство,специализирани строителни услуги,търговия с недвижими имоти, производство и търговия със строителни материали, транспортни услуги и услуги със строителна техника, търговия в страната и чужбина, други дейности незабранени със закон

Собственост: Дружеството е : 100 % държавна собственост;

Капитал: Дружеството е със записан капитал 6 205 900 лв

Регистрация Вписано в СГС, фирмено отделение,

гр.д. 1845 / 17.05.1990 г.

Органи на управление: Дружеството е с Едностепенна форма на управление,

и се представлява от Управител

Клонове: Дружеството няма регистрирани клонове

Свързани лица: Дружеството няма свързани лица

**ХАРАКТЕРИСТИКА НА ДЕЙНОСТТА**

Осъществената от дружеството основна дейност е:

* отдаване под наем на недвижими имоти
* поддръжка и ремонт на недвижими имоти
* продажба на недвижими имоти и други активи

Реализирани приходи от дейността за 2019 г. спрямо 2018 г. са както следва:

*Реализирани приходи от дейността* */ хил лв/*

***2019 2018***

- отдаване под наем на недвижимо имущество 1 220 1 228

- разходи за придобиване на активи 251 141

- увеличение на незавършено производство 15 1

- други приходи 47 5

- финансови приходи 5 2

**ОБЩО 1 538 1 377**

При осъществяване на дейността си дружеството е изложено на определени рискове, които оказват въздействие върху неговите резултати.

*Систематични рискове*

**Политически риск**

Политическият риск отразява влиянието на политическия процес в страната, който от своя страна влияе върху възвращаемостта на инвестициите. Определящ фактор, оказващ влияние върху дейността на даден отрасъл и респективно дейността на фирмата е формулираната от правителството дългосрочна икономическа програма, както и волята да се осъществяват набелязаните приоритетни стъпки. Степента на политическия риск се асоциира с вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от провителството икономическа политика и като следствие от това опасността от негативни промени в инвестиционния кламат.

Членството на България В Европейския съюз е друг основен фактор, който гарантира минимизирането на политическия риск. Наличието на политически консенсус по въпроса за доближаване на националното законодателство до това на страните от Европейския съюз, както и приемането от страна на България на редица международни ангажименти действат също в посока на намаление на политическия риск.

България е силно свързана с европейската и световната икономика и ефектът от случващото се там неминуемо и влияе. За България в условията на международна нестабилност, политическият риск зависи от мерките, които правителството ще предприеме за ограничаване на негативните ефекти от кризата.

*На база посоченото и познаването на пролитическата среда в страната в момента на изготвянето на настоящия доклад оценямаме политическия риск като: висок/умерен/среден/нисък/* ***без риск.***

*Макроикономически рискове*

**Валутен риск**

Валутният риск обобщава възможните негативни импликации върху възвращаемостта на инвестициите в страната, вследствие на промяна на валутния курс. В малка страна със силно отворена икономика, каквато е България, нестабилността на местната валута е в състояние да индуцира много лесно обща икономическа нестабилност и обратното- стабилността на националната валута може да се окаже най ефективата макроикономическа „котва” на стабилността.През последните години България натрупа опит и в двете посоки на влияние на валутните курсове.

При въвеждането на системата на паричен съвет в страната на 01.07.1997 г обменния курс български лев-германска марка бе фиксиран в съотношение 1000:1. Въвеждането на еврото като разплащателна еденица в Европейския съюз доведе до практически фиксиран обменен курс 1.95583 лева за едно евро. Следователно валутният риск за базиран за еврото инвеститор е практически сведен до нула.

*На база посоченото и познаването на икономическата среда в страната в момента на изготвянето на настоящия доклад оценяваме валутния риск като: висок/умерен/среден/нисък/* ***без риск.***

**Инфлационен риск**

Инфлацията в страната е важен фактор**,** касаещ реалната възвращаемост на инвестицията.

Средногодишна инфлация

2011 г 2012 г. 2013г. 2014 г 2015 г 2016 г 2018 г 2018 г 2019 г.

4.2% 3.00% 0.9 % 1.4% 0.1 % -0.8% 1.7%  **3.3% 3.1 %**

*На база посоченото по-горе и правителствената прогноза за намаляване на инфлацията през следващата година, към момента на изготвянето на настоящия доклад оценяваме инфлационния риск като: висок/умерен/****среден****/нисък/ без риск.*

**Риск от лицензионни режими**

Общия брой на лицензионните и разрешителни режими в България е значителен. Те представляват огромно бреме на бизнеса, както и всички наредби, измислени от местните органи на управление, които на практика действат като лицензионни и разрешителни режими. Може да се каже, че по този въпрос има движение в правилната посока, но то е бавно. Правителството е предприело политика по намаляване броя на лицензиите и разрешителните и опростяване на тези които остават в сила.

Дейността на дружеството **не е** свързана с лиценционни и разрешителни режими, а именно:

*На база посоченото по-горе и познаване на регулативната среда към момента на изготвянето на настоящия доклад оценяваме инфлационния риск като: висок/умерен/среден/нисък/* ***без риск***

*Несистематични/микроикономически/ рискове*

Традиционно несистемните рискове се разгреждат на две нива – отраслов риск, касаещ несигурностите в развитие на отрасъла ни и общ фирмен риск, произтичащ от спецификата на дружеството ни.

***Отраслов риск***

Отрасловият риск се проявява от негативни тенденции в развитието на отрасъла като цяло, технологична обезпеченост, нормативна база, конкурентна среда характеристиката на пазарната среда за продуктите и суровините употребявани в отрасъла; отрасловия риск се свързва преди всичко с отражението върху възможността за реализиране на доходи в рамките на отрасъла и по-конкретно на технологичните промени или измененията в специфичната нормативна база.

*На база посоченото по-горе и спецификата на отрасъла ни момента на изготвянето на настоящия доклад оценяваме отрасловия риск като: висок/умерен/среден/нисък/* ***без риск***

***Технологичен риск***

Технологичният риск е производен от необходимите технологии за обслужване на дейността и от скоростта, с които те се развиват.

*На база използваните от дружеството ни техлологии и познаването на технологичните тенденции на развитие в бранша, към момента на изготвянето на настоящия доклад оценяваме технологичния риск като: висок/умерен/среден****/нисък****/ без**риск.*

***Фирмен риск***

Свързан е с характера на основната дейност на дружеството, с технологията и организацията на дейността, както и с обезпечаване на дружеството с финансови ресурси. Подкатегории на фирмения риск са: бизнес риск и финансов риск. Основният фирмен риск е свързан със способността на дружеството да генерира приходи, а оттам и печалба.

*На база посоченото по-горе и спецификата на дейността ни към момента на изготвянето на настоящия доклад оценяваме фирмения риск като: висок/умерен/****среде****н****/****нисък/ без**риск*

***Финансов риск***

Финансовият риск на дружеството е свързан с възможността от влошаване на събираемостта на вземанията, което би могло да доведе до затруднено финансово състояние.

*На база посоченото по-горе и и анализна финансовото състояние към момента на изготвянето на настоящия доклад оценяваме финансовия риск като: висок/умерен/****среде****н****/****нисък/ без**риск*

***Ликвиден риск***

Неспособността на дружеството да покрива насрещните си задължения е израз на ликвиден риск.Ликвидността зависи главно от наличието в дружеството на парични средства или на съответните им алтернативи. Другият основен фактор, който влияе силно е свързан с привлечения капитал.

*На база посоченото по-горе и и анализ на задълженията ни, както и съотношението между собствения и привлечен капитал към момента на изготвянето на настоящия доклад оценяваме ликвидния риск като: висок/умерен/****среде****н****/****нисък/ без**риск*

***Кредитен риск***

Ако дружеството използва заемни средства, то тогава е изложено на кредитен риск. Той може да бъде определен като вероятността кредитополучателят да не изпълнява съзнателно или да е в невъзможност да изпълни поетия от него ангажимент по сключения договор за заем.

*На база посоченото по-горе, познаването на кредитната политика на банките, както и състоянието на банковата система по време на финансова криза, към момента на изготвянето на настоящия доклад оценяваме кредитния риск като: висок/****умерен****/среден****/****нисък/ без**риск*

***Регулативен риск***

Регулативният риск е свързан с възможността за промени в нормативната база, отнасящи се до опазване на околната среда, както и вероятността дружеството да не бъде в състояние да изпълни предписанията и изискванията на екологичното законодателство и компетентните органи, за което да му бъдат налагани санкции.

*На база посоченото по-горе и прилаганата от дружеството ни екологична политика и познаването на нормативната база, към момента на изготвянето на настоящия доклад оценявам ерегулативния риск като: висок/умерен/среден****/****нисък/* ***без риск***

**Имуществена стойност** на дружеството за 2019 г. спрямо 2018 г. е както следва:

в лева

2019 2018

Имуществена стойност на 100 % от собствения капитал 10 615 10 528

**СТРУКТУРА НА ПЕРСОНАЛА**

***Численост и структура на персонала:***

Средносписъчния състав за периода Януари - Декември 2019 год е 26 бр. / за 2018 г. – 24 бр. /

Списъчният състав на персонала към 31.12.2019 год е 24 бр, разпределен по категории, както следва:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | Ръководен персонал | 3 |
| 2 | Аналитични специалисти | 2 |
| 3 | Приложни специалисти | 2 |
| 4 | Помощен и административен персонал | 1 |
| 5 | Персонал, зает с услуги на населението и охраната | 5 |
| 6 | Квалифицирани работници и сходни на тях занаятчии | 9 |
| 7 | Машинни оператори и монтажници | 1 |
| 8 | Професии, неизискващи специална квалификация | 1 |
|  | **Всичко:** | **24** |

Средномесечната работна заплата за периода е 1415.88 лв, без начислените обезщетения по КТ. / за 2018 г. – 1 025.13 лв. /

**НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА** **И** **РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ**

През 2019 г. дружеството не е развивало действия, свързани с научноизследователска и развойна дейност

**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на Закона за счетоводство и НСС .

Информацията, представена във финансовия отчет отговаря на следните изисквания:

- разбираемост;

- уместност;

- надежност;

- сравнимост.

Съгласно изискванията на българското законодателство настоящия финансов отчет е изготвен и представен в български лева, закръглени до хиляди.

Други от съществено значение за дружеството разяснения са оповестени в приложението към годишния финансов отчет.

На основание посоченото финансово състояние и реализирания ефект от дейността за 2019 год дружеството е със статут на действащо предприятие.

СОБСТВЕН КАПИТАЛ - 10 615 х лв

ЗАПИСАН КАПИТАЛ - 6 206 х лв

Финансовият отчет за година е съставен на база на принципа за “действащо предприятие”.

**СЪБИТИЯ НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА, КЪМ КОЯТО Е СЪСТАВЕН ГОДИШНИЯТ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**Няма настъпили корегиращи събития след датата на съставяне на ГФО.**

**Некорегиращи събития- обявеното извънредно положение във връзка с пандемията от корона вирус COVID 19. Не се очаква съществено влияние върху дуйността на дружеството.**

**БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ**

Дружеството ще продължава да осъществява дейността си, като стремежа е за разширяване на пазарната ниша.

Годишния финансов отчет е съставен към 31.12.2019 година, но е изготвен на 29.06.2020 година и е одобрен от Управителя.

**ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  | Изменение | |
| **№** | **Показатели** | **31.12.2019** | **31.12.2018** | **Стойност** | **Процент** |
| 1 | Финансов резултат | 87 | 16 | 71 | 444 |
| 2 | Нетен размер на приходите от продажби | 1 220 | 1 228 | -8 | -1 |
| 3 | Собствен капитал | 10 615 | 10 528 | 87 | 1 |
| 4 | Пасиви /дългосрочни и краткосрочни | 783 | 846 | -63 | -7 |
| 5 | Обща сума на активите | 11 398 | 11 374 | 24 | 0 |
| 6 | Сума на дълготрайните материални активи | 7 570 | 7 397 | 255 | 3 |
| 7 | Приходи | 1 538 | 1 377 | 161 | 12 |
| 8 | Разходи | 1 442 | 1 359 | 83 | 6 |
| 9 | Краткотрайни активи | 1 928 | 2 125 | -197 | -9 |
| 10 | Разходи за бъдещи периоди | 49 | 76 | -27 | -36 |
| 11 | Налични краткотрайни активи | 1 879 | 2 049 | -170 | -8 |
| 12 | Краткосрочни задължения | 264 | 182 | -10 | -4 |
| 13 | Краткосрочни вземания | 456 | 235 | 161 | 55 |
| 14 | Парични средства | 697 | 1 070 | -373 | -35 |
|  |  |  |  |  |  |
|  | **КОЕФИЦИЕНТИ НА РЕНТАБИЛНОСТ** | | | | |
| 15 | на приходи от продажби | 0,07 | 0,01 |  |  |
| 16 | на собствения капитал | 0,01 | 0,00 |  |  |
| 17 | на пасивите | 0,11 | 0,02 |  |  |
| 18 | на активите | 0,01 | 0,00 |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  | **КОЕФИЦИЕНТИ НА ЕФЕКТИВНОСТ** | | | | |
| 19 | на разходите | 1,07 | 1,01 |  |  |
| 20 | на приходите | 0,94 | 0,99 |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  | **КОЕФИЦИЕНТ НА ЛИКВИДНОСТ** | | | | |
| 21 | обща ликвидност | 7,30 | 7,76 |  |  |
| 22 | бърза ликвидност | 4,37 | 4,98 |  |  |
| 23 | незабавна ликвидност | 2,64 | 3,91 |  |  |
| 24 | абсолютна ликвидност | 2,64 | 3,91 |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  | **ФИНАНСОВА АВТОНОМНОСТ** | | | | |
| 25 | Коеф. на финансова автономност | 13,56 | 12,44 |  |  |
| 26 | Коефициент на задлъжнялост | 0,07 | 0,08 |  |  |

Годишният доклад за дейността на дружеството за 2019 година е изготвен съгласно изискванията на чл 37, от Закона за счетоводство, чл. 189 Д от Търговския закон, на база анализ на развитието, пазарното присъствие, обществената, макро– и микро – икономическа среда, финансово – икономическото състояние на Дружеството за 2019 г. и перспективите за развитие.

Дата: 29.06.2020 г. Управител:

Гр. София Николай Вутов