

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС на "ПРОИНВЕКС" ЕООД
към 30.09.2020г.

АКТИВ

N:	РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума (хил. лв.) към 30.09.2020 г.	Сума (хил. лв.) към 30.09.2019г.
A	НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ		
I	Нематериални активи		
1	Концесии, патенти, лицензи, търговски марки, програмни продукти и др. подобни права и активи	3	3
2	Предоставени аванси и нематериални активи в процес на изграждане	126	86
	Общо за група I :	129	89
II	Дълготрайни материални активи (ДМА)		
1	Земи и сгради	2 390	2 372
	- земи	541	541
	- сгради	1 849	1 831
2	Машини, производствено оборудване и апаратура	8	7
3	Съоръжения и други	153	158
4	Предоставени аванси и ДМА в процес на изграждане	5 144	4 892
	Общо за група II :	7 695	7 429
III	Дългосрочни финансови активи		
	-инвестиционни имоти	1 683	1 695
	Общо за група III :	1 683	1 695
IV	Отсрочени данъчни активи	2	3
	Общо за раздел A:	9 509	9 216
Б	ТЕКУЩИ (КРАТКОТРАЙНИ) АКТИВИ		
I	Материални запаси		
1	Суровини и материали	7	7
2	Незавършено производство	578	567
3	Продукция и стоки	195	195
	- продукция	169	169
	-стоки	26	26
	Общо за група I :	780	769
II	Вземания		
1	Вземания от клиенти и доставчици	146	156
2	Други вземания	104	101
3	Вземания по заеми	243	
	Общо за група II :	493	257
III	Парични средства		
1	Парични средства в брой	1	17
2	Парични средства в сметки и депозити	498	984
	Общо за група III :	499	1 001
	Общо за раздел Б:	1 772	2 027
В	Разходи за бъдещи периоди	36	71
	Сума на актива (А+Б+В)	11 317	11 314

ПАСИВ		Сума (хил.лв)	Сума (хил.лв)
N:	РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	към 30.09.2020	към 30.09.2019
A	СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
I	Записан капитал	6 206	6 206
II	Резерв от последващи оценки	2 200	2 200
III	Резерви		
1	Други резерви	2 177	2 177
	Общо за група III:	2 177	2 177
IV	Натрупана печалба (загуба) от минали години		
	в т.ч. : - непокрита загуба	0	-55
	в т.ч. : - неразпределена печалба	16	
	Общо за група IV :	0	-55
V	Текуща печалба (загуба)	137	60
	Общо за раздел A :	10 736	10 588
Б	ПРОВИЗИИ И СХОДНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ		
1	Провизии за данъци	0	0
	в т.ч.отсрочени данъци	0	0
	Общо за раздел Б :	0	0
В	ЗАДЪЛЖЕНИЯ		
1	Заеми	362	452
	в т.ч. : - до 1 година	22	91
	- над 1 година	340	361
2	Задължения към доставчици	6	21
	в т.ч. : - до 1 година	6	21
	- над 1 година		
3	Задължения към персонала	34	35
	в т.ч. : до 1 година	34	35
4	Осигурителни задължения	9	10
	в т.ч. : - до 1 година	9	10
5	Данъчни задължения	9	33
	в т.ч. : - до 1 година	9	33
6	Други задължения	161	175
	в т.ч. : - до 1 година		
	- над 1 година	161	175
	Общо за раздел В :	581	726
	в т.ч. : - до 1 година	80	190
	- над 1 година	501	536
	Сума на пасива (А+Б+В)	11 317	11 314

26.10.2020
гр.София

Управител:

Николай Вутов

Съставител:

Кристиана Танчева



**ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ на "ПРОИНВЕКС"ЕООД към
30.09.2020г.**

НА ИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Сума (хил. лв.)	Сума (хил. лв.)
	30.09.2020	30.09.2019
I.РАЗХОДИ		
1.Намаление на запасите от продукция и незавършено производство		
2.Разходи за суровини, материали и външни услуги	436	498
в т.ч. : - суровини и материали	252	284
- външни услуги	184	214
3.Разходи за персонала	337	411
в т.ч. : - разходи за възнаграждения	288	353
- разходи за осигуровки	49	58
4. Разходи за амортизации и обезценка	92	180
Разходи за амортизации и обезценка на ДМА и нематериални активи	92	180
в т.ч. : - разходи за амортизации	92	180
5. Други разходи	35	47
в т.ч. : - балансова стойност на продадените активи		
II.Общо разходи за оперативната дейност (1+2+3+4+5) :	900	1136
6.Разходи за лихви и други финансови разходи	14	17
III.Общо финансови разходи () :		
IV. ОБЩО РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА (1+2+3+4+5+6)	914	1153
V.ПЕЧАЛБА ОТ ОБИЧАЙНА ДЕЙНОСТ	151	77
VI.Общо разходи (1+2+3+4+5+VI) :	914	1153
VII.СЧЕТОВОДНА ПЕЧАЛБА (общо приходи - общо разходи)	137	60
7.Разходи за данъци		
Разходи за данъци от печалбата		
VIII .ПЕЧАЛБА след данъчно облагане (VII-7)	137	60
IX. ВСИЧКО (Общо разходи+VIII+7)	1051	1 213

НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Сума (хил.лв.)	Сума (хил.лв.)
	30.09.2020	30.09.2019
I.ПРИХОДИ		
1.Нетни приходи от продажби на:	987	1 003
Продукция		
Услуги	987	1 003
2. Разходи за придобиване на активи по стопански начин	60	152
3. Увеличение на НП и ГП	4	9
4. Други приходи		47
II.Общо приходи от оперативната дейност (1+2+3+) :	1051	1 211
4. Други лихви и финансови приходи		2
III.Общо финансови приходи		2
IV.ОБЩО ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА (1+2+3) :	1051	1 213
VI.ОБЩО ПРИХОДИ (1+2+3) :	1051	1 213
IX.Всичко /Общо приходи+VII/	1051	1 213

26.10.2020

гр.София



Управител:

Съставител:

И.Вутов

Кр. Танчева

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ на "ПРОИНВЕС"ЕООД за III-то тримесечие на 2020 г

Показатели	Записан капитал	Премии от емисии	Резерв от последващи оценки	РЕЗЕРВИ					Финансов резултат от минали години		Текуща печалба/загуба	Общо собствен капитал
				Законови	Резерв, свързан с изкупени собствени акции	Резерв съгласно учредителен акт	Други резерви	Неразпределена печалба	Непокрыт а загуба			
а	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1. Салдо в началото на отчетния период	6 206		2 200				2 177	87	-55	0	10 615	
2. Промени в счетоводната политика												
3. Грешки												
4. Салдо след промени в счетоводната политика и грешки	6 206		2 200				2 177	87	-55	0	10 615	
т.ч.:												
- увеличение												
- намаление												
6. Финансов резултат за текущия период										137	137	
7. Разпределения на печалба, в т.ч.:								-16			-16	
- за дивиденди								-16				
8. Покриване на загуба								-55	55			
9. Последващи оценки на активи и пасиви												
- увеличение												
- намаление												
10. Други изменения в собствения капитал												
11. Салдо към края на отчетния период	6 206		2 200				2 177	0	0	137	10 736	
12. Промени от преводи на годишни финансови отчети на предприятия в чужбина												
13. Собствен капитал към края на отчетния период (11 +/- 12)	6 206		2 200				2 177	16	0	137	10 736	

Дата: 26.10.2020

Съставител:

Кристиана Танчева

Управител:

Николай Вутов

**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ ПО ПРЕКИЯ МЕТОД ЗА
3-то тримесечие на 2020 г НА "ПРОИНВЕС" ЕООД ЕИК 831904662**

Наименование на паричните потоци	Текущ период			Предходен период			(хил. лв.)
	постъп- ления	плащания	нетен поток	постъп-ления	плащания	нетен поток	
А. Парични потоци от основна дейност	1	2	3	4	5	6	
а							
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	1 005	840	165	1 094	937	157	
Парични потоци, свързани с трудови вознаграждения		219	-219		295	-295	
Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденди и други подобни		16					
Платени и възстановени данъци върху печалбата			0				
Други парични потоци от основна дейност		23	-23	168	2	166	
Всичко парични потоци от основна дейност (А)	1 005	1 098	-77	1 262	1 235	27	
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност							
Парични потоци, свързани с дълготрайни активи		121	-121		96	-96	
Всичко парични потоци от инвестиционна дейност (Б)		121	-121		96	-96	
В. Парични потоци от финансова дейност							
Плащания по заеми и лихви		67			47		
Всичко парични потоци от финансова дейност (В)		67					
Г. Изменения на паричните средства през периода (А + Б + В)	1 005	1 165	-198	1 262	1 427	-69	
Д. Парични средства в началото на периода			697			1 070	
Е. Парични средства в края на периода			499			1 001	

Дата: 26.10.2020

Управител:
Николай Вутов
Съставител:
Кристиана Танчева

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на "ПРОИНВЕКС" ЕООД за III-то тримесечие на 2020 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: инвестиране, 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 с капитал 6 205 900 лв.
Регистрация: Вписано в СГС , фирмено отделение,
гр.д.1845/17.05.1990г.
Органи на управление: Дружеството за 2020 г 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

Осъществяваната от дружеството основна дейност е:

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

ОСНОВА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Финансовият отчет на дружеството е индивидуален финансов отчет и е изготвен на база Национални стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия.

Финансовия отчет е изготвен въз основа на счетоводното предположение за действащо предприятие. На ръководството на дружеството не са известни обстоятелства, които да поставят под съмнение този принцип.

ПРОМЕНИ В СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА

През III-то тримесечие на 2020 година не са правени промени в счетоводната политика.

СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

1. База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на "Проинвекс" ЕООД е изготвен в съответствие със Закона за счетоводството и Националните счетоводни стандарти /НСС/, приети за приложение в Р. България.

Финансовите отчети са представени в български лева (BGN), закръглени до хиляда.

Настоящият тримесечен финансов анализ е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценка на някои активи и пасиви по тяхната справедлива стойност, както това е посочено на съответните места.

2. Сравнителни данни и преизчисления

Всички пера в баланса, отчета за приходи и разходи представени във финансовия анализ за III-то тримесечие на 2020 година, са съпоставими с данните за III-то тримесечие на 2019г.

3. Отчетна валута

Функционалната валута на дружеството е българският лев.

4. Управление на финансовите рискове Фактори на финансовите рискове

Дейността на дружеството не е изложена на финансови рискове.

5. Дълготрайни материални активи.

Дълготрайните материални активи са оценени по цена на придобиване, образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи, извършени по придобиването им и намалени с размера на начислената амортизация и евентуалната загуба от обезценка. Дружеството признава в стойността на съответния актив разходите, възникнали, за да се

подмени отделна част от тези активи при тяхното възникване, ако е вероятно, че това ще доведе до бъдеща икономическа изгода, по-голяма от стандартно оценената ефективност. Всички други разходи по поддържането на дълготрайните материални активи се признават като текущи в периода на възникването им.

Преносните стойности на дълготрайните материални активи подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че балансовата стойност би могла да се отличи трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по – ниска от тяхната балансова стойност, то последната се коригира до възстановимата стойност на активите.

Загубите от обезценка се отчитат в отчета за приходите и разходите, освен ако за даден актив е формиран преоценъчен резерв. Тогава обезценката се третира като намаление на този резерв, освен ако тя не надхвърля неговия размер, като тогава превишението се включва като разход в отчета за приходите и разходите.

Дружеството е определило стойностен праг за 2020 година от **700** лева, под който придобитите активи, независимо че притежават характеристики на дълготрайни материални активи се отчитат като текущ разход.

6. Дълготрайни нематериални активи

Нематериалните активи придобити от предприятието се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и признатата обезценка.

Амортизацията се начислява чрез прилагане на линеен метод, като се използва полезния живот на актива.

Избраният праг на същественост в дружеството е 700 лв.

7. Дългосрочни инвестиции

Инвестиционните имоти на дружеството се отчитат по справедлива стойност.

8. Стоково - материални запаси

Стоково – материалните запаси в дружеството включват материали, продукция, стоки и незавършено производство. В себестойността им се включват всички разходи по закупуване и преработка и други разходи, пряко свързани с тях. Към края на всеки отчетен период стоково-материалните запаси се оценяват по по-ниската от балансовата стойност и нетната реализуема стойност. Сумата от обезценката се признава като загуба от обезценка.

Нетната реализуема стойност е предполагаемата продажна цена, намалена с необходимите разходи за завършване и продажба. В случай, че в предходния период е била признавана загуба от обезценка и се окаже, че новата нетна реализуема стойност е по-висока, то се признава възстановяване на загуба от обезценка, което не може да надвишава вече признатата загуба от обезценка.

Дружеството определя разхода на стоково – материалните си запаси, като прилага формулата средно – претеглена стойност. При продажба балансовата им стойност се признава като разход през периода на признаване на приходите.

9. Финансови активи

Търговски и други вземания се отчитат по стойността на тяхното възникване.

10. Парични наличности и парични еквиваленти

Паричните средства и парични еквиваленти се състоят от парични наличности в каса и парични наличности в банкови сметки. Паричните средства в лева са оценени по номинална стойност.

За целите на изготвянето на Отчета за паричните потоци:

Паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%).

11. Амортизации и обезценка на дълготрайните активи

Амортизация на дълготрайните активи се начислява, като последователно се прилага линейния метод. Амортизация не се начислява на земите и активите в процес на строителство и подобрене, преди те да бъдат завършени и пуснати в експлоатация. Амортизационните норми се определят от ръководството въз основа на очаквания полезен живот на група активи. В края на всеки отчетен период ръководството на дружеството прави преглед на останалия полезен срок на годност на активите и амортизируемите стойности, с цел да се провери наличие на индикация за обезценка или необходимост от промяна на амортизационните норми. По групи активи се прилагат следните срокове полезен срок на годност:

• Сгради	50 години
• Съоръжения	50 години
• Машини и оборудване	3,33 години
• Транспортни средства	10 години
• Компютърна техника	2 години
• Стопански инвентар	6,67 години

През отчетното тримесечие не са извършвани промени в прилаганите норми на амортизация в сравнение с предходната отчетна година.

12. Капитал

Регистрираният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му по съдебна регистрация към датата на настоящия финансов отчет.

Натрупаната печалба от минали години включва неразпределена печалба от минали години.

Резервите са:

- от последваща обезценка;
- други

13. Пенсионни и други задължения към персонала

Дружеството не е разработило програми за доходи след напускане на персонала. Дружеството отчита като краткосрочни задължения към персонала по неизползвани отпуски, които се очаква да бъдат използвани в рамките на 12 месеца след датата на баланса, както и неизплатените заплати.

14. Провизии, условни активи и условни пасиви

Провизии се отчитат в баланса, когато предприятието е поело юридическо или конструктивно задължение в резултат на минало събитие, и има вероятност да се реализира негативен паричен поток, за да се погаси задължението. Стойността на необходимите и достатъчни провизии се преразглежда ежегодно към 31 декември с цел да бъде направена необходимата корекция.

Дружеството не отчита в баланса условни активи и условни пасиви, а ги представя извън баланса.

15. Финансови пасиви

Търговски задължения

Търговските и другите сходни задължения в лева са оценени по стойността на тяхното възникване към 30.09.2020 г. Текущи са тези от тях, които са дължими до 12 месеца след края на отчетния период.

16. Данъци от печалбата

Текущи данъчни активи и пасиви представляват вземания или задължения към бюджета, които се отнасят за текущия период и представляват надвнесен или дължим данък върху печалбата. Те се изчисляват като се прилага текущата данъчна ставка на база облагаемия доход за годината.

Активите и пасивите по отсрочени данъци се оценяват по данъчните ставки съгласно данъчното законодателство, действащо за периодите, в които се очаква активът

да се реализира или пасивът да се уреди. Активите и пасивите по отсрочени данъци се представят компенсирани във финансовия отчет.

Пасивите по отсрочени данъци се представят в пълен размер. Активите по отсрочени данъци се признават до степента, до която е вероятно да има бъдещи данъчни печалби, срещу които активът да се реализира.

17. Признаване на приходите и разходите

Приходите от продажби и разходите за дейността се начисляват в момента на възникване, независимо от паричните постъпления и плащания.

Приходите от продажби се признават както следва:

- Продажба на продукция, стоки, материали, нематериални активи и дълготрайни материални активи – при фактуриране и прехвърляне собствеността на продавача;
- Продажба на услуги – в зависимост от етапа на завършеност и когато резултатът от сделката може надеждно да се оцени;
- Лихви – текущо пропорционално на времева база;

Признаване на приходите и разходите се извършва при спазване на изискването за причинно – следствена връзка между тях.

ОПОВЕСТЯВАНЕ

1. Приходи от дейността

	30/09/2020	30/09/2019
Приходи от продажби	987	1 211
Продажба на услуги - отдаване под наем на недвижимо имущество	987	1003
Разходи за придобиване на активи по стопански начин	60	152
НП и ГП	4	9
Други приходи	-	47
Общо приходи от дейността	1 051	1 211

2. Разходи

2.1. Разходи за материали

	30/09/2020	30/09/2019
Основни материали – ремонт, канцеларски, инструменти, работно облекло и др.	55	83
Ел.енергия	168	182
Вода	23	12
Консумативи	3	4
Горива	3	3
Всичко:	252	284

2.2 Разходи за външни услуги

	30/09/2020	30/09/2019
Разходи за граждански договори	13	39
Разходи за застраховки	2	2
Разходи за телекомуникационни услуги	4	6
Разходи за правни консултации	8	9
Разходи за ремонти	9	9
Разходи за независим финансов одит	4	4
Разходи за охрана	66	61
Разходи за отопление	13	13
Други разходи за външни услуги	65	71
Всичко:	184	214

2.3. Други разходи

	30/09/2020	30/09/2019
Разходи за местни данъци и такси	35	45
Разходи по дела	-	1
Други	-	1

Всичко:	47	47
---------	----	----

3. Финансови приходи и разходи

3.1. Други финансови приходи разходи

	30/09/2020	30/09/2019
Други финансови разходи	14	17
Всичко:	14	17

Финансови приходи

	30/09/2020	30/09/2019
финансови приходи	-	2
Всичко:	-	2

4. Инвестиционни имоти

Първоначалната оценка на инвестиционните имоти става по начина, описан в раздела за дълготрайните материални активи.

Инвестиционните имоти на дружеството към 30.09.2020 год са както следва:

ИМОТ		Отчетна стойност	Набрана амортизация	Балансова стойност
Маг. в ж.к. Младост бл.439	112.16 кв.м.	30 880	9 181	21 699
Маг. в ж.к. Надежда бл. 632 вх. 5	128.61 кв.м	38 850	12 255	26 595
Маг.вж.к.Разсадника бл.87вх.Е	60.31кв.м.	21 790	6 690	15 100
Маг. в ж.к. Разсадника бл. 87 вх.Ж	141.44 кв.м.	51 500	15 021	36 479
Маг. в ж.к. Бели брези бл.16	52.19 кв.м.	15 480	5 003	10 477
Маг. в ж.к. Бели брези бл. 32	55.79 кв.м.	17 240	5 438	11 802
Маг. ж.к. Св. Троица бл. 5	117.87 кв.м.	38 680	11 334	27 346
Клуб в ж.к. Стрелбище бл. 3 вх. А	30.67 кв.м.	8 580	2 809	5 771
Вила в м. "Дългата поляна"	235 кв.м.	48 100	13 254	34 846
Клуб вж.к. Бели брези бл.21	28.92 кв.м.	8 430	2 732	5 698

Маг.в ж.к.Бели брези бл.26	46.14кв.м.	13 250	4 215	9 035
Маг. в ж.к. Младост бл.438 вх.В	58.33кв.м.	15 600	4 580	11 020
Маг. в ж.к.Илинден бл. 65 вх. А	167.61 кв.м	59 250	17 894	41 356
„Учебен център“в ж.к. Бели брези бл.7		6 116	1 315	4 801
Строителен полигон - стар с.Казичене		63 040	20 606	42 434
Общежитие "Герена" ул.“Тодорини Кукли“ 55		538 220	177 829	360 391
Склад за бои и лепила с.Казичене		19 360	6 793	12 567
Маг в ж.к. Младост бл.439	105.64 кв.м.	29 090	9 025	20 065
Маг в ж.к. Младост бл.438	129.76 кв.м.	35 010	10 981	24 029
Маг. в ж.к. Младост бл.438	94.00 кв.м.	25 360	7 954	17 406
Маг. в ж.к. Младост бл.438	37.81 кв.м.	10 110	3 189	6 921
Стол ул. Бенковска № 12	180 кв.м.	150 130	66 325	83 805
Офис ул. 6-ти септември 13	320.77 кв м.	163 270	72 130	91 140
Маг. ул. 6-ти септември 13	80.97 кв м.	52 310	23 110	29 200
ул. Гурко 28	56.95 кв .м.	34 610	16 848	17 762
Маг. в ж.к. Надежда бл.632 вх.5 и 6	246.13 кв.м	74 350	23 454	50 896
Маг. в ж.к. Надежда бл. 632 вх.6	85.75 кв.м	25 900	8 170	17 730
Маг в ж.к. Надежда бл. 632 вх. 7	107.43 кв.м	32 760	10 276	22 484
Маг. в ж.к. Надежда бл. 632 вх. 7	128.61 кв.м	39 230	12 305	26 925
Маг. в ж.к. Разсаднаика бл. 87 вх.Б	214.32 кв.м.	85 580	26 411	59 169
Маг в ж.к. Разсаднаика бл. 87 вх.Е	130.90 кв.м.	47 310	14 525	32 785
Маг в ж.к.Илинден бл. 65 вх. Б	180.44 кв.м.	63 800	20 243	43 557
Маг в ж.к.Илинден бл. 65 вх. В	123.12 кв.м.	43 840	13 829	30 011
Маг.в ж.к.Люлин бл.546 вх. В	60.19 кв.м.	15 800	5 043	10 757
Клуб в ж.к. Бели брези бл.12	55.02 кв.м.	16 090	5 233	10 857
Клуб в ж.к. Бели брези бл.10	47.85 кв.м.	13 950	4 598	9 352
Клуб в ж.к. Бели брези бл.34	46.20 кв.м.	13 830	4 414	9 416

Клуб в ж.к. Бели брези бл.18	28.92 кв.м.	8 800	2 816	5 984
Маг. в ж.к. Бели брези бл.25	74.60 кв.м.	21 650	6 886	14 764
Маг. в ж.к. Младост бл.439 вх. А	113.37 кв.м.	31 180	9 695	21 485
Клуб в ж.к. Красна поляна вх. Г	26.83 кв.м.	9 070	2 922	6 148
Маг. в ж.к.Бъкстон бл.181 ,182	524.17 кв.м.	425 961	83 062	342 899

5. Дългосрочни инвестиции

Дружеството няма дългосрочни инвестиции

6. Дългосрочни вземания

Дружеството няма дългосрочни вземания.

7. Стоково – материални запаси

	30/09/2020	30/09/2019
Материали	7	7
Продукция	169	169
Стоки	26	26
Незавършено производство	578	567
Всичко:	780	769

Не е извършена обезценка на материални запаси през III-то тримесечие на 2020 г. Няма направен залог на материални ценности и продукция.

8. Търговски и други вземания

	30/09/2020	30/09/2019
Вземания от клиенти и доставчици	146	156
Съдебни вземания	82	49
Предоставени заеми	243	
Други	22	52
Всичко:	493	257

9. Парични средства и парични еквиваленти

	30/09/2020	30/09/2019
Парични средства в брой	1	17
Парични средства в сметки и депозити	498	984
Всичко:	499	1 001

10. Основен капитал

Към 30.09.2020 година е внесен напълно основен капитал в размер на 6 206 хил. лв.

Същият е разпределен в 62 059 броя дялове с номинална стойност от 100 лв.

Едноличен собственик на капитала е Министерство на регионалното развитие и благоустройство.

11. Задължения по дългосрочни търговски кредити

Търговски заеми

	30/09/2020	30/09/2019
Текуща част на заема	22	91
Дългосрочна част на заема	340	361
Всичко:	362	452

Текущи пасиви

12. Търговски задължения

	30/09/2020	30/09/2019
Задължения към доставчици	6	21
Всичко:	6	21

Провизирани задължения няма.

13. Персонал

Към 30.09.2020 година персоналът на дружеството е 20 служители и работници.

13.1 Разходи за персонала

Разходите за персонала включват:

	30/09/2020	30/09/2019
Разходи за заплати	288	353
Разходи за социални осигуровки	49	58
Всичко:	337	411

13.2 Задължения към персонала и към осигурителните институции:

	30/09/2020	30/09/2019
Заплати – текущи	22	35
Задължения по социално и здравно осигуряване	12	10
Всичко:	34	45

14. Данъчни задължения

	30/09/2020	30/09/2019
Местни данъци	-	11
ДДС	4	16
Данъци върху възнагражденията	5	6
Всичко:	9	33

15. Други кредитори

	30.09.2020	30.09.2019
Други-депозити от наематели	161	175
Всичко:	161	175

16. Оценка на финансови инструменти по справедлива стойност.

Финансовите инструменти, които дружеството притежава, са парични средства, търговски вземания и задължения. Паричните средства са предоставени по тяхната номинална стойност, която съответства на справедливата им стойност към датата на баланса. Текущите вземания и задължения са такива с остатъчен период до една година от датата на баланса и тяхната номинална стойност, намалена с обезценката, се разглежда като справедлива стойност.

17. Оповестяване на сделки със свързани лица

Възнагражденията на ключовия ръководен персонал на дружеството са както следва:

	30.09.2020 г.	30.09.2019
Разходи за заплати	50	54
Разходи за осигуровки	5	5
Всичко:	55	59

18. Рискове, пред които е изправено Дружеството

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 възвръщаемостта 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 правителството икономическа политика и като следствие от това – опасността от негативни промени в инвестиционния климат.

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 ангажменти, 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 ѝ 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 политическата среда в страната в момента на изготвянето на настоящия доклад оценяваме политическия риск като: **без риск**.*

Макроикономически рискове

Валутен риск

Валутният риск обобщава възможните негативни импликации върху възвръщаемостта 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 – ефективната 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 обменният курс български лев – германска марка бе фиксиран в съотношение 1000:1. Въвеждането на еврото като разплащателна единица 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: **без риск**.*

Инфлационен риск

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

Средногодишна инфлация								
2010 г.	2011 г	2012 г.	2013г.	2014 г	2015 г	2016 г	2017 г	2019 г
2.4%	4.2%	3.00%	0.9 %	1.4%	0.1 %	-0.8%	1.7%	3.3%

Поместените в таблицата данни илюстрират стабилизиращото влияние по отношение на инфлационните процеси на въведената в България на 01.07.1997 г. система на паричен съвет.

Според анализатори, икономиката на България все още се бори с последиците от световната икономическа криза и нестабилния курс на Еврото спрямо Щатския долар. Тези фактори, съчетани с продължаващата икономическа криза в съседна Гърция, която има сериозен дял в нашия банков сектор, са източници на несигурност и нестабилност, поради което е рано да се говори за очакван съществен икономически растеж.

*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: **среден риск**.*

Риск от лицензионни режими

Общият брой на лицензионните и разрешителни режими в България е значителен. Те представляват огромно бреме за бизнеса, както и всички наредби, измислени от държавните и 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 лицензионни и разрешителни режими

*На база посоченото по – горе и познаване на регулативната среда към момента на изготвянето на настоящия доклад оценяваме риска от лицензионни режими като: **без риск***

Несистематични /микроикономически/ рискове

Традиционно несистемните рискове се разглеждат 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; отрасловият 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: **среден риск***

Технологичен риск

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

*На база използваните от дружеството ни технологии и познаването на технологичните тенденции на развитие в бранша, към момента на изготвянето на настоящия доклад оценяваме технологичния риск като: **нисък 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: **среден 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 анализа на финансовото състояние към момента на изготвянето на настоящия доклад оценяваме финансовия риск като: **среден 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 анализ на задълженията ни, както и съотношението между собствения и привлечен капитал към момента на изготвянето на настоящия доклад оценяваме ликвидния риск като: **среден 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. Дружеството няма банкови кредити.

*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: **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 оценяваме регулативния риск като: **нисък риск***

Имуществена стойност на дружеството към 30.09.2020 г. спрямо 30.09.2019 г. е както следва:

	30.09.2020	хил. лв. 30.09.2019
Имуществена стойност на 100 % от собствения капитал	10 736	10 588

СТРУКТУРА НА ПЕРСОНАЛА

Численост и структура на персонала:

Средносписъчният състав за периода юли 2020 - септември 2020 г. е 20 бр., /за същия период на 2019 г. – 25 бр/.

Към 30.09.2020 г. в дружеството са назначени 20 бр. служители и работници, разпределени по следните категории:

Ръководен персонал	3
Аналитични специалисти	1
Приложни специалисти	1
Помощен и административен персонал	1
Персонал, зает с услуги на населението и охраната	5
Квалифицирани работници и сходни на тях занаятчии	6
Машинни оператори и монтажници	1
Професии, неизискващи специална квалификация	2

Средномесечната работна заплата за трето тримесечие на 2020 г. е 1 242 лв., без начислените обезщетения по КТ. (за същия период на 2019 г. средномесечната работна заплата е 1 027 лв.).

НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

Към 30.09.2020 година дружеството не е развивало действия, свързани с научноизследователска и развойна дейност

БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Тримесечният доклад за дейността на дружеството през трето тримесечие на 2020 г. е изготвен съгласно изискванията на чл. 33 от Закона за счетоводство, чл. 189д от Търговския закон, на база анализ на развитието, пазарното присъствие, обществената, макро и микроикономическа среда, финансово – икономическото състояние на дружеството за 2020 г. и перспективите за развитие.

През 2020 г. в „Проинвекс“ ЕООД продължават дейности, стартирани през предходни отчетни периоди с цел дружеството да се превърне от дружество, отдаващо имоти под наем в инвестиционно дружество. Работи се по проучвания за бъдещо проектиране и строителство на имоти, собственост на Проинвекс ЕООД. Продължават дейности по сключен договор с консултантска фирма за изграждане на система по качество с цел сертифициране на Проинвекс ЕООД по ISO. Предвижда се започване на строителство на жилищен блок на терен, собственост на дружеството.

26.10.2020 г.

гр.София

Управител:



/Николай Вутов/

**Отчет на работата на органите за управление
на „Проинвекс“ ЕООД
към 30.09.2020 г.**

В съответствие с изискванията на чл. 60, ал. 6 от ППЗПП

Учредяване и регистрация

„Проинвекс“ ЕООД е дружество, създадено в Република България през 1990 година и регистрирано в СГС по фирмено дело № 1845 от 1990 година.

Седалището на управление на дружеството е гр.София, ул.„Цветан Минков“ №2.Предметът на дейност на дружеството е:строителство и експлоатация на обществени, жилищни и специални сгради и съоръжения.

Срок на дейност: безсрочен

Собственост и управление:

Дружеството е със 100% държавно участие и едностепенна форма на управление. Управлява се от управител.

Структура на дружеството: Оперативната структура на дружеството е с едно ниво на управление под прякото ръководство на Управителя.

В структурата са ясно регламентирани и разграничени правата и отговорностите на съответните организационни звена. Създадени са и са утвърдени писмени процедури за функционалните и административни взаимоотношения между отделните звена, а вътре в тях до крайните изпълнители.

Средносписъчният брой на персонала за трето тримесечие на 2020 година е 20.

Финансово – икономическо състояние

Реализирани приходи от дейността за III-то тримесечие на 2020 г. спрямо III-то тримесечие на 2019 г. са както следва:

1. Реализирани приходи

	30.09.2020	хил. лв. 30.09.2019
Приходи от дейността	987	1 211
Продажба на услуги - отдаване под наем на недвижимо имущество	987	1 003
Разходи за придобиване на активи по стопански начин	60	152
Увеличение на незав производство	4	9
		1

Други приходи	-	47
Финансови приходи	-	2
Общо приходи	1 051	1 213

2. Отчетени разходи

	30.09.2020	хил. лв. 30.09.2019
Разходи за оперативна дейност	900	1 136
Материали	252	284
Външни услуги	184	214
Амортизации	92	180
Персонал	337	411
Други	35	47
Финансови разходи	14	17
Общо разходи	914	1 153

Общата сума на разходите намалява с 20.72 % за отчетното тримесечие спрямо същия период на 2019 г, а приходите – с 13.36 %. За трето тримесечие на 2020 г. „Проинвекс“ ЕООД отчита 137 хил. лв. печалба, за същия период на 2019 г. – 60 хил. лв. печалба.

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

№	Показатели	30.09.2020	30.09.2019
1	Финансов резултат	137	60
2	Нетен размер на приходите от продажби	987	1 003
3	Собствен капитал	10 736	10 588
4	Пасиви /дългосрочни и краткосрочни	581	726
5	Обща сума на активите	11 317	11 314
6	Сума на дълготрайните материални активи	7 695	7 429
7	Приходи	1 051	1 213
8	Разходи	914	1 153
9	Краткотрайни активи	1 772	2 027
10	Разходи за бъдещи периоди	36	71
11	Налични краткотрайни активи	1 736	1 956
12	Краткосрочни задължения	80	190
13	Краткосрочни вземания	493	257
14	Парични средства	1499	1 001
15	Текущи задължения	80	190

КОЕФИЦИЕНТИ НА РЕНТАБИЛНОСТ			
16	на приходи от продажби	0,14	0,06
17	на собствения капитал	0,01	0,01
18	на пасивите	0,24	0,08
19	на активите	0,01	0,01

КОЕФИЦИЕНТИ НА ЕФЕКТИВНОСТ			
20	на разходите	1,15	1,05
21	на приходите	0,87	0,95

КОЕФИЦИЕНТ НА ЛИКВИДНОСТ			
22	обща ликвидност	22,15	10,67
23	бърза ликвидност	12,40	6,62
24	незабавна ликвидност	6,24	5,27
25	абсолютна ликвидност	6,24	5,27

ФИНАНСОВА АВТОНОМНОСТ			
26	Коеф. на финансова автономност	18,48	14,58
27	Коефициент на задлъжнялост	0,05	0,07

Изпълнение на инвестиционна програма

1. Реиновация и мерки за енергийна ефективност на общежитие на ул. "Тодорини кукли" 55

През 2018 г. се сключи ЕСКО сделка към фонд „Енергийна ефективност и възобновяеми източници“ за саниране на сградата на обща стойност 479 хил. лв. През първо тримесечие на 2019 г. Дружеството актуализира наемните цени на помещенията. Очаква се до края на 2020 г. всички ремонтни дейности да бъдат приключени.

2. Ремонт на сгради в ПБ Казичене

След направен експертен технически анализ се установи, че сградите, обект на интервенцията, са в по-лошо от очакваното състояние. Това сериозно забави и оскъпи изпълнението на инвестиционната програма. Към момента е завършена реконструкцията на четири сгради и едно съоръжение. Две сгради са в етап на възстановяване, като се очаква до края на 2020 г. едната да бъде завършена.

На 13 март 2020 г. в страната се обявява извънредно положение, наложено поради пандемия от инфекциозно заболяване – корона вирус /Ковид 19/, с Решение на Народното събрание е обявено извънредно положение, а на 24 март влиза в сила Закон за мерките и действията по време на извънредното положение. Дружеството се възползва от удължените административни

срокове, въведени в закона, както и от промените в трудовото законодателство, отнасящи се до нови режими на работния процес – работа от вкъщи.

Пандемията предизвиква намаляване на икономическата активност и доведе до неизвестност в микроикономическите процеси през 2020 година и

след това.

Евентуалните рискове и несигурности, създали се за Дружеството в резултат на пандемията са просрочие на вземанията или намаляване обема на продажбите, в следствие на трудностите пред спрелите по време на пандемията бизнеси, това дава отражение в намаляване на приходите от продажба на услуги за отчетното тримесечие спрямо същия период на 2019 г.

26.10.2020 г.

Съставител:



Кристиана Танчева

Управител:



Николай Вутов