

ТРИМЕСЕЧЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на "ПРОИНВЕКС" ЕООД за I-во тримесечие на 2017 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 6205900лв.
Регистрация: Вписано в СГС , фирмено отделение, гр.д.1845/17.05.1990г.
Органи на управление: Дружеството за 2017г е с Едностепенна форма на управление и се представлява от Управител и Прокурист
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

Реализирани приходи от дейността за **I-во тримесечие на 2017 година** спрямо **I-во тримесечие на 2016г** са както следва:

Реализирани приходи от дейността	/ хил лв/	
	I-во трим. 2017г	I-во трим.
2016г		
- приходи продажба на стоки/продукция		
- продажба на услуги		
- отдаване под наем на недвижимо имущество	367	219
- други приходи	1	104
- Финансови приходи		
ОБЩО	368	323

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 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 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 я 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 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 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 обменния 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							
2009г	2010г	2011г	2012г	2013г	2014г	2015г	2016г.
2,8	2,4	4,2	3,0	0,9	1.4	0.1	0,6

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 със 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 нашият банков сектор, са източници за 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

Общия брой на лицензионните и разрешителни режими в България е значителен. Те представляват огромно бреме на 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 инфлационния риск 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; 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: **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 и анализна 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 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 за I-во тримесечие на 2017г спрямо I-во тримесечие на 2016г
е както следва:

в хил.лева

	2017г	2016г
Имуществена стойност на 100 % от собствения капитал	10 528	10 373

СТРУКТУРА НА ПЕРСОНАЛА

Численост и структура на персонала:

Средносписъчният състав за периода януари - март 2017 год е 216р.

Списъчният състав на персонала към 31.03.2017год е 22 бр., разпределен по категории, както следва:

Кат.1.Ръководен персонал	1
Кат.2.Аналитични специалисти	3
Кат.3.Приложни специалисти	4
Кат.4.Помощен и административен персонал	1
Кат.5.Персонал, зает с услуги на населението и охраната	5
Кат.7.Квалифицирани работници и сходни на тях занаятчии	5
Кат.8.Машинни оператори и монтажници	1
Кат.9.Професии, неизискващи специална квалификация	2
Всичко:	22

Средномесечната работна заплата за периода е 722.68лв, без начислените обезщетения по КТ.

НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

През първо тримесечие на 2017 година дружеството не е развивало действия, свързани с научноизследователска и развойна дейност

ТРИМЕСЕЧЕН 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;
- надеждност;
- 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 на дружеството през отчетния период финансовия отчет за 2016г е съставен на база на принципа за “действащо предприятие”

Финансови показатели			
№	показател	I-во трим.2017г	I-во трим.2016г
1	финансов резултат	80	23
2	нетен размер на продажбите	367	219
3	собствен капитал	10528	10373
4	пасиви/дългосрочни и краткосрочни/	232	304
5	обща сума на активите	10760	10677
6	приходи	368	323

7	разходи	288	300
8	краткотрайни активи	2049	1710
9	разходи за бъдещи периоди	1	
10	налични краткотрайни активи	2050	1710
11	краткосрочни задължения	64	148
12	краткосрочни вземания	49	32
13	краткосрочни финансови активи		
14	парични средства	1080	678
15	платима сума през периода на погасяване на дългосрочни задължения		
16	текущи задължения	64	148
коефициенти на рентабилност			
17	на приходите от продажби	0,22	0,11
18	на собствения капитал	0,01	0,00
19	на пасивите	0,34	0,08
20	на активите	0,01	0,00
коефициенти на ефективност			
21	на разходите	1,28	1,08
22	на приходите	0,78	0,93
коефициенти на ликвидност			
23	обща ликвидност	32,03	35,63
24	бърза ликвидност	17,64	14,79
25	незабавна ликвидност	16,88	14,13
26	абсолютна ликвидност	16,88	14,13
финансова автономност			
27	коэф.на финансова автономност	45,38	34,12
28	коэф.на задлъжнялост	0,02	0,03

БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Тримесечният доклад за дейността на дружеството през първо тримесечие на 2017г. е изготвен съгласно изискванията на чл. 33 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 2017 г. и перспективите за развитие.

20.04.2017г
гр.София

Прокурист:

/Геновева Борисова/

Управител:

/Красимир Иванов/