

**АНАЛИЗ НА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
НА "ПРОИНВЕКС" ЕООД
Към 31.03.2017г.**

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 и прокурист.

Структура на дружеството: Оперативната структура на дружеството е с едно ниво на управление под прякото ръководство на управителя и прокуриста.

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.

Средно списъчният брой на персонала за първо тримесечие на 2017 година е 21.

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 I-во тримесечие на 2017 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 годишен финансов отчет 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 предходното I-во тримесечие на 2016 година, в настоящия отчет са съпоставими с данните за I-во тримесечие на 2017г.

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.

4.1. Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск тъй като неговите сделки се извършват основно в лева.

4.2. Кредитни рискове

Финансовите активи, които потенциално излагат дружеството на кредитен риск са предимно вземания от продажби. Основно дружеството е изложено на кредитен риск, в случай че някои от контрагентите му не изплатят своите задължения. Политиката на ръководството за минимизиране на тези рискове е насочена към осъществяване на продажби на клиенти с подходяща кредитна репутация и получаване на адекватни обезщетения.

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 се 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 преоценен 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.

Извършен е преглед на всички значими дълготрайни материални активи към 31.12.2016 година с цел проверка на наличие на обезценка.

Дружеството е определило стойностен праг за 2017 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. Обезценката се изчислява на база възрастов анализ на вземанията от датата на падежа до 31 декември 2016 година. Вземанията се отписват като несъбираеми, когато ръководството прецени, че не могат да бъдат направени повече разумни усилия за събирането им.

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 | 25 години |
| • Съоръжения | 25 години |
| • Машини и оборудване | 3.33 години |
| • Автомобили | от 4 - 10 години |
| • Компютри | 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 31.03.2017г. 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 компенсирано 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. Нетни приходи от продажби

В хиляди лева	31.03.2017год.	31.03.2016 год.
Приходи от продажба на услуги	367	219
Приходи от прод. на продукция		
Стоки		1
Увеличение на запасите от продукция и незавършено производство	0	0
Други	1	104
Финансови приходи		
Всичко приходи:	368	323

2. Разходи

2.1. Разходи за материали

Видове в хиляди лева	31.03.2017год.	31.03.2016 год.
Основни материали	2	2
Ел.енергия	64	57
Вода	3	3
Горива	2	2
Други		
Всичко:	71	64

2.2 Разходи за външни услуги

Видове в хиляди лева	31.03.2017год.	31.03.2016год.
Разходи за граждански договори	5	8
Разходи за застраховки	1	1
Разходи за телекомуникационни услуги	1	1
Разходи за правни консултации	2	
Разходи за независим финансов одит	4	2
Разходи за ремонти	9	1
Разходи за охрана	15	15
Други разходи за външни услуги	9	9
Всичко:	46	37

2.3. Други разходи

Видове в хиляди лева	31.03.2017г.	31.03.2016 год.
Разходи за данъци	40	39
Разходи за продадени активи		2
Други	1	
Всичко:	41	41

3. Финансови приходи и разходи

3.1. Други финансови приходи разходи

Видове в хиляди лева	31.03.2017г.	31.03.2016 год.
Други финансови разходи	1	1
Всичко:	1	1
Финансови приходи		
Видове в хиляди лева	31.03.2017г.	31.03.2016 год.
финансови приходи от лихви	0	0
Всичко:	0	0

4. Земи, сгради, машини, съоръжения и оборудване

	Земи и сгради	Машини, съоръжения, оборудване	Транспортни средства	В строеж	Общо:
Отчетна стойност					
Салдо към 01.01.2017	3388	652	87	4016	8143
Придобити					
Трансфери					
Отписани					
Салдо към 31.03.2017г	3388	652	87	4016	8143
Амортизация					
Салдо към 01.01.2017	746	521	83		1350
Начислена за периода	28	5			33
Отписана амортизация					
Салдо към 31.12.2016	774	526	83		1383
Балансова стойност към 31.03.2017г	2614	126	4	4016	6760

Дружеството няма сключени договори за доставка на ДМА през I-во тримесечие на 2017г.

Дружеството не ползва дълготрайни материални активи чужда собственост.

5. Дълготрайни нематериални активи

	Продукти от развойна дейност	Софтуер	Права върху интелектуална собственост	Други	Общо
Отчетна стойност			14		14
Салдо към 01.01.2017година					

Придобити				
Трансфери				
Отписани				
Салдо към 31.03.2017 година			14	14
Амортизация				
Салдо към 01.01.2017 година			5	5
Начислена за периода				
Отписана амортизация				
Салдо към 31.03.2017 година			5	5
Балансова стойност			9	9
Към 31.03.2017 година				

Като нематериални дълготрайни активи дружеството води преотстъпено право на строеж от 1999 г.

Дружеството не ползва активи чужда собственост.

Направените разходи през I-во тримесечие 2017 год за:

- изследователска дейност 0 хил. лв.
- развойна дейност – разходи за отчетния период 0 хил. лв.
- придобити през годината нематериални активи от развойна дейност за 0 хил. лв.

6. Инвестиционни имоти

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

Инвестиционните имоти на дружеството към 31.03.2017год са както следва:

ИМОТ		Отчетна стойност	Набрана амортизация	Балансова стойност
ж.к. Младост бл.439	112.16 кв.м.	30880.00	5938,56	24941,44
ж.к. Надежда бл. 632 вх. 5	128.61 кв.м	38850.00	8176,02	30673,98
ж.к. Разсаднаика бл. 87 вх.Е	60.31кв.м.	21790.00	4401,89	17388,11
ж.к. Разсаднаика бл. 87 вх.Ж	141.44 кв.м.	51500.00	9613,21	41886,79
ж.к. Бели брези бл.16	52.19 кв.м.	15480.00	3377,28	12102,72
ж.к. Бели брези бл. 32	55.79 кв.м.	17240.00	3628,25	13611,75
ж.к. Св. Троица бл. 5 кв.м.	117.87 кв.м.	38680.00	7272,38	31407,62
ж.к. Стрелбище бл. 3 вх. А	30.67 кв.м.	8580.00	1908,28	6671,72
"Вила "" Дългата поляна""		48100.40	8203,48	39896,52
ж.к. Бели брези бл.21	28.92 кв.м.	8430.00	1846,16	6583,84
ж.к. Бели брези бл.26	46.14кв.м.	13250.00	2823,39	10426,61
ж.к. Младост бл.438 вх. В	58.33кв.м.	15600.00	2942,04	12657,96
ж.к.Илинден бл. 65 вх. А	167.61 кв.м.	59250.00	11672,60	47577,40
ж.к. Бели брези бл7 учебен център		6116.33	672,67	5443,66
Строителен полигон - стар		63040.00	13986,50	49053,50
"Общежитие "" Герена""		538220.00	121315,97	416904,03
Склад за бои и лепила		19360.00	4760,00	14600,00
ж.к. Младост бл.439 кв.м.	105.64 кв.м.	29090.00	5970,67	23119,33
ж.к. Младост бл.438 кв.м.	129.76 кв.м.	35010.00	7305,38	27704,62
ж.к. Младост бл.438 кв.м.	94.00 кв.м.	25360.00	5291,67	20068,33

ж.к. Младост бл.438	37.81 кв.м.	10110.00	2127,66	7982,34
ул. Бнковска № 12		150130.00	50561,69	99568,31
ул. 6-ти септември 13	320.77 кв.м.	163270.00	54987,09	108282,91
ул. 6-ти септември 13	80.97 кв.м.	52310.00	17617,43	34692,57
ул. Гурко 28	56.95 кв.м.	34610.00	13213,95	21396,05
ж.к. Надежда бл. 632 вх. 5 и 6	246.13 кв.м.	74350.00	15647,01	58702,99
ж.к. Надежда бл. 632 вх. 6	85.75 кв.м.	25900.00	5450,59	20449,41
ж.к. Надежда бл. 632 вх. 7	107.43 кв.м.	32760.00	6835,84	25924,16
ж.к. Надежда бл. 632 вх. 7	128.61 кв.м.	39230.00	8185,99	31044,01
ж.к. Разсаднаика бл. 87 вх.Б	214.32 кв.м.	85580.00	17425,01	68154,99
ж.к. Разсаднаика бл. 87 вх.Е	130.90 кв.м.	47310.00	9557,50	37752,50
ж.к.Илинден бл. 65 вх. Б	180.44 кв.м.	63800.00	13544,41	50255,59
ж.к.Илинден бл. 65 вх. В	123.12 кв.м.	43840.00	9226,15	34613,85
ж.к.Люлин бл.546 вх. В	60.19 кв.м.	15800.00	3384,33	12415,67
ж.к. Бели брези бл.12	55.02 кв.м.	16090.00	3543,85	12546,15
ж.к. Бели брези бл.10	47.85 кв.м.	13950.00	3133,74	10816,26
ж.к. Бели брези бл.34	46.20 кв.м.	13830.00	2962,30	10867,70
ж.к. Бели брези бл.18	28.92 кв.м.	8800.00	1891,91	6908,09
ж.к. Бели брези бл.25	74.60 кв.м.	21650.00	4613,23	17036,77
ж.к. Младост бл.439 вх. А	113.37 кв.м.	31180.00	6421,15	24758,85
ж.к. Красна поляна вх. Г	26.83 кв.м.	9070.00	1969,60	7100,40
ж.к.Бъкстон бл.181 ,182	524.17 кв.м.	425961.00	38336,49	387624,51
		2463357.73	521743,50	1941614,23

7. Дългосрочни инвестиции

Дружеството няма дългосрочни инвестиции

8. Дългосрочни вземания

Дружеството няма дългосрочни вземания.

9. Стоково – материални запаси

В хиляди лева	към 31.03.2017г	към 31.03.2016г
Материали	14	21
Продукция	169	225
Стоки	79	79
Незавършено производство	558	558
Всичко:	820	883

Не е извършена обезценка на материални запаси през I-во тримесечие на 2017 г. Няма направен залог на материални ценности и продукция.

10. Търговски и други вземания

В хиляди лева	към 31.03.2017	към 31.03.2016
Вземания от клиенти нето		
в т.ч. вземания от клиенти	49	32
обезценка	0	0
Вземания от подотчетни лица	0	0
Съдебни вземания	94	97
Други	6	20
Всичко:	149	149

11. Парични средства и парични еквиваленти

В хиляди лева	към 31.03.2017	към 31.03.2016
---------------	----------------	----------------

Парични средства в брой	4	5
Парични средства в сметки в банки	974	573
Депозити	102	100
Всичко:	1080	678

12. Основен капитал

Към 31.03.2017 година е внесен напълно основен капитал в размер на 6206 хил. лв.

Същият е разпределен в 62059 броя дялове с номинална стойност от 100 лв.

Едноличен собственик на капитала е Министерството на регионалното развитие и благоустройството.

13. Задължения по дългосрочни търговски кредити

Дружеството няма задължения по дългосрочни търговски кредити

14. Отсрочени данъчни активи/ пасиви

Дружеството е признало отсрочени данъчни пасиви по балансовия метод на задълженията на база на сравняването на счетоводните и данъчни стойности на следните активи и пасиви:

В хиляди лева	към 31.03.2017	към 31.03.2016г
Отсрочени данъчни активи		
Дълготрайни материални активи		
НСС 19		
Вземания		
Задържание за провизии		
Отсрочени данъчни пасиви		
Амортизации	15	24
Общо отсрочени данъци /нето/:	15	24

15.Текущи пасиви

15.1. Търговски задължения

В хиляди лева	към 31.03.2017	към 31.03.2016
Задължения към доставчици	25	30
в т. ч. към свързани лица	0	0
Задължения по предоставени аванси	2	43
Всичко:	27	73

Провизирани задължения няма.

16.3.Персонал

Към 31.03.2017 година. персоналът на дружеството е 22 човека

16.4 Разходи за персонала

Разходите за персонала включват:

В хиляди лева	31.03.2017год.	31.03.2016год.
Разходи за заплати	60	81
Разходи за социални осигуровки	9	13
Всичко:	69	94

Задължения към персонала и към осигурителните институции:

В хиляди лева	към 31.03.2017	към 31.03.2016г
Заплати - текущи	16	27
Задължения по социално и здравно осигуряване	6	15
Неизползвани отпуски.		

Всичко:	22	42
----------------	-----------	-----------

16.5. Данъчни задължения

В хиляди лева	към 31.03.2017	към 31.03.2016
Еднократни данъци		
Местни данъци		
Данък печалба		14
ДДС	11	9
Други	4	10
Всичко:	15	33

16.6. Други кредитори

В хиляди лева	към 31.03.2017	към 31.03.2016
Лизинг	0	0
Други	153	132
Всичко:	153	132

17. 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.

18. Оповестяване на сделки със свързани лица

Възнагражденията на ключовия ръководен персонал на дружеството са както следва:

	31.03.2017год.	31.03.2016год.
Изплатени заплати	23	24
Изплатени осигуровки	2	3
Всичко:	25	27

19. Други оповестявания

19.1 Информация съгласно чл. 38, ал. 5 от Закона за счетоводството

Дружеството е начислило суми за ползваните услуги от регистрирани одитори както следва:

	2017	2016
Независим финансов одит	4	4
Други услуги несвързани с одита		
Всичко:	4	4

20.04.2017 год.
гр. София

Съставил:
Мирела Гълъбова–МИ Консулт ООД

Прокурист:.....

/Г.Борисова/

Управител:.....

/Кр.Иванов/