

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на

ЮНИОН ПРОПЪРТИ ТРЕЙД ЕООД

за 2022 година

на основание чл.39 Закон за счетоводството

1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО:

1. Описание на дейността:

Юнион Пропърти Трейд ЕООД (дружеството) е еднолично дружество с ограничена отговорност, вписано в търговския регистър на 31 март 2011 г. Дружеството е със седалище и адрес на управление гр.София, бул.Ген.Тотлебен № 30-32. Дружеството е вписано в Търговския регистър под ЕИК 201515215. Последните промени в учредителния акт на дружеството са вписани в регистъра на търговските дружества на 21.01.2020 г., когато е извършено намаление на основния капитал.

Дружеството е с предмет на дейност: придобиване, в т.ч. и чрез изграждане на активи - недвижими имоти, както и покупка на машини и съоръжения с цел последващото им отдаване под наем и/или продажба в първоначален, и/ или променен вид, комисионна, складова и търговска дейност, дейност по управление на активи, представителство, посредничество, инвестиции в дялове и акции на други дружества и предприятия.

Дружеството притежава търговска сграда (МОЛ) в гр. Варна с търговски и офис площи, която отдава по наем.

Юнион Пропърти Трейд ЕООД не е публично дружество по смисъла на Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Дружеството няма разкрити клонове и представителства.

Юнион Пропърти Трейд ЕООД се класифицира като микропредприятие по Закона за счетоводство.

Военен конфликт в Украйна

Ръководството наблюдава, текущо анализира и оценява възможните последици и ефекти от конфликта върху дейността на дружеството. Дейността на дружеството не е пряко повлияна от него, доколкото то извършва дейността си изцяло на територията на Р България, включително няма ключови клиенти и доставчици, които да са засегнати от конфликта.

2. Капиталова структура:

Към 31.12.2022 г. регистрираният дружествен капитал на Юнион Пропърти Трейд ЕООД възлиза на 6,700 х.лв., разпределени в 670 х. дяла по 10 лв. всеки (31.12.2021 г. - 6,700 х.лв.).

В края на януари 2020 г. е вписано в Търговския регистър намаление на основния капитал на Юнион Пропърти Трейд ЕООД от 9,100 х.лв. на 6,700 х.лв. Част от сумата в размер на 1,100 х.лв. е използвана да покрие счетоводни загуби от минали години, а 1,300 х.лв. са ефективно намаление на основния капитал чрез изплащане на парични средства на едноличния собственик Юнион Пропърти ЕАД. Предвижда се изплащане на паричните средства към едноличния собственик Юнион Пропърти ЕАД да се извърши най-късно до 2024 г.

3. Управленска структура:

Към 31 декември 2022 г. едноличен собственик на капитала е Юнион Пропърти ЕАД. Дружеството се представлява от управител Младен Митков Митев и прокуриста Стефан Стефанов.

Дружеството е част от групата на Юнион Пропърти, която е част от икономическата група Юнион Груп. Годишният финансов отчет на Юнион Пропърти Трейд ЕООД се включва в консолидираните финансови отчети на Юнион Пропърти ЕАД, респ. на Юнион-Груп АД (като крайно дружество-майка), които са със седалище и адрес на управление гр.София, бул.Ген.Тотлебен № 30-32.

II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ 2022 Г. И АНАЛИЗ НА ПОСТИГНАТИТЕ РЕЗУЛТАТИ:

1. АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА ПРЕЗ 2022 Г.

Структура на активите и пасивите:

АКТИВИ	31.12.2022 BGN '000	% от общо активи	31.12.2021 BGN '000	% от общо активи
А. Нетекущи (дълготрайни) активи				
I. Дългосрочни финансови активи:				
1. Дългосрочни инвестиции, в т.ч.	6,922	96.45%	7,098	94.64%
- инвестиционни имоти	6,922	96.45%	7,098	94.64%
II. Отсрочени данъци:	136	1.89%	130	1.73%
Общо за раздел А:	7,058	98.34%	7,228	96.37%
Б. Текущи (краткотрайни) активи				
I. Вземания:				
1. Вземания от клиенти	91	1.27%	148	1.97%
Общо за група I:	91	1.27%	148	1.97%
II. Парични средства, в т.ч.:	26	0.36%	122	1.62%
- в брой	1	0.01%	-	-
- в безсрочни сметки (депозити)	25	0.35%	122	1.62%
Общо за група II:	26	0.36%	122	1.62%
Общо за раздел Б:	117	1.63%	270	3.60%
В. Разходи за бъдещи периоди	2	0.03%	2	0.03%
СУМА НА АКТИВА (А + Б + В)	7,177	100%	7,500	100%

Инвестиционни имоти

Юнион Пропърти Трейд ЕООД е с основни бизнес интереси в областта на недвижимите имоти - закупуване на (земя и сгради) или изграждане на (сгради) с цел по-нататъшната им продажба, експлоатация или отдаване под наем.

Дружеството дефинира своите основни цели в следните направления:

- Придобиване, отдаване под наем и управление на дълготрайни материални активи, при което дългосрочно дружеството запазва собственост и реализира постъпления от наеми и управление – *инвестиционен портфейл*.
- Придобиване на ДМА с цел последваща продажба с или без промяна на вида им – *оборотен портфейл*.

Дружеството притежава търговска сграда (МОЛ) в гр. Варна с търговски и офис площи, която отдава по наем. През 2022 г. Юнион Пропърти Трейд ЕООД не е придобивало нови инвестиционни имоти. Промяната в балансовата стойност на инвестиционните имоти се дължи на начислената амортизация за текущия период.

Към 31.12.2022 г. признатите *отсрочени данъци* в размер на 136 хил.лв. (към 31.12.2021 г. – 130 хил.лв.) са във връзка с дълготрайни материални активи.

Вземанията от клиенти към 31.12.2022 г. са в размер на 91 хил.лв., в т.ч. вземания от наематели 205 хил. лв. и обезценка 114 хил. лв. (31.12.2021 г.: 148 хил.лв.). Размерът на редовните вземания от клиенти (с възраст до 30 дни) е 48 хил.лв. (31.12.2021 г.: 47 хил.лв.) и се състои основно от префактурирани в края на годината разходи за консумативи (ел.енергия и вода) на наемателите и наеми за декември.

Ръководството е приело, че забава на плащането повече от 90 дни е индикатор за просрочие. Просрочените вземания са основно от един клиент. Дружеството е взело решение да обезцени всички вземания от този клиент с просрочие над 90 дни към 31.12.2022 г.

Възрастовата структура на просрочените необезценени вземания от клиенти към 31 декември е както следва:

	31.12.2022	31.12.2021
	BGN '000	BGN '000
От 31 до 60 дни	18	16
От 61 до 90 дни	25	16
От 91 до 180 дни	-	31
От 180 до 360 дни	-	38
Общо	43	101

Възрастовата структура на просрочените обезценени вземания от клиенти към 31 декември е както следва:

	31.12.2022	31.12.2021
	BGN '000	BGN '000
От 91 до 180 дни	71	-
От 180 до 360 дни	43	-
Общо	114	-

Към 31.12.2022 г. паричните средства са в размер на 26 хил.лв. – 25 х. лв. по разплащателни сметки и 1 х. лв. в брой (към 31.12.2021 г. - 122 хил.лв.).

Разходите за бъдещи периоди към 31.12.2022 г. включват предплатени разходи по застрахователни полици в размер на 2 хил.лв (към 31.12.2021 г. - 2 хил.лв.)

ПАСИВИ	31.12.2022 BGN '000	% от общо пасиви	31.12.2021 BGN '000	% от общо пасиви
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ				
А. Собствен капитал:				
I. Записан капитал	6,700	93.35%	6,700	89.33%
II. Натрупани печалби (загуби) от минали години, в т.ч.: -непокрита загуба	(223)	(3.10%)	(243)	(3.24%)
Общо за група II:	(223)	(3.10%)	(243)	(3.24%)
III. Нетна печалба за годината	132	1.84%	20	0.27%
Общо за раздел А:	6,609	92.09%	6,477	86.36%

ПАСИВИ

Б. Задължения

1. Задължения към доставчици, в т.ч.:	18	0.25%	29	0.39%
до 1 година	18	0.25%	29	0.39%
2. Задължения към предприятия от групата, в т.ч.:	415	5.78%	865	11.53%
до 1 година	380	5.29%	500	6.66%
над 1 година	35	0.49%	365	4.87%
3. Други задължения, в т.ч.	135	1.88%	129	1.72%
до 1 година	24	0.33%	23	0.31%
над 1 година	111	1.55%	106	1.41%
- данъчни задължения, в т.ч.:	11	0.15%	11	0.15%
до 1 година	11	0.15%	11	0.15%
Общо за раздел Б, в т.ч.:	568	7.91%	1,023	13.64%
до 1 година	422	7.36%	552	7.36%
над 1 година	146	6.28%	471	6.28%
СУМА НА ПАСИВА (А + Б)	7,177	100%	7,500	100%

Към 31.12.2022 г. *регистрираният дружествен капитал* на Юнион Пропърти Трейд ЕООД възлиза на 6,700 х.лв., разпределени в 670 х. дяла по 10 лв. всеки.

В края на януари 2020 г. е вписано в Търговския регистър намаление на основния капитал на Юнион Пропърти Трейд ЕООД от 9,100 х.лв. на 6,700 х.лв. Част от сумата в размер на 1,100 х.лв. е използвана да покрие счетоводни загуби от минали години, а 1,300 х.лв. следва да се възстановят на едноличния собственик.

Към 31.12.2022 г. размерът на собствения капитал е по-малък от размера на регистрирания основен капитал, което се дължи на натрупани в предходни години загуби от дейността, когато сградата не е била отдадена под наем на пълния си капацитет. През последните години дружеството реализира печалби, с които постепенно покрива натрупаните загуби.

Задълженията към доставчици към 31.12.2022 г. в размер на 18 х.лв. (31.12.2021 г.: 29 х.лв.) са текущи и включват неплатени задължения към доставчици от страната, свързани с получени услуги.

Към 31.12.2022 г. *задълженията към предприятия от група* са на стойност 415 х.лв. (31.12.2021 г. – 865 х.лв.) и представляват задължения, свързани с взето решение за ефективно намаление на капитала, като разчетите на ръководството са през 2023 г. в зависимост от финансовото състояние и ликвидността на дружеството да се изплатят 380 хил.лв., а останалата част – най-късно до 2024 г.

Другите задължения включват:

- *Задължения по гаранционни депозити* към 31.12.2022 г. в размер на 124 х.лв. и представляват гаранции по съответните наемни договори за срока на договора. Депозитите по дългосрочните договори за наем са в размер на 111 х.лв. към 31.12.2022 г. (31.12.2021 г.: 106 х.лв.).
- *Данъчните задължения* на дружеството към 31.12.2022 г. включват 4 х.лв. ДДС и 7 х.лв. данък печалба (31.12.2021 г.: 8 х.лв. ДДС и 3 х.лв. данък печалба), задълженията са текущи, погасени в началото на следващия отчетен период.

Резултати от дейността

Аналитичен преглед на изменението в приходите от дейността :

	2022	2021	Изменение
Приходи	BGN '000	BGN '000	BGN 000
Нетни приходи от продажби	1,092	617	475
в т.ч. приходи от услуги	1,092	617	475
Други приходи	18	4	14
Общо приходи от оперативна дейност	1,110	621	489

Нетните приходи от продажби през 2022 г. са 1,092 х. лв. и представляват приходи от отдадени под наем инвестиционни имоти (експлоатационен лизинг), такса управление и поддръжка и префактурирани режийни разходи на наемателите (2021 г.: 475 х.лв.). Увеличението на приходите се дължи на отпадналите ограничения и последващи ефекти от пандемията от COVID-19, както и от по – високата цена на префактурирана ел. енергия.

Други приходи

През 2022 г. Дружеството е получило средства в размер на 18 х.лв. за компенсиране на разходите за електроенергия съгласно ПМС 739/26.10.2021, ПМС 771/6.11.2021, ПМС 885/16.12.2021 г., както и Закон за държавния бюджет на Република България (2021 г.: 4 х.лв. компенсации за ел.енергия).

Аналитичен преглед на изменението в разходите за дейността :

А. Разходи	2022	2021	Изменение
	BGN'000	BGN'000	BGN'000
1. Разходи за материали и външни услуги, в т.ч.:	520	289	231
а) Разходи за суровини и материали:	406	181	225
б) Разходи за външни услуги	114	108	6
2. Разходи за персонала, в т.ч.:	149	131	18
а) разходи за възнаграждения	125	110	15
б) разходи за осигуровки	24	21	3
3. Разходи за амортизация и обезценка	177	177	-
4. Други разходи	1	1	-
Общо разходи за оперативна дейност (1+2+3+4)	847	598	249
5. Разходи от обезценка на финансови активи, вкл. инвестиции, признати като текущи (краткосрочни) активи	114	-	114
6. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:	1	-	1

-разходи, свързани с предприятия от групата	1	-	1
Общо разходи (1+2+3+4+5+6)	962	598	364
7. Счетоводна печалба	148	23	125
8. Разход за данък върху печалбата	(16)	(3)	(13)
9. Нетна печалба за годината (7 + 8)	132	20	112

Основната част от разходите за материали за 2022 г. са за електрическа енергия, в размер на 389 х.лв. (за 2021 г. - 165 х.лв.). Увеличението на разходите за електрическа енергия се дължи на значителното увеличение на цената ѝ. В стойността на външните услуги най-голяма е част представляват разходите за консултантски услуги в размер на 42 х.лв (за 2021 г. - 38 х.лв.).

За 2022 г. разходите за персонал включват както текущи възнаграждения на персонал по трудов договор в размер на 82 х.лв.(2021 г. - 70 х.лв), така и възнаграждения по договори за управление в размер на 43 х.лв (за 2021 г. - 40 х.лв).

През 2022 г. дружеството отчита печалба преди данъци в размер на 148 хил.лв. (през 2021 г.- 23 х.лв.). Основната причина за увеличаване на счетоводния резултат е увеличението на приходите, което се дължи на отпадналите ограничения и последващи ефекти от пандемията от COVID-19.

Основни финансови показатели

Коефициент	текуща година	предходна година	изменение
Коефициенти за ликвидност			
Коефициент на текуща ликвидност	0.28	0.49	-43%
Коефициент на парична ликвидност	0.06	0.22	-72%
Коефициенти за рентабилност			
EBITDA/Нетни приходи от продажби	0.29	0.32	-9%
Нетна печалба/Нетни приходи от продажби	0.12	0.03	269%
Коефициенти за задлъжнялост			
Коефициент на финансова автономност	11.64	6.33	84%
Привлечен капитал/Собствен капитал	0.09	0.16	-46%

Коефициенти за ликвидност – коефициентите отразяват включени в пасива задължения към свързани лица, възникнали в следствие на взето решение за намаляване на капитала. Същите не са изискуеми и ще се изплащат при текуща възможност и наличен паричен ресурс. В сумата на краткосрочните задължения се включват и гаранционните депозити от наематели, които на практика нямат изискуем характер. Дружеството безпроблемно обслужва текущите си задължения.

Коефициенти за рентабилност – През годината дружеството значително увеличава приходите си спрямо предходния период (1,110 хил лв за 2022 г., 621 хил лв. за 2021 г.). Нетната печалба също отчита ръст (от 20 хил лв за 2021 г. на 132 хил лв за 2022 г.). Стойностите на коефициента, базиран на EBITDA, бележат лек спад, поради нарастване на разходите, пряко свързани с осъществяването на дейността (основно за ел. енергия и вода).

Коефициенти за задължнялост – собственият капитал значително надвишава сумата на задълженията на дружеството. Стойностите на коефициентите отразяват отчитането на задължения към свързани лица в размер на 415 хил.лв. във връзка с взетото решение за намаляване на капитала. Същите се изплащат при възможност, по преценка на мениджмънта. Отражение в коефициентите намират и гаранционните депозити от наематели, които също нямат изискуем характер.

2.РИСКОВИ ФАКТОРИ. ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ.

За дейността на Юнион Пропърти Трейд ЕООД са характерни следните специфични рискови фактори:

2.1.Инвестиционен риск – Рискът от инвестиции в недвижима собственост дружеството управлява, като прилага консервативен подход при избора и оценката на всеки инвестиционен проект. Професионалният екип от специалисти на дружеството, както и ползваните външни консултанти гарантират ефективността на инвестиционните решения.

2.2.Форсмажорни причини – природни и климатични бедствия, граждански или политически външения, технически аварии и други, които са извън контрола на Дружеството. Потенциалният риск от възникването на подобни форсмажорни причини се минимизира от редица фактори и действия, предприети от дружеството:

- застраховане срещу обичайните застрахователни рискове за този вид активи, в реномирани и стабилни застрахователни компании;
- осъществяване на дейността в страни от Европейския съюз, което обстоятелство допълнително внася сигурност и предсказуемост на инвестиционната среда.

2.3. Управление на финансовия риск

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: ценови, валутен, кредитен, ликвиден риск, риск на лихвено-обвързаните парични потоци. Стремешът на ръководството е текущо да идентифицира, измерва и наблюдава финансовите рискове, за да се предприемат адекватни мерки и да не се допуска неоправдана концентрация на риск.

2.3.1. Ценови риск

Дружеството е изложено на ценови риск, който се изразява в неблагоприятни изменения в цените на недвижимите имоти (инвестиционни имоти) и предлаганите наемни цени, както и в промяна на размера на разходите, свързани с поддръжката и управлението на инвестиционните имоти. Намаляването на пазарните цени на наемите би довело до намаляване на приходите от дейността. Политиката на дружеството е да намалява ценовия риск чрез отдаване под наем на първокласни наематели при благоприятни условия и гаранции. Съществува известен ценови риск при дългосрочно определяне на наемните цени, но в договорите с наемателите дружеството се стреми да включва компенсиращи клаузи за корекция на наемите при увеличение на официалния индекс на инфлацията.

2.3.2. Валутен риск:

Дружеството не е изложено на валутен риск, защото всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева или в евро. Еврото е фиксирано по твърд курс спрямо българския лев по закон. Всички продажби се реализират на българския пазар в български лева.

2.3.3. Кредитен риск:

Дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от контрагентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си към него.

Дружеството няма значителна концентрация на кредитен риск, тъй като търговските вземания са текущи и се обслужват редовно от контрагентите – много на брой наематели от различни сфери на бизнеса. Към 31.12.2022 г. дружеството има просрочени вземания от един клиент. Дружеството е взело решение вземанията с просрочие над 90 дни от този клиент към 31.12.2022 г. да бъдат обезценени.

За ограничаване на риска относно паричните средства, политика на дружеството е да оперира само със стабилни финансови институции в България.

2.3.4. Ликвиден риск:

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж.

В дейността си дружеството структурира своите задължения по размер, матуритет и цена в съответствие с потенциалните източници за тяхното обслужване.

Управлението на ликвидния риск дружеството осъществява като контролира стойностите на коефициентите за финансова автономност, респ. задължениост на приемливи нива, съобразени с високия му собствен капитал.

2.3.5. Лихвен риск:

Като цяло дружеството няма други лихвоносни активи освен паричните средства в разплащателни сметки. През последните години банките не плащат лихви за паричните наличности, дори се наблюдава тенденция да събират отрицателни лихви. Политиката на дружеството-майка и дружеството е то да не съхранява значителни наличности от парични средства, като с реализираните печалби се погасяват задълженията към дружеството-майка по ефективното намаление на капитала. Затова приходите и входящите оперативни парични потоци са в голяма степен независими от промените в пазарните лихвени равнища.

За задълженията си дружеството не е изложено на лихвен риск, тъй като финансовите пасиви са търговски или безлихвени (за намаление на капитала).

Рисковете, които са имали или които, според очакванията на ръководството ще имат благоприятно или неблагоприятно въздействие върху приходите от основна дейност на Дружеството, са цитирани по-горе в настоящия доклад.

3. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА:

Няма настъпили съществени събития след датата на съставяне на баланса.

4. ДЕЙНОСТ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНИТЕ ИЗСЛЕДВАНИЯ И ПРОУЧВАНИЯ:

Дружеството не извършва дейност в областта на научните изследвания и проучвания.

5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА СОБСТВЕНИ АКЦИИ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 187 Д ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

Дружеството е дружество с ограничена отговорност, не емитира акции и не е задължено да представя такава информация.

Няма промяна в структурата и размера на основния капитал през отчетния период.

6. ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Дружеството ще продължи да разширява своята дейност, без да променя стратегическите направления на развитие – инвестиции в недвижими имоти в инвестиционен и оборотен портфейл.

Приоритетни текущи задачи, стоящи пред дружеството са:

- повишаване на ефективността от експлоатацията на инвестиционните имоти, чрез оптимизиране на тяхното управление.
- поддържане на добра ликвидност, чрез реструктуриране на паричните ресурси на дружеството и реализиране продажбата на недоходоносните активи при благоприятни условия на пазара.

16 юни 2023 г.
гр.София

Управител:

Младен Митев

