

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

Ръководството на Либеро ЕАД („Дружеството“) представя своя годишен доклад за дейността и годишния финансов отчет към 31 декември 2022 г., изготвен в съответствие с Националните счетоводни стандарти („НСС“).

Дружеството е регистрирано по ф.д.№ 2168 / 1999 г. на СГС, вписано в регистъра за търговски дружества под № 49804, том 541, стр. 218 със седалище и адрес на управление: гр. София, район Средец, ул. Любен Каравелов № 4, БУЛСТАТ 122055616.

Дружеството има следния предмет на дейност: отдаване под наем на собствени имоти изграждане и търговия с недвижими имоти, консултантска и всяка друга дейност незабранена от закона.

Основни клиенти на Дружеството през 2022 г. са физически и юридически лица свързани с наемането на недвижими имоти и покупка на апартаменти.

Основните доставчици на Дружеството през 2022 г. са: електроразпределителни дружества и строителни дружества свързани с изграждането на жилищния комплекс

Наличие на клонове

Дружеството няма разкрити офиси/клонове/представителства в страната.

Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

През 2022 г. Дружеството не е извършило действия в областта на научноизследователската и развойната дейност.

ПРЕГЛЕД НА РАЗВИТИЕТО И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА

Нетни приходи от продажби и други приходи

През 2022г. Дружеството е реализирало нетни приходи от продажби в размер на 45,715 хил. лв. (2021г.: 7,637 хил. лв.) от тях: 42,933 хил. приходи от продажба на строителна продукция, 2,719 хил.лева продажба идеални части земя, 60 хил. лева приходи от отдаване под наем на офис-помещения , преводачески услуги в размер на 3 хил.лева

Отчетените други приходи през 2022г. са в размер на 89 хил.лв. (2021г.: 3,715 хил. лв.), които представляват приходи държавни финансираня /ел.енергия/ .

Финансови Приходи

През 2022 г. Дружеството е реализирало финансови приходи в размер на 972 хил.лв. от които приходи от операции с финансови активи в размер на 760 хил.лв. за 2021г. няма приходи от операции с финансови активи и приходи от предоставени заеми в размер на 212 хил. лева.

Оперативни разходи

Няма съществени изменение в структурата на оперативните разходи на Дружеството в сравнение с края на предходната година. През 2022 г. и 2021 г. оперативните разходи на Дружеството, анализирани по тяхната същност, а не по функционалното им разпределение, са били както следва:

Всички посочени суми с изключение на процентите са в хиляди лева				
Вид разход	2022 г.	%	2021 г.	%
Намаление на запасите от продукция – незав.строителство	27,761	84,02	3,522	54,84
Разходи за материали	781	2,37	75	1,17
Разходи за външни услуги	1,607	4,86	1,619	25,21
Разходи за амортизации	24	0,07	1	0,02
Разходи свързани с персонала	79	0,24	80	1,25
Други разходи	2,789	8,44	1,125	17,51
	33,041	100	6,422	100

Изменението в оперативните разходи, посочени по-горе, е свързано основно с увеличението на запасите от продукция, поради приключване на строителните дейности спрямо 2021г., на увеличението на разходите за материали за довършване на строителните дейности и на увеличение на другите разходи в 2022г /балансовата стойност на продадените активи/.

Финансов резултат

Финансовия резултат на Дружеството за 2022 г. е печалба в размер на 13,004 хил. лв. (2021г. (5,288) хил. лева-печалба) която представлява 100 % от реализираните приходи от продажби на активи и услуги за 2022 г. (2021 г.: 100 %). Печалбата на дружеството е в резултат на реализирани сделки от продажба на апартаменти и магазин в новопостроената жилищна сграда местност Дианабад.

Нетекущи активи

Няма съществено изменение в структурата на нетекущите активи на Дружеството в сравнение с края на предходната година. Нетекущите активи на Дружеството към края на текущия отчетен период са в размер на 2,680 хил. лева., като най-голяма е частта на Дългосрочните финансови активи в размер на 2,164 хил.лева(80,75%) (както е оповестено в Приложение 5). Останалите нетекущи активи представляват земи 433 хил. лева , Активи в процес на изграждане в размер на 30 хил.лева и Отсрочени данъци в размер на 50 хил.лева и Съоръжения 3 хил.лева (както е оповестено в Приложение 6) .

Текущи активи

Има съществено изменение в структурата на текущите активи на Дружеството в сравнение с края на предходната година. Текущите активи на Дружеството към края на текущия отчетен период са в размер на 21,682 хил. лева, като най-голяма е частта на Други вземания в размер на 18,810 хил.лева (86,75%), готова продукция в размер на 811 хил.лева (3,74%)стоки –земя за продажба в размер на 111 хил. лева (0,51%),вземанията от клиенти и доставчици 61 хил. лева (0,28%), вземания от предприятия от група в размер 12 хил.лева (0,06%). Останалите текущи активи представляват парични средства в размер на 1,877 хил. лева(8,66%) (както е оповестено в Приложения 7,8 и 9)

Нетекущи пасиви

Няма съществено изменение в структурата на нетекущите пасиви на Дружеството в сравнение с края на предходната година. Нетекущите пасиви на Дружеството към края на текущия отчетен период са в размер на 2,434 хил. лева., представляващи задълженията по получени търговски заеми и лихви (както е оповестено в Приложения 12)

Текущи пасиви

Има съществено изменение в структурата на текущите пасиви на Дружеството в сравнение с края на предходната година. Текущите пасиви на Дружеството към края на текущия отчетен период са в размер на 1,728 хил. лева., като най-голям е дялът на данъчните задължения размер на 1,447 хил. лева (83,74%), задължения към доставчици в размер на 13 хил. лева (0,75%), задължения към предприятия от група в размер на 112 хил. лева (6,48%) . Другите задължения на Дружеството са, задължения по предоставени търговски заеми в размер на 130 хил. лева (7,52%), задължения по начислени разходи в размер на 20 хил. лева (1,15%), задължения към персонала в размер на 5 хил. лева, осигурителни задължения в размер на хиляда лева (както е оповестено в Приложения 13)

Собствен капитал

Няма съществено изменение в структурата на собствения капитал на Дружеството в сравнение с края на предходната година. Записаният капитал на Дружеството към края на текущия отчетен период е бил в размер 9,794 хил. лева. (2021г: 9,794) и се състои от 9793681бр. Обикновени поименни акции с номинал от 1 лев за 1 бр. акция .(както е оповестено в Приложения 11)

Другите елементи на собствения капитал представляват непокрита загуба на стойности в размер на 7,887 хил. лева (2021 г.: (7,887) хил. лева) и неразпределена печалба от 2021г. в размер на 5,288 хил. лева. и други резерви в размер на 2 хил. лева. Измененията в другите елементи на собствения капитал се дължат основно на реализирания финансов резултат за съответния период.

Едноличен собственик на Дружеството към 31 декември 2022 г. е :

- Антуеп овърсийз лимитид ,Кипър;

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ**Ликвидност**

Обща ликвидност = Текущи активи / Текущи задължения = 21,682 хил. лева / 1,728 хил. лева = **12,53** (2021 г.: **1,27**)

Бърза ликвидност = (Текущи активи – Материални запаси) / Текущи задължения = (21,682 хил. лева – 922 хил. лева) = 20,760/1,728 = **12,01** (2021 г.: **0,19**)

Абсолютна ликвидност = Парични средства и еквиваленти / Текущи задължения = 1,877хил. лева / 1,728 хил. лева = **1,09**(2021 г.: **0,14**)

Нетен оборотен капитал = Текущи активи – Текущи задължения = 21,682 хил. лева – 1,728 хил. лева = **19,954 хил. лева** (2021 г.: **7,875 хил. лева**)

Измененията в показателите за ликвидност се дължат основно на намаленията на Текущите пасиви , което е довело до увеличение на всички показателите за ликвидност.

Дейност

Оборот на активите = Приходи от продажби / общо активи = 45,715 хил. лева / 24,363 хил. лева = 1,876 дни (2021 г.: 0,198дни)

Има изменение в показателите за дейност, дължащ се на увеличението в приходите от оперативна дейност

Финансова независимост

Общ дълг към собствен капитал = Дълг / Собствен капитал = 0,00 хил. лева / 20,201 хил. лева = 0,00 (2021 г.: 1,38)

ИЗПОЛЗВАНИ ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ И УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

Извършвайки дейността си Дружеството е изложено на следните финансови рискове: пазарен риск (включително валутен риск, лихвен риск и друг ценови риск), кредитен риск и ликвиден риск. Цялостната програма на ръководството за управление на финансовия риск е фокусирана върху степента на невъзможност от точно прогнозиране на финансовите пазари, като главната ѝ цел да намали евентуалните неблагоприятни ефекти върху финансовото състояние и финансовия резултат на Дружеството. Управлението на рисковете, произтичащи от финансови инструменти, се осъществява от ръководството на Дружеството в съгласие с избраната и одобрена политика. Информация относно експозицията на Дружеството по отношение на различните рискове, както и допълнителна информация относно целите и политиката на Дружеството по управление на финансовия риск е представена в Приложение 3 към финансовия отчет.

Дружеството няма хеджирани позиции, за които се прилага отчитане на хеджирането.

СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА, КЪМ КОЯТО Е СЪСТАВЕН ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Няма важни събития, които са настъпили след края на отчетния период, оповестеното в Приложение 22 към финансовия отчет.

УПРАВЛЕНИЕ

Управлението на Дружеството се осъществява от Съвет на директорите в състав:

- Петър Георгиев Петров;
- Деян Боянов Мариянов;
- Елина Цонкова- Петрова.

Дружеството се представлява от изпълнителния директор – Елина Цонкова – Петрова

ЦЕЛИ ЗА БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ

Целите, които си поставя ръководството на Дружеството за 2023 г. е да осъществи окончателната продажба на цялата продукция от „Високоетажна сграда с обществено обслужване и жилища, етажен гараж и трафопост“ в гр. София , оптимално управление на инвестиционните имоти и бъдещи придобивания на дялове.

Няма предстоящи сделки от съществено значение за дейността на Дружеството .

ОСНОВНИ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО

Основните рискове, пред които е изправено Дружеството са пазара на недвижими имоти и по специално – отдаването под наем на недвижими имоти.

ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО

Според българското законодателство ръководството на Дружеството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за имущественото и финансовото състояние на Дружеството към края на годината, както и за получения финансов резултат и промяната в паричните потоци за годината в съответствие с НСС. Дружеството не изготвя консолидиран отчет, същия се изготвя от дружеството собственик на капитала.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовия отчет към 31 декември 2022 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.



Елина Цонкова Петрова, изп. директор
гр.София
30 Юни 2023

