

ГОДИШЕН
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2022 ГОДИНА

НА
„ЕФ АСЕТС” ЕАД

Съгласно чл. 39 от ЗСч.

гр. София

1. Развитие и финансово състояние на дружеството през 2022 година.

1.1. Обща информация. Предмет на дейност.

Настоящият индивидуален доклад е изготвен на основание чл.39 от Закона за счетоводството и чл. 247 от Търговския закон и има за цел да представи дейността и състоянието на дружеството, както и да поясни дейността по управление на дружеството през 2022 г. Данните от индивидуалния доклад са отразени в индивидуалния годишен финансов отчет на дружеството за 2022 г.

Еф Асетс е еднолично акционерно дружество. В изпълнение на изискванията на Закона за търговския регистър, дружеството е пререгистрирано в Агенция по вписванията, Търговски регистър, с ЕИК 103051264.

Предметът на дейност на дружеството включва покупка и продажба, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба и посредничество при сделки с недвижими имоти; Придобиване и управление на дялове и акции в дъщерни компании и организации; Управление на инвестиционни проекти, посредничество, дистрибуторство, представителство и агентство на местни и чуждестранни физически и юридически лица; Административна, проучвателна, проектантска, инженерингова и реинженерингова дейност, както и всяка друга дейност, позволена от закона, а за тези, подлежащи на разрешителен режим - след снабдяване със съответния лиценз.

Към 31 декември 2022 г. основният капитал на дружеството е в размер на 800 хил.лева, разпределен в 8 000 броя обикновени поименни акции, всяка една с номинал от 100 лева и с право на един глас в Общото събрание на акционерите. Акционерите са изпълнили изцяло задължението си за вноски. Разпределението на акционерното участие в дружеството е както следва:

- Феста Холдинг АД 8 000 броя акции 100 %

Дружеството е с едностепенна система на управление и адрес на управление - гр.София, бул.България 83А. Към 31.12.2021 г. Съветът на директорите е в състав: Петя Иванова Баракова – Славова, Ивайло Митков Василев, Минка Славова Киркова. Дружеството се представлява от Изпълнителния директор: Ивайло Митков Василев.

Предприятието води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на Националните счетоводни стандарти (загл. изм. – ДВ, бр. 3 от 2016 г.), приети с Постановление № 394 от 30 декември 2015 година за изменение и допълнение на Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия, приети с Постановление № 46 на Министерски съвет от 2015 г., обн. ДВ бр.3 от 2016 г., в сила от 01.01.2016 г.

1.2. Резултати от дейността и финансово състояние на дружеството

През отчетната 2022 г. Еф Асетс ЕАД продължило търсенето на рентабилни и доходностни предложения за покупка и продажба, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба. Тъй като дружеството не е успяло да открие подобни перспективни бизнес предложения е реализирало счетоводна загуба.

За 2022 г., основните параметри на дейността на дружеството, съпоставени с тези от 2021г. са:

1.2.1. Приходи от продажби

През 2022 г. и през 2021 г. Еф Асетс ЕАД не е реализирало нетни приходи от продажби.

1.2.2. Финансови приходи

Вид приход	2022г.	2021 г.
Финансови приходи в т.ч.	5	6
Приходи от лихви свързани лица	5	5
Приходи от лихви	-	1
Общо	5	6

1.2.3. Разходи по икономически елементи

Вид разход	2022г.	2021 г.
Разходи за материали	5	5
Разходи за външни услуги	7	7
Разходи за амортизации	36	36
Разходи за заплати и осигуровки	-	-
Обезценка на активи	-	-
Други разходи	13	4
Общо	61	52

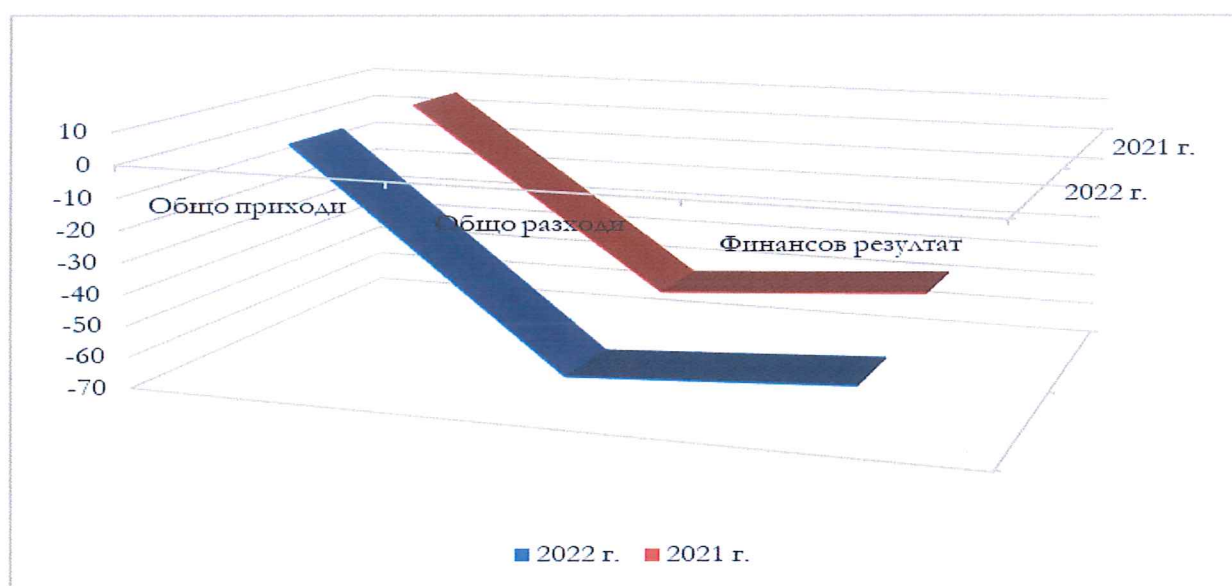


1.2.2. Финансови разходи

Вид разход	2022 г.	2021 г.
Други финансови разходи	-	1
Общо	-	1

1.2.3. Финансов резултат

Съгласно отчета за доходите отчетеният финансов резултат за 2022 година е счетоводна загуба в размер на 56 хил.лв., а за 2021 година – счетоводна загуба 47 хил.лв.



2. Анализ на основните финансови показатели за резултата от дейността, персонал и свързани лица

2.1. Финансови показатели

Финансовото състояние на дружеството за 2022 година се характеризира със следните финансови показатели, съпоставени с предходната година:

Показатели	2022 г.	2021 г.	Изменение	
	Стойност	Стойност	Стойност	%
Дълготрайни активи /общо/	1 038	1 074	(36)	-3%
Краткотрайни активи в т.ч.	353	376	(23)	-6%
Материални запаси	12	12	-	0%
Краткосрочни вземания	5	5	-	0%
Краткосрочни финансови активи	201	217	(16)	-7%
Парични средства	135	142	(7)	-5%
Обща сума на активите	1 391	1 450	(59)	-4%
Собствен капитал	1 390	1 446	(56)	-4%
Финансов резултат	(56)	(47)	(9)	-19%

Краткосрочни пасиви	1	4	(3)	-75%
Обща сума на пасивите	1	4	(3)	-75%
Приходи общо	5	6	(1)	-17%
Приходи от продажби	-	-	-	0%
Разходи общо	61	53	8	15%
Коефициенти	2022 г.	2021 г.	Изменение	
	Стойност	Стойност	Стойност	%
Рентабилност:				
На собствения капитал	(0.04)	(0.03)	(0.01)	24%
На активите	(0.04)	(0.03)	(0.01)	24%
На пасивите	(56.00)	(11.75)	(44.25)	377%
На приходите от продажби	-	-	-	0%
Ефективност:				
На разходите	0.08	0.11	(0.03)	-28%
На приходите	12.20	8.83	3.37	38%
Ликвидност:				
Обща ликвидност	353.00	94.00	259.00	276%
Бърза ликвидност	341.00	91.00	250	275%
Незабавна ликвидност	336.00	89.75	246.25	274%
Абсолютна ликвидност	135.00	35.50	99.50	280%
Финансова автономност:				
Финансова автономност	1 390.00	361.50	1 028.50	285%
Задлъжнялост	0.00	0.00	(0.00)	0%

2.2. Свързани лица

Към 31 декември 2022 г. Еф Асетс ЕАД има участия в капитала на следните дъщерни дружества:

- Дунав Плаза ООД

Информация за сделките и неуредените салда със свързани лица, дружеството оповестява подробно в Приложението към финансовия отчет /Други оповестявания, т.1 Свързани лица и сделки със свързани лица/.

3. Важни събития, които са настъпили след датата на финансовия отчет

След края на отчетния период не са настъпили некоригиращи събития, които да се оповестят в настоящия отчет.

След края на отчетния период не са възникнали други събития, както коригиращи или други значителни некоригиращи събития, които да окажат съществено влияние върху активите, пасивите, собствения капитал и паричните потоци на дружеството.

4. Предвиждано развитие на дружеството. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

През 2023 година ръководството на дружеството ще продължава дейността си по структуриране и ефективно използване на недвижимите имоти, човешките ресурси и управление на дъщерните дружества.

През отчетната 2022 година Дружеството няма извършени действия в областта на научноизследователската и развойна дейност.

5. Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл.187д и 247 от Търговския закон.

5.1. Броят и номиналната стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето

✓ През годината дружеството не е извършвало сделки свързани с придобиване и прехвърляне на собствени акции от капитала на дружеството

5.2. Броят и номиналната стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват

✓ Дружеството не притежава собствени акции към 31.12.2022 г.

5.3. Възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съветите

✓ Дружеството не е изплащало възнаграждения на членовете на съвета на директорите през 2022 г. не са изплащани други видове доходи.

5.4. Придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството

✓ През годината няма придобити и/или прехвърлени акции и облигации на дружеството

5.5. Правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството

✓ В устава и вътрешните документи на дружеството не се предоставят привилегии и облекчения на членовете на Съвета на директорите за придобиване на акции на дружеството, нито са предвидени специални забрани за това.

5.6. През годината няма сделки, които излизат извън обсега на дейност на дружеството и съществено се отклоняват от пазарните условия съгласно чл. 240б от Търговския закон.

5.7. Участието на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети.

✓ Петя Иванова Баракова – Славова не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

Петя Иванова Баракова – Славова притежава повече от 25 на сто от капитала на:
„Пропъртис ПС“ ЕООД, ЕИК 203178597; „Феста холдинг“ АД, ЕИК 103123984;
„Ралевица Пропърти“ АД, ЕИК 206245599; „Джоб“ С.Р.Л., Италия.

Петя Иванова Баракова – Славова участва в управлението на следните дружества: „Пропъртис ПС“ ЕООД, ЕИК 203178597; „Феста холдинг“ АД, ЕИК 103123984; „Феста Хотели“ АД, ЕИК 175286794; „Инвестбанк“ АД, ЕИК 831663282; „ЗК България Иншурънс“ АД, ЕИК 131233651; „Черноморско злато“ АД, ЕИК 102036786; „Джоб“ С.Р.Л., Италия, „Инвестмънтс Пропъртис“ ЕООД, ЕИК 202855419; „Ралевица Пропърти“ АД, ЕИК 206245599; Еф Асетс ЕАД, ЕИК 103051264; Сдружение „Съюз на българската туристическа индустрия“, ЕИК 175103199.

- ✓ Ивайло Митков Василев не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

Ивайло Митков Василев притежава повече от 25 на сто от капитала на: „Чалис“ ЕООД, ЕИК 200323062; „Перник Плаза Ритейл“ ЕООД, ЕИК 113516740.

Ивайло Митков Василев участва в управлението на следните дружества: „Чалис“ ЕООД, ЕИК 200323062; „Феста холдинг“ АД, ЕИК 103123984, Еф Асетс ЕАД, ЕИК 103051264; „Перник Плаза Ритейл“ ЕООД, ЕИК 113516740; „Феста Хотели“ АД, ЕИК 175286794 „Еко Инвест Хаус“ ЕАД, ЕИК 200282797.

- ✓ Минка Славова Киркова не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

Минка Славова Киркова не притежава повече от 25 на сто от капитала на търговски дружества.

Минка Славова Киркова участва в управлението на следните дружества: „Феста холдинг“ АД, ЕИК 103123984, Еф Асетс ЕАД, ЕИК 103051264; „Еко Инвест Хаус“ ЕАД, ЕИК 200282797.

6. Наличие на клонове на предприятието

Към 31 декември 2022 г. „Еф Асетс“ ЕАД няма регистрирани клонове.

7. Използвани финансови инструменти. Политика по финансовите рискове

7.1. Кредитен риск

Кредитният риск за дружеството се изразява във възможността да не получи в договорения размер или въобще финансов актив, както и възможността да получи финансов актив, но на по-късна дата от уговорената. Най-съществен ефект за кредитния риск оказва неритмичното плащане от страна на контрагентите. Ефектите от повишения кредитен риск за дружеството се отразяват като натрупване на допълнителни разходи за финансиране на текущата дейност.

7.2. Ликвиден риск

Рискът, че предприятието ще срещне трудности при изпълнението на задължения, свързани с финансови пасиви. За ограничаване на риска, политика на дружеството е да оперира само със стабилни финансови институции, чрез осигуряване на кредитни линии за дългосрочно и

краткосрочно финансиране. Към настоящия момент дружеството няма просрочени финансови пасиви.

Стойностите на финансовите активи и пасиви на дружеството са разпределени по падежи на действащите към края на отчетния период договори.

7.3. Пазарен риск

Дружеството е неизложено на лихвен риск от промяната в лихвените равнища на финансовите инструменти, с който оперира. Справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент варират поради промени в лихвените нива, което поставя в зависимост от лихвен риск паричните му потоци. Този риск се управлява текущо от ръководството на дружеството, с цел минимизиране на евентуални загуби от промяна на пазарните лихвени равнища.

Анализ на чувствителността към изменението на лихвените нива, спрямо финансовият резултат :

Ефект върху печалба/загуба нето от данъци	31.12.2022 г.
При увеличение на лихвени нива с 0,5%	0
При намаление на лихвени нива с 0,5%	0

7.4. Валутен риск

Рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промени в обменните курсове. Финансовите активи и пасиви, с които оперира дружеството са в български лева и евро, поради което финансовият резултат не се влияе съществено от промените в обменните курсове.

Настоящият доклад е годишен доклад за дейността на Еф Асетс ЕАД за 2022 г. и ще бъде включен в консолидирания доклад за дейността на групата.

19.06.2022 г.

гр. София

Ивайло Василев

Изпълнителен директор

