

ГОДИШЕН ДОКЛАД

ЗА ДЕЙНОСТТА

на

”БЛД ХОУМС” ЕАД

за 2023 г.

I. Обща информация.

„БЛД Хоумс“ ЕАД е еднолично акционерно дружество със 100% частна собственост.

Основната дейност на дружеството е свързана с дизайн, покупка, строеж, обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба и/или отдаване под наем; търговско представителство; услуги по учредяване, регистриране, организиране на дейността и/или управление на търговец или на друго юридическо лице, или друго правно образувание, както и всяка друга дейност по смисъла на чл. 1 от търговския закон, която не е забранена от закона.

II. Развитие на дейността и състояние на Дружеството

1. Учредяване и създаване на дружеството.

Дружеството е регистрирано по фирмено дело 1797/2001 г.

На 23.06.2023 г. поради промяна в правната форма дружеството е преобразувано в „БЛД Хоумс“ ЕАД. В резултат на преобразуването, уставният капитал е в размер на 50 000 /петдесет хиляди/ лева, разпределен в 50 000 акции с номинална стойност от един лев всяка.

Едноличен собственик на капитала на дружеството е „Ей Джи Кепитъл“ АД.

Към 31 декември 2023 г. Съветът на директорите е както следва:

Христо Теодоров Илиев

Димитър Бончев Савов

Йордан Ангелов Ангелов

Дружеството се представлява от Димитър Бончев Савов и Христо Теодоров Илиев, поотделно.

Адресът на управление на дружеството е гр. София, р-н Изгрев, ул. "Тинтява" № 126.

2. Дъщерни, асоциирани, смесени предприятия и малцинствени участия

Към 31 декември 2023 г. Дружеството притежава следните акции или дялове в дъщерни, асоциирани, смесени предприятия и малцинствени участия:

"Билди Строй" ЕООД – "БЛД Хоумс" ЕАД притежава 100% от дяловете му. Капиталът на Билди Строй ЕООД е 5 000 /пет хиляди/ лева, разпределени в 100 /сто/ дяла с номинална стойност от 50 /петдесет/ лева всеки един. "Билди Строй" ЕООД е придобито на 23.12.2015 г. Дяловете са закупени за 10 000 /десет хиляди/ лева.

„Фасилити Фемили“ ЕООД - БЛД Хоумс ЕАД регистрира дружеството с разпределени 100 /сто/ дяла, и общ капитал в размер на 1000 /хиляда/ лева и 100 % собственост.

„БЛД Ливинг“ ЕООД – НА 07.11.2022 г. БЛД Хоумс ЕАД придобива 100 % от дяловете на дружеството на стойност 1000 /хиляда/ лева.

През м. февруари 2023 г. едноличният собственик на капитала е взел решение за преобразуване чрез отделяне, в резултат на което от Дружеството са отделени нетни активи в общ размер 1 475 хил. лв., представляващи инвестиции в дъщерни и асоциирани дружества и задължения към дружеството майка.

През м. Април 2023 г. едноличният собственик на капитала е взел решение за регистриране на чуждестранна инвестиция в полско дружество с ограничена отговорност – BLD Homes Sp. Z. o.o., притежавайки 90 % от капитала, а именно 900 дяла по 1 000 полски злоти всеки един от тях или обща инвестиция в размер на 900 000 полски злоти.

През м. Октомври 2023 г. едноличният собственик на капитала е взел решение за регистриране на чуждестранна инвестиция в полско дружество с ограничена отговорност – BLD Project 1 Sp. Z. o.o., притежавайки 100 % от капитала в размер на 20 000 полски злоти.

3. Отговорности на ръководството

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към края на годината, финансовото му представяне и паричните му потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало адекватна счетоводна политика при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2023 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовият отчет е изготвен на принципа на действащо предприятие и в съответствие с Националните счетоводни стандарти, приложими в Република България.

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

4. Дейността на дружеството през 2023 г.

През 2023 г. дружеството продължи търговската си политика. Основните приоритети в дейността на ръководството бяха насочени:

- Да поддържа високите професионални стандарти на работа;
- Да привлече нови проекти.

5. Финансово състояние и резултати за 2023 г.

5.1. Приходи

Приходите, които дружеството отчита през 2023 г., са в размер на 5 105 хил. лв. Основен е делът на приходите от предоставяне на услуги по управление на дружествата, в които е инвестирано, в размер на 5 050 хил. лв.

ПРИХОДИ		2023 г.		2022 г.	
		Сума в	Отн. дял	Сума в	Отн. дял
		хил.лв.	в %	хил.лв.	в %
1	Приходи от услуги	5090	99.71%	6493	44.69%
2	Други приходи	8	0.16%	33	0.23%
3	Приходи от участия в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия		0.00%	7923	54.54%
4	Приходи от лихви и други финансови приходи	7	0.14%	79	0.54%
ОБЩА СУМА НА ПРИХОДИТЕ		5105	100%	14528	100%

5.2. Извършени разходи

Общият размер на направените разходи през 2023 г. е 4 216 хил. лв. Най-голям е дела на разходите за възнаграждения в размер на 2 497 хил. лв. На второ място са разходите за външни услуги в размер на 1 049 хил. лв., които са направени за наем на офис, комунални разходи и други разходи за поддръжка на офиса и персонала. На трето място са разходите за осигуровки за персонала.

Вид разход		2023 г.		2022 г.	
		Сума в	Отн. дял	Сума в	Отн. дял
		хил.лв.	в %	хил.лв.	в %
1	Разходи за материали	79	1.87%	78	1.61%
2	Разходи за външни услуги	1049	24.88%	1143	23.63%
3	Разходи за амортизации	191	4.53%	182	3.76%
4	Разходи за възнаграждения	2497	59.23%	2848	58.88%
5	Разходи за осигуровки	240	5.69%	225	4.65%
6	Други разходи	135	3.20%	149	3.08%
7	Финансови разходи	25	0.59%	212	4.38%
Общо		4216	100.00%	4837	100.00%

5.3. Финансов резултат

Дружеството през 2023 година отчита положителен финансов резултат печалба в размер на 798 хил. лева. Резултатът е следствие на получените приходи от услуги.

Показатели		Текущ период	Предходен период	Изменение	
1	Краткосрочни вземания	2 141	3 223	-	1 082
2	Парични средства	2 436	3 040	-	604
3	Краткотрайни активи (т.1+т.2)	4 577	6 263	-	1 686
4	Краткосрочни задължения	3 324	847		2 477
5	Текущи задължения (т.4)	3 324	847		2 477
Коефициенти		Текущ период	Предходен период	Изменение	
1	Коефициент на обща ликвидност	т.3/т.4	1.38	7.39	-6.02
2	Коефициент на бърза ликвидност	(т.1+т.2)/т.4	1.38	7.39	-6.02
3	Коефициент на незабавна (финансова) ликвидност	т.2/т.5	0.73	3.59	-2.86
4	Коефициент на абсолютна ликвидност	т.2/т.5	0.73	3.59	-2.86

Дружеството поддържа добра финансова стабилност.

Основният източник на ликвидност на дружеството са предоставените услуги. Дружеството управлява ликвидността си, чрез анализ на структурата и прогнозира бъдещи входящи парични потоци от такси при завършване на проектите.

Собственият капитал на дружеството към 31.12.2023 г. е в размер на 1 260 хил. лв.

6. Финансови инструменти и управление на рисковете

Дейността на Дружеството не предполага наличието на разнообразни финансови инструменти. Основните финансови активи в дейността са търговските и други вземания и паричните средства, а финансови пасиви – търговски и други задължения и задължения по кредити и заеми.

Търговските и други вземания се представят по тяхната номинална стойност, намалена с евентуални загуби от обезценка за несъбираеми суми.

Паричните средства включват салда по касови наличности и банкови сметки.

Балансовата стойност на активите се преразглежда към датата на изготвяне на баланса, с цел да се определи дали има индикации за обезценка. В случай че съществуват такива признаци, се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност.

Нетекущите заеми и задължения, възникнали първоначално в Дружеството се оценяват по амортизирана стойност. Поради текущия характер на търговските и други задължения, те са представени по тяхната номинална стойност.

7. Основни рискове и несигурности. Оповестяване на важни събития.

Основните рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството са рискове, типични за сектора, в който то действа, както и общи рискове, типични за всички стопански субекти в страната.

Ръководството следи за цялостния риск и търси начини да неутрализира потенциалните отрицателни ефекти върху финансовите показатели на дружеството. Салдата по вземанията се наблюдават непрекъснато, в резултат на което експозицията на предприятието във връзка с несъбираеми вземания е несъществена.

Ръководството на Дружеството текущо извършва анализ на възможностите, които биха могли да доведат до отклонения от прогнозите за паричните потоци и взема допълнителни мерки за ограничаване на възможните неблагоприятни влияния.

На 07 октомври 2023 г. Хамас извърши нападение в Израел, като взе израелски граждани за заложници. В отговор, последваха серия нападения в Ивицата Газа, като това доведе до хуманитарна криза. Междувременно, в последните месеци на 2023 г. силно зачестиха нападенията над търговски кораби в Червено море, като през януари 2024 г. САЩ и Великобритания бомбардираха позиции на хутите в Йемен в опит да ограничат понататъшно възпрепятстване на корабоплаването в региона. Всичко това, в комбинация с продължаващия конфликт между Русия и Украйна, създава среда на повишена несигурност в региона, която би могла да доведе до затруднения във веригите на доставки, нов ръст на инфлацията и затруднения в икономическите дейности на стопанските субекти.

Към момента тези събития нямат пряко отражение върху оперативната дейност на Дружеството. Ръководството ще продължи да следи развитието на конфликтите и ще се стреми да предприема навременни действия за смекчаване на потенциалните негативни ефекти.

Ръководството текущо следи ситуацията и се стреми да предприема навременни действия за смекчаване на потенциалните негативни ефекти.

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на годишния финансов отчет и датата на оторизирането му за издаване.

8. Информация за членовете на Съвета на директорите, съгласно чл. 247, ал. 2 от ТЗ

Възнаграждения, получени общо през годината от членове на Съвета на директорите, съгласно чл. 247, ал. 2 от ТЗ

През 2023 г. Дружеството е начислило възнаграждения на членовете на съвета на директорите в общ размер 668 хил. лв.

Придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на СД през годината акции и облигации на дружеството

През финансовата 2023 г. членовете на СД не са придобили и не притежават акции от капитала на дружеството.

Права на членовете на СД да придобиват акции и облигации в дружеството

В Устава на дружеството не е регламентирано ограничение на правото на членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и облигации.

9. Предвиждано развитие и дейност на Дружеството през 2024 г.

През 2024 г. „БЛД Хоумс“ ЕАД, ще продължи да осъществява търговската си политика. Основните цели на Дружеството са:

- Укрепване на екипа, повишаване качеството на работа, включване в схеми за подобряване на квалификацията и достигане до признатите на европейско ниво степени;
- Увеличаване на броя на проектите в сферата на жилищното строителство с цел постигане на още по-добри финансови показатели;
- Укрепване на системите за вътрешен контрол в Дружеството за успешно завършване на текущо изпълняваните проекти;
- Повишаване качеството на работа;
- Разширяване на партньорската мрежа, с цел постигане на още по-добри финансови показатели;
- Увеличаване и развитие на пазарния дял.

Димитър Бончев Савов
Изпълнителен директор
„БЛД Хоумс“ ЕАД
28.06.2024 г.



