

ФРАКСИНУС ИНВЕСТМЪНТ ООД

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР**

31 ДЕКЕМВРИ 2022 Г.

СЪДЪРЖАНИЕ

СТРАНИЦА

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

3-8

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС

9-10

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

11-12

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

13

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

14

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

15-49

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

Ръководството на „ФРАКСИНУС ИНВЕСТМЪНТ“ ООД („Дружеството“) представя своя годишен доклад за дейността и годишния финансов отчет към 31 декември 2022 г., изготвен в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството. Годишният финансов отчет на дружеството е изготвен на база Национални счетоводни стандарти (НСС).

Дружеството е регистрирано по силата на решение прието на 20.04.2017 год. от „Маркан Ти Ай“ АД - в ликвидация. Дружеството е със седалище гр. София и адрес на управление: гр. София, район Младост, бул. „Цариградско шосе“, 111 П.

Едноличен собственик на дружеството към 31.12.2022 г. е „Маркан Ти Ай“ АД, в ликвидация - 100% собственост. Към датата на съставянето на отчета едноличния собственик на капитала на дружеството „Маркан Ти Ай“ АД – в ликвидация е с прекратена дейност. Собственик на „Фраксинус Инвестмънт“ ООД стават двамата акционери на „МарканТи Ай“ АД – в ликвидация. Тази промяна на собствеността променя правния статут на дружеството и от 03.04.2023 г. „Фраксинус Инвестмънт“ ЕООД става „Фраксинус Инвестмънт“ ООД.

Предмет на дейност на дружеството е: придобиване и отчуждаване на недвижими имоти, дейности свързани с управление и мениджмънт на недвижими имоти, строителство, търговско посредничество и представителство в страната и чужбина на високо технологични компании в областите на биотехнологиите, комуникационни и информационни технологии, чиста енергия, индустрия за здравословен живот и др. високо технологични дейности, външна и вътрешна търговия, консултантски дейности и услуги, маркетинг и реклама, както и всяка друга дейност незабранена от закона.

Основни клиенти на Дружеството през 2022 г. са „ПИБ“ АД и „АМС Имоти“ ЕООД.

Основните доставчици на Дружеството през 2022 г. са „София Тех Парк“ АД, „Порше Мобилити БГ“ ЕООД, „Ценова Консулт“ ЕООД и др.

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Управителя на дружеството на 20.05.2023 г.

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

Приходи от продажби на услуги и други финансови приходи

През 2022 г. Дружеството е реализирало приходи от отдавани под наем на собствени активи (инвестиционни имоти) в размер на 13 233 хил. лв. (за 2021 г. са от продажба на ел. съоръжение в размер на 444 хил. лв.). Увеличението на приходите за 2022 г. е със 12 789 хил. лв. (96,64 %) в сравнение с 2021 г. Това се дължи на сключени договори за отдаване под наем на инвестиционен имот собственост на Дружеството. Реализирани са други приходи в размер на 5 хил. лв. представляващи получена компенсация за ел. енергия съгласно решение на МС.

Има незначително изменение в структурата на финансовите приходи на Дружеството в сравнение с края на предходната година. През 2022 г. приходите от лихви на Дружеството са в размер на 23 хил. лв. (2021 г.: 17 хил. лв.).

Оперативни разходи

Има значително 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 както следва:

Всички посочени суми с изключение на процентите са в хиляди лева

Вид разход	2022 г.	%	2021 г.	%
Разходи за суровини и материали	142	3,97	4	0,26
Разходи за външни услуги	468	13,10	1 040	67,44
Разходи за амортизации	2 432	68,07	7	0,45
Разходи свързани с персонала	92	2,57	94	6,10
Други разходи	439	12,29	397	25,75
Общо разходи от оперативната дейност	3 573	100 %	1 542	100 %

Финансови разходи

Увеличението на финансовите разходи спрямо 2021 г. се дължи на начислените лихви по получен банков кредит от дружеството. През 2022 и 2021 г. финансовите разходи са разпределени както следва:

Вид разход	2022 г.	%	2021 г.	%
Разходи за лихви и други финансови разходи	2 389	100	2 288	
100				
Общо финансови разходи	2 389	100 %	2 288	100 %

Финансов резултат

Финансовият резултат на Дружеството за 2022 г. е печалба в размер на 6 988 хил. лв. (2021 г.: загуба в размер на 3 369 хил. лв.).

На общо събрание на съдружниците на Дружеството през месец Септември 2023 г. ще бъде предложено да се вземе решение с финансовият резултат от 2022 г. да бъде прихваната загуба от минали години, а остатъка разпределен чрез отнасянето му към неразпределената печалба от минали години.

Нетекущи активи

Нетекущите активи на Дружеството към края на текущия отчетен период са в размер на 63 911 хил. лв., които представляват инвестиционен имот – сграда и прилежащи парко - места в подземни нива 1 и 2. За 2021 г. стойността на имота е 66 343 хил. лв. Изменението се дължи на начислената амортизация за 2022 г.

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 7 003 хил. лв. За 2021 г. те са в размер на 503 хил. лв. Текущите активи представляват материали в размер на 34 хил. лв. /за 2021 г. 176 хил. лв./, вземания от доставчици в размер на 86 хил. лв., вземания от свързани лица в размер на 3 932 хил. лв., други вземания в размер на 873 хил. лв. /за 2021 г. 161 хил. лв./ и парични средства в размер на 2 078 хил. лв. /за 2021 г. 166 хил. лв./.

Нетекущи пасиви

Нетекущите пасиви на Дружеството към края на текущия отчетен период са в размер на 60 394 хил. лв., представляващи задължение по банков заем в размер на 58 147 хил. лв. (96,28 %) и получена гаранция съгласно договор за наем в размер на 2 247 хил. лв. /3,72 %/.

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 4 673 хил. лв. /за 2021 г. 3 314 хил. лв./, като най-голяма е частта на задължение по главница и лихва по банков заем в общ размер на 4 405 хил. лв. (94,26 %). Останалите текущи пасиви представляват данъчни задължения в размер на 52 хил. лв. за корпоративен данък /0,01 %/ и 213 хил. лв. за ДДС /0,05 %/ и 3 хил. лв. са задължения към персонала от провизирани отпуски.

Собствен капитал

Записаният капитал на Дружеството към края на текущия отчетен период е в размер на 3 913 хил. лв. (2021 г.: 3 913 хил. лв.). Номиналната стойност на един дял не се променя спрямо 2021 г. Капиталът на дружеството е разпределен в 100 /сто/ дяла от по 39 126 /тридесет и девет хиляди стодвадесет и шест/ лева всеки. Капиталът е внесен изцяло към 31.12.2022 г. Едноличен собственик на капитала на „Фраксинус Инвестмънт„ ООД е „Маркан Ти Ай„ АД – в ликвидация - 100%.

Управител и представляващ дружеството е Димитър Христов Тонов.

Другите елементи на собствения капитал представляват общи резерви и непокрита загуба от минали години, които са съответно на стойности в размер на 540 хил. лв. и 4 240 хил. лв. (2021 г.: съответно 540 хил. лв. и 87 хил. лв.). Измененията в другите елементи на собствения капитал се дължат на реализирания финансов резултат за съответния период.

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

Ликвидност

Обща ликвидност = Текущи активи/Текущи задължения = 7 003 хил. лв./4 673 хил. лв. = 1,5 (2021 г.:0,15)

Бърза ликвидност = (Текущи активи – Материални запаси)/Текущи задължения = 7 003 хил. лв. - 34 хил. лв./4 673 хил. лв.= 1,49 (2021 г.: 0,10)

Абсолютна ликвидност = Парични средства и еквиваленти/Текущи задължения = 2 078 хил. лв./4 673 хил. лв. = 0,44 (2021 г.: 0,05)

Нетен оборотен капитал = Текущи активи – Текущи задължения = 7 003 хил. лв. – 4 673 хил. лв. = 2 330 хил. лв. (2021 г.: (2 811) хил. лв.)

Доходност

Марж на печалбата при продажбите = Брутна печалба/Приходи от продажби = 7 299 хил. лв./13 238 хил. лв. = 0,55 % (2021 г.: (7,59) %)

Възвръщаемост на активите преди данъци = Печалба преди данъци/общо активи = 7 299 хил. лв./72 268 хил. лв. = 0,10 % (2021 г.: (0,05) %)

Възвръщаемост на собствения капитал = Нетна печалба/Собствен капитал = 6 988 хил. лв./7 201 хил. лв. = 0,97 % (2021 г.: (15,82) %)

Дейност

Оборот на активите = Приходи от продажби/Общо активи = 13 238 хил. лв./72 268 хил. лв. = 18 дни (2021 г.: 1 дни)

Финансова независимост

Общ дълг към собствен капитал = Дълг/Собствен капитал = 62 552 хил. лв./7 201 хил. лв. = 8,69 (2021 г.: 311)

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.

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

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

Към датата на съставянето на отчета едноличния собственик на капитала на дружеството „Маркан Ти Ай„ АД – в ликвидация е с прекратена дейност. Собственик на „Фраксинус Инвестмънт„ ООД стават двамата акционери на „Маркан Ти Ай„ АД – в ликвидация. Тази промяна на собствеността променя правния статут на дружеството, от 03.04.2023 г. „Фраксинус Инвестмънт„ ЕООД става „Фраксинус Инвестмънт„ ООД. Няма други съществени събития, след датата на баланса, които да оказват влияние върху годишния финансов отчет. Няма предстоящи сделки от съществено значение за дейността на Дружеството.

УПРАВЛЕНИЕ

Управлението на Дружеството се осъществява от Управител – Димитър Христов Тонов.

ЦЕЛИ ЗА БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ

Една от целите, които си поставя ръководството на Дружеството за 2023 г. е запазване на нивото на приходите в сравнение с реализираните през 2022 г.

ОСНОВНИ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО

Основните рискове, пред които е изправено Дружеството е голямата динамика в 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.

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.



Димитър Христов Тонов, Управител
гр.София
20 Май 2023г.

АКТИВ				ПАСИВ			
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	ПР.	Сума (в хил. лева)		РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	ПР.	Сума (в хил. лева)	
		Текуща година	Предход на година			Текуща година	Предход на година
A. Записан, но невнесен капитал				A. Собствен капитал			
Б. Нетекущи (дълготрайни) активи				I. Записан капитал	9	3 913	3 913
I. Дългосрочни финансови активи				II. Резерви			
1. Дългосрочни инвестиции – инвестиционни имоти	4	63 911	66 343	1. Допълнителни резерви	9	540	540
Общо за група I:		63 911	66 343	III. Натрупана печалба (загуба) от минали години, в т.ч.:		(4 240)	(871)
Общо за раздел Б:		63 911	66 343	- непокрита загуба	9	(4 240)	(871)
В. Текущи (краткотрайни) активи				IV. Текуща печалба / загуба /	9	6 988	(3 369)
I. Материални запаси				Общо за раздел А:		7 201	213
1. Суровини и материали	5	34	176	1. Задължения към финансови предприятия, в т.ч.:	10	62 552	66 238
Общо за група I:		34	176	до 1 година		4 405	3 007
				над 1 година		58 147	63 231
				2. Задължения към доставчици		-	303
II. Вземания				До 1 година		-	303
1. Вземания от клиенти и доставчици	6	86		3. Други задължения, в т.ч.	11	2 515	1 275
2. Вземания от свързани лица	6, 22.3	3 932		до 1 година		268	4

Фраксинус Инвестмънт ООД

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС

31 ДЕКЕМВРИ 2022 г.

3. Други вземания	6	873	161	над 1 година		2 247	1 271
Общо за група II:		4 891	161	- към персонала, в т.ч.:	11	2	3
III. Парични средства, в т.ч:				до 1 година		2	3
- в безсрочни сметки (депозити)	7	2 078	166	- данъчни задължения, в т.ч.:	11	265	
Общо за група III:		2 078	166	до 1 година		265	
Общо за раздел В:		7 003	503	Общо за раздел Б, в т.ч.:	12	65 067	67 816
Г. Разходи за бъдещи периоди	8	1 354	1 183	до 1 година	13	4 673	3 314
В.т.ч							
- до една година		105	106	над 1 година		60 394	64 502
СУМА НА АКТИВА (А+Б+В+Г)		72 268	68 029	СУМА НА ПАСИВА (А+Б)		72 268	68 029

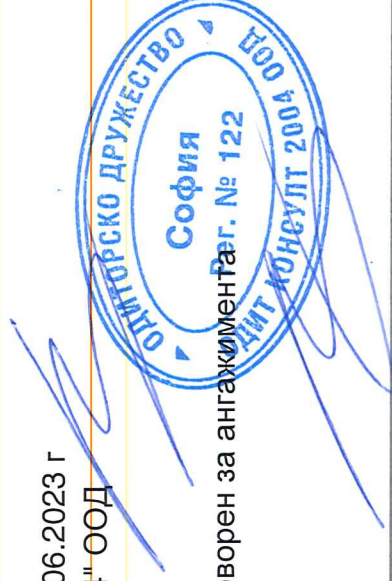
Дата на съставяне: 20 Май 2023 г.



Ценова Консулт ООД, Стефана Ценова-Съставител

Димитър Тонов, Управител

Заверил съгласно одиторски доклад издаден с дата 07.06.2023 г
Одиторско дружество, рег. № 0122, "Одит Консулт 2004" ООД



Атанаска Филипова-Сланчева, Регистриран одитор отговорен за ангажмента
Управител: Атанаска Филипова-Сланчева

ФРАКСИНУС ИНВЕСТМЪНТ ООД
ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
31 ДЕКЕМВРИ 2022 Г.

Наименование на разходите	ПР.	Сума (в хил. лева)		Наименование на приходите	ПР.	Сума (в хил. лева)		Предход на година
		Текуща година	Предход на година			Текуща година	Предход на година	
А. Разходи				Б. Приходи				
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:		610	1 044	1. Нетни приходи от продажби, в т.ч.:	14	13 233	444	
а. материали	16	142	4	а) Услуги		13233		
б. външни услуги	17	468	1 040	2. Други приходи, в т.ч.:		5	-	
2. Разходи за персонала, в т.ч.:		92	94	а) приходи от финансираня		5	-	
а) разходи за възнаграждения	18	78	81	Общо приходи от оперативна дейност		13 238	444	
б) разходи за осигуровки	18	14	13	3. Други лихви и финансови приходи, в т.ч.:	15	23	17	
3. Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:		2 432	7	а) приходи от лихви на свързани лица	22.2	21	17	
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.:	4	2 432	7	Общо финансови приходи (3)		23	17	
аа) разходи за амортизация	4	2 432	7					
4. Други разходи	19	439	397					
Общо разходи за оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4)		3 573	1 542					