ГОДИШЕН ДОКЛАД

ЗА ДЕЙНОСТТА

на "Престиж Парк Резиденс" ООД

ЗА 2023 година

СЪДЪРЖАНИЕ:

I. Въведение

II. Обща информация

III. Характеристика на дейността

IV. Преглед на дейността на дружеството през 2023 година

V. Резултати от дейността

VI. Отговорности на ръководството

VII. Рискови фактори

VIII. Вероятно бъдещо развитие на дейността на дружеството

IX. Важни събития настъпили след датата на съставяне на годишния финансов отчет

I.ВЪВЕДЕНИЕ

Докладът за дейността на "Престиж Парк Резиденс" ООД през периода 01.01.-31.12.2023 г. е съставен съгласно чл.39 от Закона за счетоводството и представя коментар и анализ на финансовите отчети и друга съществена информация относно резултатите от дейността и състоянието на дружеството.

II.ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

Фирма:
"Престиж Парк Резиденс" ООД

Седалище и адрес на управление:
гр. Варна, ул. „Македония" № 46, ет. 1

Предмет на дейност:
Предметът на дейност на Дружеството е строителство на жилищни и нежилищни сгради.

Капитал:
"Престиж Парк Резиденс" ООД е дружество, регистрирано съгласно Търговския закон с капитал 100лв разпределен в 100 дяла, всеки на стойност 1 лв. Собственици на дружеството са Емил Йовчев Белчев, който притежава 34 дяла от капитала на Дружеството, Христо Огнянов Мирчев притежаващ 33 дяла от капитала на дружеството, Камен Йорданов Михайлов, притежаващ 33 дяла от капитала на дружеството.

Органи за управление:
Управители на дружеството са:
- Емил Йовчев Белчев;
- Христо Огнянов Мирчев;
- Камен Йорданов Михайлов;

Начин на представяне е поотделно.

История
Дружеството е създадено на 14.03.2017г.

Първоначалната регистрация на дружеството е на 14.03.2017г.

Наличие на клонове:
Дружеството няма клонове в страната и чужбина.

Научно изследователска дейност :
Дружеството не развива научноизследователска дейност.

Одитор – Проф. Д-р на ик.н. Калю Донев

III.ХАРАКТЕРИСТИКА НА ДЕЙНОСТТА

Мисия:

Основна дейност	•
Клиенти	Физически лица

IV.Преглед на дейността на "Престиж Парк Резиденс" ООД през 2023 година:

ДМА

1. В състава дълготрайните материални активи се наблюдава намаление в стойността им с 114 хил.лв спрямо предходната година, когато техният размер е бил 31 хил.лв.

Към 31.12.2023 г. ДМА на **"Престиж Парк Резиденс" ООД** в наличност по балансова стойност са както следва:
- Земи - 123 хил.лв.
- машини, производствено оборудване и апаратура – 22 хил. лв.
- съоръжения и други – 16 хил. лв.

РАЗХОДИ

1. Разходи за материали:

	2023 хил.лв	2022 хил.лв.
Строителни материали	364	644
Други разходи (несвързани със строителната дейност)	4	46
Общо	**368**	**690**

Наблюдава се намаление в стойността на придобитите и вложени материали в сравнение с предходния период с 322 хил.лв.

За отчетната 2023 г. най-съществено перо от тези разходи са:
- Строителни материали – 364 хил. лв.

2. Разходи за външни услуги:

	2023 хил.лв	2022 хил.лв.
Строителни услуги (СМР услуги от позипълнители)	10144	3958
Други услуги (несвързани със строителната дейност)	260	70
Общо	**10404**	**4028**

Увеличение в сравнение с предходния период с 6376 хил.лв.
За отчетната 2023г. най - съществени елементи от тези разходи са:
- Строителни услуги – 10 404 хил. лв.

3. Разходи за заплати и осигуровки:

	2023 Хил.лв	2022 хил.лв.
Разходи за персонала	**93**	**65**
в т.ч.за заплати	77	54
за осигуровки	15	11

Увеличение в сравнение с предходния период с 28 хил. лв., което е вследствие от увеличаването на обема на работа и основната работна заплата на работещите в "Престиж Парк Резиденс" ООД,.

4. Други разходи:

Други разходи	2023 хил.лв	2022 хил.лв.
Разходи, непризнати за данъчни цели съгласно чл. 26 от ЗКПО	31	18
Други	546	28
Учредено право на строеж	1231	1924
Общо	**1808**	**1970**

Намаление в сравнение с предходния период с 162 хил.лв.

За отчетната 2023 г. най -съществени елементи от тези разходи са:
– Учредено право на строеж – 1924 хил. лв.

***ПРИХОДИ*:**

Обхват на приходите:

1. Приходи от основна дейност:
Те са представени както следва:

Приходи от основна дейност	2023 хил.лв	2022 хил.лв.
Приходи от продажба на продукция (апартаменти)	13262	3860
Приходи от продажба на услуга		60
Приходи от продажба на дълготрайни активи		
Други приходи	146	50
Общо:	**13408**	**3970**

За отчетната 2023 година основните приходи от продажба на продукция – апартаменти от обект „Престиж Парк Резиденс“ са 13262 хил.лв.
Наблюдава се увеличение в отчетените приходи в сравнение с предходния период с 9402 хил. лв., което се дължи на реализирани нотариални сделки от продажба на апартаменти и паркоместа от обект Престиж Парк.

Капитал

Собственият капитал на "Престиж Парк Резиденс" ООД е остатъчната стойност на активите след приспадане на всичките му пасиви. Той обхваща:
1. Записан капитал – 0 хил. лв.
2. Други резерви – няма
3. Непокрита загуба от минали години – 792 хил. лв.
3. Неразпределена печалба от минали години – 1108 хил. лв.
4. Текуща печалба – 1665 хил. лв.

Парични средства

Това са притежаваните от "Престиж Парк Резиденс" ООД авоари като касови наличности , наличности в банкови и депозитни сметки.

	2023 хил.лв	2022 хил. лв.
1. Разплащателни сметки	391	448
2. Парични средства в брой	37	57
Обща наличност:	**428**	**505**

Наблюдава се намаление на паричните средства с 77 хил. лв, което се дължи на извършени плащания във връзка с извършваната дейност.

Задължения:

Задължения	2023 Хил.лв	2022 хил. лв.
Общо:	**18055**	**14932**

Задълженията в края и на двете отчетни години са краткосрочни/дългосрочни.

За отчетната 2023 г. са както следва:
- към доставчици – 878 хил. лв.
Дължат се на фактурирани суми към 31.12., които ще бъдат изплатени на доставчиците през следващата отчетна година.

- към персонала-разчети за неизползвани отпуски- 6 хил. лв.
- към осигурителни предприятия – 3 хил. лв. , .
- данъчни задължения- 133 хил. лв.,
- задължения със свързани лица – 7242 хил. лв.

Вземания:

Вземания	2023 хил.лв	2022 хил. лв.
Общо:	6479	3196

Увеличението в размер на 3283 хил. лв., се дължи от вземания от клиенти за извършени смр услуги , предоставени заеми и лихви към и вземания от свързани лица.

Сделки със свързани лица

Свързани лица	2023 Хил.лв		2022 хил. лв.	
	Вземания	Задължение	Вземания	Задължение
Артстрой 2004 ЕООД ЕИК: 201582986	1462	548	166	33
АСК 2018 ЕООД ЕИК: 205176068	x	10	x	10
Бел Маре ЕООД ЕИК: 205905369	x	390	x	415
Бяла Сън сенд ЕООД ЕИК: 203650222	37	x	53	x
Ди Ем 88 ЕООД ЕИК: 203909041	45	x	44	x
Солей Билд ЕООД ЕИК: 201257754	x	83	x	2
Солей Билд резиденс ЕООД ЕИК: 203236774	x	2	x	2
Автотранссервиз АД ЕИК: 121461119	x	5436	x	5397
Камен Йорданов Михайлов	x	45	x	1500
Христо Огнянов Мирчев	x	13	x	5
КМК Пропъртис ЕООД ЕИК: 207015003	180	x	x	x
Общо:	**1724**	**6525**	**263**	**7364**

V.Резултати от дейността на дружеството през годината:

НАИМЕНОВАНИЕ	**Абрев.**	**Стойност, лв**
Финансов резултат	ФР	1858
Приходи от продажби	ПрП	14968
Разходи по дейността	РхД	12847
Собствен капитал	СК	1981
Пасиви	Пас	18055
Сума на реалните активи	СРАк	20036
Разходи за данъци	РД	193
Краткотрайни активи	КА	19873
Краткосрочни задължения	КЗ	9262
Текущи задължения	ТЗ	9262
Краткосрочни вземания	КВз	6479
Парични средства	П	428
Средна наличност на КМА	СНкма	768
Материални запаси	МЗ	12370
Краткоср. фин. активи	КФА	0

Финансово - икономически показатели и критерии за оценка на финансовото състояние на дружеството

1.Анализ на ликвидността

Коефициент на:	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Обща ликвидност	2.15	1.51
Незабавна ликвидност	0.81	0.05

От анализа на ликвидността спрямо предходния период е видно, че "Престиж Парк Резиденс" ООД няма затруднения да изплаща своите краткосрочни задължения. Сумата на краткосрочните задължения към 31.12.2023г. е по-голяма спрямо наличните краткотрайни активи към същия период. Краткотрайните активи включват материалите запаси, вземанията, краткосрочните инвестиции и наличните парични средства, с които разполага дружеството. Показателят за незабавна ликвидност показва възможността на дружеството да разплаща своите задължения с наличните си парични средства към балансовата дата. Този показател за Престиж парк Резиденс ООД показва подобрение спрямо предходната 2022г.

2.Анализ на финансовата автономност

Коефициент на:	**31.12.2023**	**31.12.2022**
фин. автономност	0.11	0,02
задлъжнялост	9.11	47.25

При анализа на коефициента за финансова автономност на Престиж Парк Резиденс ООД се наблюдава подобрение на показателя за 2023г. спрямо 2022г. Това се дължи на реализирания през 2023г. положителен счетоводен финансов резултат, с който се подобрява състоянието на собствения капитал, става положително число. Причина за това са сключени нотариални сделки за прехвърляне на недвижими имоти на голяма част от клиентите през 2023г.. Задлъжнялостта на дружеството е намаляла.

3.Анализ на рентабилността

Коефициент на	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Рентабилност на приходите от продажби	0.12	0.35
Рентабилност на собствения капитал	0.94	3.51
Рентабилност на пасивите	0.10	0,08

"Престиж Парк Резиденс" ООД отчита положителен финансов резултат от дейността си. За 2023 г. печалбата е в размер на 1665 хил. лева.. Рентабилността на приходите за 2023г. е намаляла спрямо 2022г.. Коефициентът за рентабилност на собствения капитал определя възвращаемостта на дяловете на собствениците на капитала при евентуална продажба. Коефициентът на този показател през 2023г. е намалял спрямо 2022г.

Нефинансови показатели имащи отношение към резултати от дейността

1. Организационна структура на персонала

Примерно схематично представяне

Категория персонал	***Средносписъчен състав (брой)***

	2023 г.	*2022 г.*
1. Ръководители		
2. Специалисти		1
3. Техници и приложни специалисти	1	1
4. Помощен административен персонал	2	1
5. Персонал, зает с услуги за населението, търговията и охраната		
7. Квалифицирани работници и сродни на тях занаятчии		
8. Машинни оператори и монтажници		
9. Професии, неизискващи специална квалификация		
Общо:	3	3

"Престиж Парк Резиденс" ООД отчита увеличение на персонала, което се дължи на увеличаването на Нетните приходи от продажби в размер на 3920 хил. лв. Това се дължи и на започването на нов обект в гр. София обект Градина.

Средносписъчният брой на персонала е 3.

Друга информация за фирмата прилагане на стандарти за дейността и информация за влиянието на дейността върху екологията.

Свързани лица

Към 31.12.2023 дружеството е свързано лице със следните фирми и хора :

1. Артстрой строителна компания ЕООД ЕИК: 200348902
2. Артстрой 2010 ЕООД ЕИК: 201139072
3. Артстрой 2004 ЕООД ЕИК: 201582986
4. АСК 2018 ЕООД ЕИК: 205176068
5. Бел Маре ЕООД ЕИК: 205905369
6. Бриз резидънс ЕООД ЕИК: 202012284
7. Бяла Сан Резидънс ЕООД ЕИК: 201582922
8. Бяла Сан Резидънс 10 ЕООД ЕИК: 204269391
9. Бяла Сън сенд ЕООД ЕИК: 203650222
10. Бяла Хоум Мениджмънт ООД ЕИК: 202316287
11. Ди Ем 8 ЕООД ЕИК: 200532083
12. Ди Ем 88 ЕООД ЕИК: 203909041
13. Лейк Хаус ЕООД ЕИК: 206701017
14. МБМ Инвест груп ООД ЕИК: 204732163
15. Пайпс Салюшън ООД ЕИК: 207100927
16. Хепи Хоумс София ООД ЕИК: 206207355
17. Фавола Италия ООД ЕИК: 202374301
18. ММ Грийн Енерджи Трейд ООД ЕИК: 207067174
19. Фърст Ауто ООД ЕИК: 204396798
20. Естела ЕООД ЕИК: 103915196
21. Чайка Пропъртис ЕООД ЕИК: 207015477
22. Солей Билд ЕООД ЕИК: 201257754
23. КМК Пропъртис ЕООД ЕИК: 207015003
24. КМК Имоти ЕООД ЕИК: 207014951
25. Солей Билд Инвест ЕООД ЕИК: 204767723
26. Солей Билд резиденс ЕООД ЕИК: 203236774
27. Солей Билд Имоти ЕООД ЕИК: 203236641
28. Пропъртис 2014 ЕООД ЕИК: 202984945
29. МС Билд Инвест ООД ЕИК: 204916494
30. М-Рент Карс ООД ЕИК: 204767748

31. Евксиноград Хоум Резиденс ЕООД ЕИК: 202149906
32. Промомат ООД ЕИК: 201457274
33. Тера Хърбс ЕООД ЕИК: 205921423
34. Структера Груп ЕООД ЕИК: 204909293
35. Спортен клуб Автотранс Рейсинг тийм ЕИК: 131049135
36. Сити Транс ЕООД ЕИК: 130944184
37. Автотранссервиз АД ЕИК: 121461119
38. Елкамс ООД ЕИК: 206368153

Политиката на "Престиж Парк Резиденс" ООД при сделки със свързани лица не се отличава от сделките с останалите контрагенти

VI.ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО:

Ръководството на "Престиж Парк Резиденс" ООД потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика. 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.

- Не е имало нередности, в които да са участвали ръководители и служители, играещи значителна роля в системата на вътрешния контрол или нередности, които могат да бъдат съществени по отношение на счетоводния отчет
- Всички фактури и други отчетни документи, свързани с осъществяваните сделки са надлежно осчетоводени и са намерили отражение в счетоводния отчет
- "Престиж Парк Резиденс" ООД се е съобразявал с всички аспекти на договорите, които е сключил и съзнава ,че незачитането и несъобразяването с правната уредба би се отразило съществено върху счетоводния отчет
- "Престиж Парк Резиденс" ООД притежава изключителни права върху всички свои активи и не са налице искове или тежести върху имуществото.

Информация, относно придобиване и притежаването на акции на "Престиж Парк Резиденс" ООД от членове на ръководството

Членовете на ръководството не притежават акции. За членове на ръководството не са предвидени привилегии или изключителни права за придобиване на акции .

Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл.187д от Търговският закон

През 2023 година дружеството не е придобивало собствени акции.

VII.РИСКОВИ ФАКТОРИ

Описание на основните рискове, пред които е изправен "Престиж Парк Резиденс" ООД

Осъществявайки дейността си, дружеството е изложено на многообразни рискове, както финансови така и нефинансови. Финансови рискове: ценови риск (включващ валутен риск,

лихвен риск и пазарен риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на паричния поток. Ръководството на дружеството следи възможните рискове и има за цел да намали евентуалните неблагоприятни ефекти върху финансовия резултат на дружеството.

***Ценови риск**

Риск, произтичащ от колебанията в цената на финансовия инструмент, който в зависимост от вида на финансовия инструмент може да бъде валутен риск, лихвен риск, пазарен риск.

**** Валутен риск***

Валутния риск е свързан с възможността приходите от дейността на дружеството да бъдат повлияни от промените на валутния курс на лева към други валути. В страна като България, нестабилността на лева може да предизвика икономическа нестабилност. Фиксирането на лева към единната европейска валута доведе до ограничаване на колебанията в курса на лева към наложените като основни чужди валути.

**** Лихвен риск***

Лихвения риск е свързан с възможността лихвените равнища при които Престиж Парк Резиденс ООД финансира своята дейност, да се повишат и в резултат нетните приходи от продажби на дружеството да намалеят. Този риск може да бъде управляван посредством използване на различни източници на финансиране (търговски заеми, вътрешно-фирмена задлъжнялост, банкови кредити).

**** Пазарен риск***

Дружеството не е изложено на риск от промяна в цените на стоките или другите притежавани активи.

***Ликвиден риск**

Ликвидният риск е рискът, произтичащ от възможността дружеството да не погаси в договорения размер или изобщо финансов пасив, както и възможността дружеството да погаси в пълен размер финансов пасив, но на по-късна дата от уговорената. Дружеството управлява своите активи и пасиви по начин, който му гарантира, че редовно и без забава може да изпълни ежедневните си задължения.

***Кредитен риск**

Това е рискът, при който клиент или длъжник на дружеството изпадне в невъзможност да погаси изцяло своите задължения на датата на дължимо плащане. Политиката на дружеството е да се извършват продажби и да се предоставят заеми на контрагенти с подходяща кредитна история.

***Риск на паричния поток**

Рискът на паричният поток се изразява в рязка промяна на стойността на входящите и изходящите парични потоци, породена от колебанията на пазара и рязкото излизане от пазара на някой от контрагентите.

„Престиж Парк Резиденс“ ООД провежда консервативна политика и прогнозира бъдещите входящи и изходящи парични потоци на базата на минал опит с контрагентите си.

*** Политически риск**

Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната върху стопанския и инвестиционния процес и по-конкретно върху възвращаемостта на инвестициите. Степента на политическия риск се определя с вероятността от неблагоприятни промени в икономическата политика или законодателни промени, влияещи неблагоприятно на стопанския и инвестиционния климат в страната, в частност в сферата на туризма.

***Инфлационен риск**

Инфлационния риск се свързва с възможността инфлацията в страната да повлияе върху възвращаемостта на инвестициите.

До въвеждането на валутен борд в страната ни и приемането ни за страна членка на Европейския съюз, инфлационният риск имаше голямо влияние върху дейността на стопанските предприятия. С въвеждането на валутен борд и фиксирането на лева към единната европейска валута, инфлацията към момента е сведена до минимум и това улеснява прогнозирането на краткосрочните бъдещи резултати.

VIII. ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

"Престиж Парк Резиденс" ООД ще се стреми през следващият отчетен период към следните цели :

1. да повиши нивата на реализираните продажби от 2023г,
2. оптимизиране и намаление на разходите на дружеството.
3. да подобри финансовия резултат.
4. търсене на нови партньори и излизане на нови пазари.
5. подобряване на енергийната ефективност на използваните дълготрайни активи и свързаното с това намаляване на разходите за ел. енергия.

IX. ВАЖНИ СЪБИТИЯ НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА СЪСТАВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ:

10.06.2024 г.

Управител:.....
/Емил Белчев/