

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на

„СД ИНВЕСТ ПРОПЪРТИС“ ЕООД за 2022 година

Приет с протокол от 29.06.2023г. на Едноличния собственик на капитала на „СД инвест пропъртис“ ЕООД със седалище и адрес на управление град Варна, ул. "Уста Кольо Фичето" № 19, регистрирано към Агенция по вписванията с ЕИК 206304631

I. Обща информация за Дружеството.

„СД инвест пропъртис“ ЕООД е еднолично дружество с ограничена отговорност. Седалището и адресът на управление на дружеството е:

Р България
Област Варна
Град Варна
ул. "Уста Кольо Фичето" № 19

1. Регистрация и предмет на дейност .

„СД инвест пропъртис“ ЕООД е вписано в ТР към АВ на 20.11.2020г., с едноличен собственик на капитала „Опортюнити 2009“ ЕАД с ЕИК 200745028. На 01.12.2020 година „Зърнени храни Силистра“ АД, с ЕИК 118020075 е придобило 100% от дяловете от капитала на Дружеството чрез сделка по чл.129 от ТЗ - Договор за покупко - продажба на дружествени дялове, сключен на 01.12.2020г.

Към датата на финансовия отчет Дружеството е 100 % частна собственост , едноличен собственик на капитала е „Зърнени храни Силистра“ АД. Вписано е в търговския регистър с номер по ЕИК 206304631

Дружеството е регистрирано в България. Основният предмет на дейност към 31.12.2022г., съгласно учредителните документи и вписан в Търговския регистър е: Пазарни проучвания в областта на недвижимите имоти, провеждане на пазарни проучвания, развитие на проекти в областта на недвижимите имоти, услуги по отношение на отдаване под наем на недвижими имоти, инвестиране в недвижими имоти, участие в проекти за изграждане, реконструкция и модернизация на недвижими имоти, придобиване и отчуждаване /прехвърляне на парцели/ терени и сгради, участие в други предприятия или дружества, поемане на управлението на други предприятия или дружества, в частност като управляващ съдружник, както и други дейности, незабранени от закона.

2. Структура на капитала.

Капиталът е записан и внесен и е в размер на 5 799 036,00 лева. Капиталът е разпределен на 5 799 036 равни дяла, всеки един от които е с номинална стойност 1 лев.

Едноличен собственик на капитала на дружеството е :
„Зърнени храни Силистра“ АД, притежаващо 100 % от дяловете.

3. Органи на управление.

Дружеството се управлява и представлява от управителите Стефан Стефанов Иванов и Даниела Павлова Иванова, заедно и поотделно.

4. Персонал.

През 2022 година няма назначен персонал по трудови договори.

През отчетния период не са изплащани възнаграждения за управлението на дружеството.

II. Развитие на дейността.

1. Търговска дейност .

През 2022 г. и до датата на настоящия доклад, дружеството е извършвало търговска дейност- отдаване под наем на недвижими имоти.

III. Информация по чл.39 от Закона за счетоводството .

1.Преглед на развитието и резултатите от дейността на предприятието и основни рискове, пред които е изправено /член 39, т. 1 от Закона за счетоводството/

Основни финансово - икономически резултати на „СД инвест пропъртис“ АД

Основни финансови показатели	1.12.2022 хил.лева	1.12.2021 хил.лева	промяна %
Приходи от оперативна дейност	93	84	10,71
Разходи за оперативна дейност	89	72	23,61
Печалба преди лихви, данъци и амортизация (EBITDA)	41	48	-14,58
Печалба от оперативна дейност	4	12	-66,67
Нетна печалба	4	10	-60,00
Нетекущи активи	5 722	5 759	-0,64
Текущи активи	101	62	62,90
Собствен капитал	5 814	5 810	0,07
Текущи пасиви	9	11	-18,18

В отчета за приходи и разходи са представени приходи от наемни сделки (93 хил.лева) ,2021г (84 хил.лева)

Рискове, свързани с бизнеса на Дружеството и с промишления отрасъл, в който Дружеството извършва дейността си

Дружеството не е изложено на кредитен, ликвиден, пазарен, лихвен, или друг риск, тъй като извършва не рискови сделки и е подкрепяно от едноличния собственик на капитала.

2. Анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността на „СД инвест пропъртис“ ЕООД /член 39, т. 2 от Закона за счетоводството/, както и описание на състоянието на дружеството и разясняване на годишния финансов отчет /чл.247, ал.1 от Търговския закон/

През финансовата 2022 година има отчетени приходи от наеми в размер на 93 хил. лв.

Разходите за дейността през 2022г. са за материали-23 хил.лв ,за външни услуги – 1 хил.лв , за амортизации – 37 хил.лв. и за други разходи / МДТ /-28 хил.лв

Анализ на резултатите от дейността

А.ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИ И РАЗХОДИ

Приходи от дейността

Показатели	2022	2021	промяна	Разлика
	хил.лв.	хил.лв.	%	хил.лв.
Приходи от наеми	93	84	10,71	9
Общо приходи от дейността	93	84	10,71	9

Разходи за дейността

Показатели	2022	2021	промяна	Разлика
	хил.лв.	хил.лв.	%	хил.лв.
Разходи за суровини и материали	23	15	53,33	8
Разходи за външни услуги	1	1	0,00	0
Разходи за амортизация	37	37	0,00	0
Други разходи за дейността	28	19	47,37	9
Общо разходи за дейността	89	72	23,61	17

Разходи за дейността

Финансов резултат на „СД инвест пропъртис”АД

Финансовият резултат на „СД инвест пропъртис ” АД е печалба 4 хил.лева за 2022г.(2021г.: е печалба 10 хил.лева.)

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	2022	2021	промяна	относит. дял спрямо всичко активи 2022
	хил.лв.	хил.лв.	%	%
Дълготрайни материални активи	5 722	5 759	-0,64	98,27
	5 722	5 759	-0,64	98,27

ТЕКУЩИ АКТИВИ	2022	2021	промяна	относит. дял спрямо всичко активи 2022
	хил.лв.	хил.лв.	%	%
Вземания	7	13	-46,15	0,12
Парични средства и парични еквиваленти	94	49	91,84	1,61
Текущи активи	101	62	62,90	1,73
ОБЩО АКТИВИ	5 823	5 821	0,03	100,00

Собствен капитал и пасиви

СОБСТВЕН КАПИТАЛ	2 022	2 021	промяна	относит. дял спрямо СК 2022
	хил.лв.	хил.лв.	%	%
Основен капитал	5 799	5 799	0,00	99,74
Неразпределена печалба	15	11	36,36	0,26
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	5 814	5 810	0,07	100,00

ПАСИВИ	2 022	2 021	промяна	относит. дял спрямо всичко пасиви 2022
	хил.лв.	хил.лв.	%	%
Текущи задължения				
Получени аванси	6	6	0,00	66,67

Търговски задължения	3	3	0,00	33,33
Задължения за данъци	0	2	-100,00	0,00
ОБЩО ПАСИВИ	9	11	-18,18	100,00
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	5 823	5 821	0,03	X

Капиталови ресурси

Дружеството притежава дълготрайни активи по балансова стойност както следва: земи за 4875 хил.лв и сгради за 847 хил.лв.

Краткотрайните активи, които са в размер на 101 хил. лева са от вземания от клиенти 7 хил. лева, и налични парични средства размер на 94 хил. лева.

Дружеството има задължения към контрагенти по получени аванси в размер на 6 хил.лв., задължения към доставчици 3 хил.лв.

3.Важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишния финансов отчет /член 39, т. 3 от Закона за счетоводството/

За периода след датата на съставяне на финансовия отчет, за дружеството не са настъпили важни и/или значителни за дейността коригиращи събития, които следва да бъдат оповестени и чието евентуално неоповестяване би повлияло на вярното и честно представяне на финансовия отчет за 2022г.

В края на месец февруари (на 24 февруари) 2022 г. започна военен конфликт на територията на Украйна с Русия, който продължава и към датата на издаване на този финансов отчет. В резултат на това финансовите пазари по света изпитват сътресения, а проблемите с веригите на доставки (които бяха затруднени от COVID 19 в световен мащаб), се очаква допълнително да се усложнят.

Страните-членки на Европейския съюз, Англия, САЩ и други държави по света започнаха поетапно да налагат на Русия различни икономически санкции и ограничителни мерки спрямо финансовата система на Русия и спрямо конкретни руски отрасли, насочени преди всичко срещу търговския обмен и финансово-икономическите отношения с Русия.

Поради това се правят предвиждания за значително повишаване на цените на петрола, газа, електроенергията и другите суровини, както и повишена инфлация на глобално ниво. Развитието и изходът на този военен конфликт не могат да се предвидят на този етап, както и е трудно да бъдат прогнозирани неговите дългосрочни ефекти върху глобалното икономическо и социално развитие, вкл. и за България.

Ръководството на „СД инвест пропъртис“ АД е определило това събитие като некоригиращо по смисъла на СС 10. Няма отчетени ефекти в настоящия финансов отчет, тъй като е оценено, че няма установени такива.

Ръководството на Дружеството текущо наблюдава и извършва анализи и оценки за възможните преки и непреки последици от конфликта върху дейността на Дружеството.

4.Вероятно бъдещо развитие на Дружеството /член 39, т. 4 от Закона за счетоводството/ и планирана стопанска политика през следващата година /чл.247, ал 3 от Търговски закон/

Ръководството не предвижда да измени предмета на дейност, не предвижда да ликвидира дружеството

5. Научноизследователска и развойна дейност /член 39, т. 5 от Закона за счетоводството/

Дружеството не извършва научни изследвания и/или научни разработки.

6. Наличие на клонове на предприятието /член 39 т. 7 от Закона за счетоводството/.

„СД инвест пропъртис“ ЕООД няма клонова мрежа.

7. Използвани от дружеството финансови инструменти. Целите и политиката на предприятието по управление на финансовия риск. Експозицията на предприятието по отношение на кредитния, ликвидния и пазарен риск.

Дружеството класифицира дългови инструменти и инструменти на собствен капитал или като финансови задължения, или като собствен капитал, в зависимост от същността и условията в договора със съответния контрагент относно тези инструменти.

Финансовите пасиви включват задължения към доставчици и други. Първоначално те се признават в отчета за финансовото състояние по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва.

Ръководството счита, че дружеството не е изложено на ценови, кредитен, ликвиден и пазарен риск, тъй като обема на извършваната търговска дейност през отчетния период е безрискова и в много малък обем..

IV. Друга информация.

- През отчетния период на текущата финансова година няма сделки между свързани лица
- През отчетния период и до момента не са извършвани покупко-продажби и/или дарения на дялове от дружеството.

Представляващ:

/Стефан Стефанов/