

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ЗА 2023г.
на
„ДБ ПРОПЪРТИ” ЕООД

ПРИЕТ С РЕШЕНИЕ НА ЕДНОЛИЧНИЯ СОБСТВЕНИК НА КАПИТАЛА ОТ 16.05.2024 Г.

НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ. 39 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО ПРИЕТ С УКАЗ № 237 на основание чл. 98, т. 4 от Конституцията на Република България; обнародван в „Държавен вестник“ бр.95/08.12.2015г. приет от XLIII Народно събрание на 24 ноември 2015 г.; и ИЗИСКВАНИЯТА НА ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

София, 2024г.

1. Обща информация

Фирмено наименование "ДБ ПРОПЪРТИ" ЕООД

Предмет на дейност ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ НА СОБСТВЕНИ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Управител ИВАН БОНЧЕВ ПАТЕРКОВ

Регистриран офис Гр.София 1407, ул.Банат №5, ет.5, ап.10

Клонове – няма регистрирани клонове по ТЗ

Обслужваща банка: ПРОКРЕДИТ БАНК ЕАД

Одитор: НЯМА ЗАДЪЛЖЕНИЕ

Отговорност на ръководството :

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите НСС 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.

Информация, относно възнагражденията на управителните органи

През 2023 година няма начислени разходи за възнаграждения на управителя на дружеството.

Информация, относно придобиването и притежаването на дялове на дружеството

Управителят на дружеството не е едноличен собственик на капитала на „ДБ ПРОПЪРТИ“ ЕООД.

Едноличен собственик на капитала е „ПАТЕРКОВ ИНВЕСТ“ ЕООД

Информация, относно участието на управителя като неограничено отговорен съдружник, участие в управлението и притежаването на 25 и повече на сто от капитала на други дружества

Управителят на дружеството участва в управлението на „ПАТЕРКОВ ИНВЕСТ“ ЕООД.

Учредяване, управление и структура на дружеството

- Дружеството е създадено с решение № 1 от 09.09.2005г. на СГС – Фирмено отделение. ФД 9929/2005Г.

- Собственост и структура на управление

Към 31.12.2023 г. дружествения капитал е 5000,00лв., разпределен в 50 бр. дялове с номинална стойност 100,00 лева всеки един.

Разпределението на дружествения капитал към 31.12.2023 год. е както следва:

№ по ред	Едноличен собственик	Брой дялове	Относителен дял в %
1	ПАТЕРКОВ ИНВЕСТ ЕООД	50	100%
	ОБЩО Капитал	50	100

- През годината не са извършени промени в капитала и в органите на управлението на дружеството.

- Свързани лица

- „ПАТЕРКОВ ИНВЕСТ“ ЕООД - по линия на собственост и управление чрез Иван Патерков
- „ПАТЕРКОВ“ ЕООД - по линия на собственост чрез „ПАТЕРКОВ ИНВЕСТ“ ЕООД
- „ПАТЕРКОВ“ ЕООД - по линия на управление чрез Иванка Патеркова
- „ТРАНССВЯТ“ ЕООД - по линия на управление чрез Иванка Патеркова
- „ТРАНССВЯТ“ ЕООД - по линия на собственост чрез „ПАТЕРКОВ ИНВЕСТ“ ЕООД
- „ПАТЕРКОВ РЕЗИДЕНС“ ЕООД - по линия на управление чрез Иванка Патеркова
- „ПАТЕРКОВ РЕЗИДЕНС“ ЕООД - по линия на собственост чрез „ПАТЕРКОВ ИНВЕСТ“ ЕООД

„АПАРТ ПАТЕРКОВ” ЕООД - по линия на управление чрез Иванка Патеркова
„АПАРТ ПАТЕРКОВ” ЕООД - по линия на собственост чрез „ПАТЕРКОВ ИНВЕСТ” ЕООД
ИВАН БОНЧЕВ ПАТЕРКОВ – управител

Търговските взаимоотношения между “ДБ ПРОПЪРТИ” ЕООД и дружествата – свързани лица са поставени на равноправна търговска основа и не са предоставени никакви преференции или облекчения на базата на това, че са свързани лица.

2. Кратък преглед на състоянието на пазара

- Анализ на конкурентната среда - дружества с подобен вид дейност НЯМА
- Регистрационни, лицензионни и разрешителни режими за дейността не са необходими.

3. Основни резултати за годината

През отчетната 2023г. дружеството е реализирало счетоводна печалба в размер на 10968.42 лв. След преобразуване на счетоводния финансов резултат за данъчни цели е начислен корпоративен данък в размер на 87.70лв.

В приходите от продажби на дружеството основен дял заемат приходите от наеми.

4. Финансов отчет и анализ

Показатели				
№	Показатели	2023 г.	2022 г.	Разлика
		Стойност	Стойност	Стойност
1	Дълготрайни активи /общо/	237	250	(13)
2	Краткотрайни активи в т.ч.	60	36	24
5	Краткосрочни вземания	26	19	7
7	Парични средства	34	17	17
8	Обща сума на активите	297	286	11
9	Собствен капитал	32	21	11
10	Финансов резултат	11	(10)	21
11	Дългострочни пасиви	235	250	(15)
12	Краткосрочни пасиви	30	15	15
13	Обща сума на пасивите	265	265	-
14	Приходи общо	26	49	(23)
15	Приходи от продажби	26	49	(23)
16	Разходи общо	15	59	(44)
Коефициенти				
№	Коефициенти	2023 г.	2022 г.	Разлика
		Стойност	Стойност	Стойност
	Рентабилност:			
1	На собствения капитал	0.34	(0.48)	0.82
2	На активите	0.04	(0.03)	0.07
3	На пасивите	0.04	(0.04)	0.08
4	На приходите от продажби	0.42	(0.20)	0.63
	Ефективност:			
5	На разходите	1.73	0.83	0.90
6	На приходите	0.58	1.20	(0.63)
	Ликвидност:			
7	Обща ликвидност	2.00	2.40	(0.40)
8	Бърза ликвидност	2.00	2.40	(0.40)
9	Незабавна ликвидност	1.13	1.13	-
10	Абсолютна ликвидност	1.13	1.13	-
	Финансова автономност:			
11	Финансова автономност	0.12	0.08	0.04
12	Задлъжнялост	8.28	12.62	(4.34)

5. Инвестиции

През 2023г. в Дружеството няма направени нови инвестиции.

6. Научно изследователска и развойна дейност

Дружеството не е осъществявало научно изследователска дейност през 2023г.

7. Рискови фактори

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.

Постигнатата политическа стабилност и въвеждането на валутен борд в страната значително намалиха влиянието на политическия риск и след проведените непопулярни мерки свързани с провеждането на структурната реформа се наблюдава промяна в пазарната ориентация на страната ни.

Във връзка с членството на Р България в Европейския съюз националното законодателство се синхронизира с европейските стандарти.

Това оказва положително влияние и върху дейността на “ДБ ПРОПЪРТИ” ЕООД.

Макроекономически риск

В края на 2020 г. Световната Здравна Организация докладва за случаи на ново вирусно заболяване, което в началото на 2020 г. се разпространи и в световен мащаб и на 30 януари 2020 г. беше обявено за критична ситуация в областта на общественото здравеопазване, пораждаща международна загриженост. На 13 март 2020 г. е обявено извънредно положение с решение на Народното събрание на Република България и на 23 март 2020 г. в България влезе в сила Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, с който се въвеждат редица мерки, целяща намаляване на негативното влияние на епидемията върху физически и юридически лица.

Предвид извънредността на ситуацията и динамичните мерки, предприети от държавните власти, ръководството на дружеството не е в състояние да оцени надеждно влиянието на коронавирусната пандемия върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му. Въпреки това, ръководството е предприело всички необходими мерки и действия във връзка с възникналата ситуация, за да могат да бъдат изпълнявани всички дейности и да не се стига до забавяне на изпълнението на постите договорености, вкл. към датата на одобрение на годишния финансов отчет, дружеството продължава да обслужва задълженията си към своите контрагенти и продължава да прилага принципа на действащо предприятие.

На 24.02.2022г. Русия започна военни действия на територията на Украйна, като към настоящият момент развитието на военните действия между Русия и Украйна продължава да е динамично и трудно предвидимо, а независимите пазарни източници и наблюденията на ръководството на Дружеството сочат като допълнителни заплахи - общото забавяне на икономическия растеж поради нарастване на инфлацията и проблема с енергийната обезпеченост на бизнеса и домакинствата на национално, европейско и световно ниво, наред с новата ескалация в разпространението на различни варианти на корона вируса. Ръководството на дружеството счита, че през 2023 г. дружеството ще продължи да осъществява своята дейност, въпреки извънредната икономическа и социална обстановка в резултат на продължаващите военни действия между Русия и Украйна и развитието на коронавируса, но ще продължи да следи постоянно променящата се обстановка.

Валутен риск

Валутният 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.

В дейността на "ДБ ПРОПЪРТИ" ЕООД като цяло засега не съществува валутен риск тъй като продажбите и доставяните суровини и материали се извършват основно в евро или лева. Усилията на ръководството на дружеството са насочени към промяна на ценовата ни политика, а от там и към намаляване на валутния риск.

Инфлационен риск

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

До въвеждането на валутен борд в страната ни, инфлационният риск имаше голямо влияние върху дейността на стопанските предприятия и в това число и върху "ДБ ПРОПЪРТИ" ЕООД. След въвеждането на стабилизационна програма, валутен борд и фиксирането на лева към единната европейска валута, инфлацията като цяло намалела и това улесни прогнозирането на краткосрочните бъдещи резултати.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с възможността лихвените равнища при които "ДБ ПРОПЪРТИ" ЕООД финансира своята дейност, да се повишат и в резултат нетните приходи на дружеството да намалят.

Този риск може да бъде управляван посредством използване на различни източници за финансиране (търговски заеми, вътрешно-фирмена задлъжнялост, банкови кредити и др.)

Секторен риск

Поражда се от влиянието на технологичните промени в отрасъла върху доходите и паричните потоци, агресивността на мениджмънта, силната конкуренция на външни и вътрешни производители и др.

По отношение на дейността на "ДБ ПРОПЪРТИ" ЕООД секторният риск НЯМА.

Фирмен риск

Фирменият риск е свързан с естеството на дейност на дружеството, като за всяко дружество е важно да се възвърнат направените инвестиции.

Основният фирмен риск за "ДБ ПРОПЪРТИ" ЕООД е свързан с възможни различия в търсенето и предлагането на нашата продукция, в предпочитанията на потребителите. Така рискът може да окаже отрицателно въздействие върху продажбите и съответно върху приходите на дружеството. Чрез анализ на основните фактори влияещи върху получаваните приходи дружеството може да намали влиянието на риска. Фирменият риск обединява бизнес риска и финансовият риск.

Бизнес риск

Бизнес рискът се определя от спецификата на предлаганите стоки и услуги на дружеството .

За предлаганите от "ДБ ПРОПЪРТИ" ЕООД услуги търсенето е обусловено главно от показателите цена – качество и добрата информираност на потребителите.

Финансов риск

Финансовият риск представлява несигурност за инвеститорите в случаите когато фирмата използва привлечени или заемни средства.

Чрез показателите за финансова автономност и финансова задължнялост се отчита съотношението между собствени и привлечени средства. Високите стойности на коефициента за автономност и ниските стойности на коефициента на финансова задължнялост са добра гаранция за инвеститорите и за самите собственици.

Показателите за дела на капитала, получен чрез заеми определят каква част от общия капитал представляват привлечените средства. Колкото делът на задълженията спрямо собствения капитал е по-голям толкова е по-голям и финансовият риск

Приемливата или нормална степен на финансовия риск зависи и от бизнес риска. Ако бизнес рискът е малък за дружеството то инвеститорите може да поемат по-голям финансов риск и обратно.

Дружеството финансира дейността си чрез: собствени средства генерирани от дейността, инвестиционен банков кредит.

8. Перспективи и развитие

Дружеството планира политика за развитие през следващите години, свързана с увеличение на материално техническата база, а именно ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ.

9. Събития, които са настъпили след датата на финансовия отчет

Не са възникнали коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между датата на годишния финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване.

След датата на съставяне на финансовия отчет на дружеството за 2023 г. до датата на неговото одобрение – 16.05.2024г. , не са възникнали важни събития подлежащи на оповестяване.

Представяващ : ИВАН БОНЧЕР ПАТЕРКОВ

