

## **„ЕМ ДИ ИНВЕСТМЪНТ ПЛОВДИВ“ АД**

### **ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

За годината, приключваща на 31 декември 2023 г.

Ръководството представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2023 г., изготвен в съответствие с Националните счетоводни стандарти (НСС). Този финансов отчет е одитиран от Ти Джи Ес България ООД.

#### **Описание на основната дейност**

„Ем ди инвестмънт Пловдив“ АД е акционерно дружество, вписано в Търговския регистър на Агенцията по вписванията на Република България.

Основната му дейност е придобиване на земи за инвестиране в строителство на складови помещения.

Дружеството е учредено на 11.12.2008 г.

Седалище и адрес на управление: 4027 Пловдив, ул. „Пловдив-Север“ 64 А

Единен идентификационен код: 200514167

През 2023 г. в дружеството няма назначен персонал.

Дружеството няма клонове.

Дружеството не извършва научноизследователска и развойна дейност.

Дейността на Дружеството не предполага спазване на определени екологични изисквания.

#### **Финансова информация**

Дружеството няма реализирани приходи от продажби през 2023 год.

Финансовият резултат е отрицателен – (22) хил. лв., за предходната година – (6) хил. лв.

Оперативните разходи са в размер на 8 хил. лв. и представляват основно разходи за външни улесути 6 хил. лв. и други разходи - 2 хил. лв.

Финансовите разходи са свързани предимно с разходи за лихви – 12 хил. лв. и разходи за банкови такси и комисиони – 2 хил. лв.

#### **Структура на основния капитал**

|                     | Брой акции       | % -но участие в<br>капитала |
|---------------------|------------------|-----------------------------|
| Акционер            |                  |                             |
| „Хъс инвест“ ЕАД    | 2 658 483        | 67 %                        |
| „Арх пропърти“ ЕООД | 1 309 403        | 33 %                        |
|                     | <b>3 967 886</b> | <b>100 %</b>                |

#### **Управление**

Съгласно действащия Търговски закон в България, към 31 декември 2023 г., „Ем Ди Инвестмънт Пловдив“ АД е акционерно дружество с едностепенна система на управление.

## **„ЕМ ДИ ИНВЕСТМЪНТ ПЛОВДИВ“ АД**

### **ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

За годината, приключваща на 31 декември 2023 г.

Към 31 декември 2023 г., Съвета на директорите се състои от следните членове:

1. Александър Христов Асенов
2. Иван Христов Асенов
3. Симеон Василев Пищалов

Изпълнителен Директор на Дружеството е Александър Христов Асенов.

### **Информация по чл.187д и чл.247 от Търговския закон**

През годината Дружеството е прехвърляло собствени акции. На 12.05.2023 г. акциите на дружеството са придобити от «Хъс инвест» ЕАД и «Арх пропърти» ЕООД.

Членовете на Съвета на директорите не са получавали възнаграждения за текущата година.

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството не притежават акции и облигации на Дружеството или права за придобиване на акции или облигации на Дружеството.

Информацията относно притежаваните от Членовете на Съвета на директорите повече от 25% от капитала на други дружества, както и относно участието им в управлението на други дружества, е както следва:

#### **1. Александър Христов Асенов**

- Съдружник и управител в: „Хъс“ ООД, „Миркал инвест“ ООД, „Хъс авто“ ООД, „ИСИ Пловдив“ ООД, „Кика Груп“ ООД, „Асенови груп“ ООД,
- Управител в: „Хъс София“ ООД, „Хъс транс“ ЕООД, „Хъс Кънстръкшън“ ООД, „Пауловния 2011“ ООД, „Си финанси груп“ ЕООД, „Си финанси имоти“ ЕООД, „Ливи комерс“ ЕООД, „Хъс инвест София“ ЕООД, „Дженерал апартмънтс“ ООД, „Тракия тауър“ ЕООД, „БСС инвест“ ЕООД, „Х и С инвест“ ООД, „Кика текс“ ЕООД, „Макро трейд“ ЕООД, „Семена и посадъчен материал-Елит“ ООД, „Хъс Агро“ ООД, „СХ Имоти“ ЕООД, „ХусКиДо“ ООД
- Едноличен собственик на капитала и управител на: „Александър Асенов“ ЕООД и „Миг инвест България“ ЕООД
- Съдружник в: „Магнолия резиденс“ ООД, „Магнолия 03“ ООД, „Магнолия 4“ ООД, „Хъс естейт“ ООД, „Тоскана резиденс“ ООД, „Азалия парк 1“ ООД, „Магнолия форест“ ООД
- Член на управителния съвет в: „Охридско Езеро Парк“ ЕАД, „Хъс инвест“ ЕАД, „Хъс трейд“ ЕАД, „Хъс стийл“ ЕАД, „Металснаб България“ АД, „МеталСкрап България“ АД, „Ема Инвест“ АД, „Ем Ди Инвестмънт Пловдив“ АД, „Сдружение клуб по конен спорт Хъс“, „Сдружение тенис клуб Локостад“, „Тенис клуб Локомоив – Пловдив“,
- Акционер в: „ДЛД Инвест Лозенец“ АД

#### **2. Иван Христов Асенов**

- Съдружник и управител в: „Хъс“ ООД, „Асенови груп“ ООД
- Управител в: „Специални гвоздеи“ ООД, „Хъс агро“ ООД, „Си финанси груп“ ЕООД, „Хъс Кънстръкшън“ ООД, „Хъс инвест София“ ЕООД, „Дженерал апартмънтс“ ООД, „Тракия тауър“ ЕООД, „БСС инвест“ ЕООД, „Хъс София“ ООД, „СХ Имоти“ ЕООД, „Ирис Парк“ ООД,
- Едноличен собственик на капитала и управител на: „Иван Асенов пропърти“ ЕООД и „Браво дивелъпмънт“ ЕООД
- Съдружник в: „Магнолия резиденс“ ООД, „Миркал инвест“ ООД, „Хъс авто“ ООД, „Магнолия 03“ ООД, „Магнолия 4“ ООД, „Азалия парк 1“ ООД, „Магнолия форест“ ООД, „Тоскана резиденс“ ООД, „Хъс естейт“ ООД, „Кика Груп“ ООД
- Член на управителния съвет в: „Охридско Езеро Парк“ ЕАД, „Металснаб България“ АД, „Хъс инвест“ ЕАД, „Металскрап България“ АД, „Хъс трейд“ ЕАД, „Хъс стийл“ ЕАД, „Ема Инвест“ АД, „Ем Ди Инвестмънт“ АД
- Акционер в: „ДЛД Инвест Лозенец“ АД

## **„ЕМ ДИ ИНВЕСТМЪНТ ПЛОВДИВ“ АД**

### **ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

За годината, приключваща на 31 декември 2023 г.

#### **3. Симеон Василев Пипцалов:**

- Съдружник и управител в: „Лаго монте верде“ ЕООД, „Хаммър къмпани“ ООД, „Галати 1“ ЕООД, „Арх хоум сървиз“ ООД, „Галати солар“ ООД, „Магнолия Форест“ ООД, „Магнолия 4“ ООД, „Магнолия 03“ ООД, „Магнолия Резиденс“ ООД
- Управител в: „Хъс естейт“ ООД, „Сити финанси груп“ ЕООД, „Палеогруп“ ЕООД, „Арх сити транс“ ЕООД, „Нова инвест груп“ ООД, „Хъс Консепт“ ООД, „Азалия Парк 1“ ООД, „Тоскана Резиденс“ ООД, „Ай Ем Билдинг 1“ ЕООД, „Азалия парк 2“ ЕООД
- Едноличен собственик на капитала и управител на: „СП Хоум“ ЕООД; „Никон“ ЕООД, „Арх ситистрой“ ЕООД, „Кромтех“ ЕООД, „Арх солар“ ЕООД, „Алпин ски холидей“ ЕООД, „Арх пропърти“ ЕООД,
- Член на управителния съвет в: „Ем ди инвестмънт Пловдив“ АД.

#### **Договори по чл.240б, сключени през годината**

Не са сключвани договори от членове на Съвета на директорите или свързани с тях лица с Дружеството, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

#### **Цели и политика за управление на финансовия риск**

Основните финансови пасиви на Дружеството включват лихвоносни заеми, привлечени средства и търговски задължения. Основната цел на тези финансови инструменти е да се осигури финансиране за дейността на Дружеството. Дружеството притежава финансови активи, като например търговски вземания и парични средства, които възникват пряко от дейността.

Основните рискове, произтичащи от финансовите инструменти на Дружеството са лихвен риск, ликвиден риск, валутен риск и кредитен риск. Политиката, която ръководството на Дружеството прилага за управление на тези рискове, е обобщена по-долу.

##### *Лихвен риск*

Дружеството е изложено на риск от промяна в пазарните лихвени проценти основно по отношение на финансовите си пасиви с променлив (плаващ) лихвен процент. Дружеството се стреми да управлява разходите за лихви чрез използване на финансови инструмент както с фиксирани, така и с плаващи лихвени проценти.

##### *Ликвиден риск*

Ефективното управление на ликвидността на Дружеството предполага осигуряване на достатъчно оборотни средства. Дружеството поддържа достатъчно ликвидни средства по разплащателни сметки и в брой. Дружеството има достъп до финансиране от финансова институция от групата при необходимост.

##### *Валутен риск*

Дружеството оперира в България и е изложено на валутен риск, произтичащ от продажби, покупки и заеми в евро. Доколкото курса на лева е фиксиран спрямо еврото, Дружеството не е изложено на значим валутен риск.

##### *Кредитен риск*

Дружеството разработва недвижими имоти с намерения за отдаването им под наем и на този етап няма значими вземания, в резултат на което експозицията на Дружеството към кредитен риск не е съществена.

#### **Събития след датата на баланса**

На 19.02.2024 г. капиталът на дружеството е увеличен с 47 хил. лв. - непарична вноска, която представлява вземания на акционерите по цесия, придобити при покупката на Дружеството през 2023 г. Размерът на капитала става 4,015 хил. лв., като Хъс Инвест ЕАД притежава 67% от акциите, Арх Пропърти ЕООД 33%.

Не са настъпили други събития след датата на баланса, освен оповестеното по-горе, налагащи допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Дружеството за годината, приключваща на 31.12. 2023 г.

## **„ЕМ ДИ ИНВЕСТМЪНТ ПЛОВДИВ“ АД**

### **ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

За годината, приключваща на 31 декември 2023 г.

#### **Вероятно бъдещо развитие**

Ръководството си е поставило следните основни цели, които да бъдат постигнати през 2024 г.:

- Стартиране на процедури по ПУП - обединяване на имоти и идеен проект за складовите бази;
- Разширяване на дейността.

#### **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 последователно адекватни счетоводни политики 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 действащото предприятие.

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.

.....  
Изпълнителен директор:  
Александър Асенов

„Ем ди инвестмънт Пловдив“  
Гр. Пловдив, 20.05.2024 г.

