

“ГРАМАДА ПРОПЪРТИЗ” ЕАД

ГОДИШЕН ОТЧЕТ

за годината завършваща на 31.12.2024

Годишния отчет включва: доклад за дейността и годишен финансов отчет за 2024 г.

Годишния финансов отчет се състои от: съкратен отчет за приходите и разходите и съкратен счетоводен баланс за микропредприятия.

Годишният финансов отчет е съставен в български лева.

Точността на числата представени в отчета е хиляди български лева.

Годишният финансов отчет е индивидуален отчет на “Грамада Пропъртиз” ЕАД

Седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Коста Лулчев” № 58А

Адресът за кореспонденция е гр. София, ул. „Коста Лулчев” № 58А

Дружеството е регистрирано в България на 28.04.2021 г. в Търговския регистър с ЕИК 206494593

Дата на изготвяне: 28.04.2025 г.

Дата на одобрение: 28.04.2025 г. с Решение на Съвета на директорите

Доклада за дейността и Годишният финансов отчет са приети от Съвета на директорите на “ГРАМАДА ПРОПЪРТИЗ” ЕАД и подписани от:

Изпълнителен директор:


/ Явор Кменов /

Съставител:


/ АГП ДИВЕЛОПМЪНТ АД /
Маргарита Русева

“ ГРАМАДА ПРОПЪРТИЗ ” ЕАД
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА
ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2024

Доклад за дейността

За годината, приключваща на 31 декември 2024 г.

ПРИЕТ С ПРОТОКОЛ ОТ 28.04.2025 г. НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ГЛАВА СЕДМА ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО И ИЗИСКВАНИЯТА НА ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

Ръководството представя своя годишен доклад и съкратен годишен финансов отчет към 31 декември 2024 г. за микропредприятия, изготвен в съответствие с Националните счетоводни стандарти приети с Постановление на Министерски съвет 46 от 21.03.2005 г., обнародвани в ДВ, бр. 30 от 7.04.2005 г., в сила от 01.01.2005 г., включително освобождаванията за представяне и оповестяване по тези стандарти и по чл. 29 от Закона за счетоводството.

За 2024 година предприятието Грамада Пропъртиз ЕАД е микропредприятие, съгласно чл. 19, ал. 2 от Закона за счетоводството и съгласно чл. 29, ал. 4 от същия закон годишният финансов може да се състои само от съкратен баланс и съкратен отчет за приходите и разходите по раздели, които съдържат най-малко информация, изискуема, по точки 16.24. и 20.4. от СС 1 – Представяне на финансови отчети. С Постановление 251 на Министерския съвет от 17.10.2007 г. за изменение и допълнение на НСФОМСП се въвеждат разпоредбите на Четвърта Директива на Съвета от 25.07.1978 г., приета на основание член 54, параграф 3, буква „ж“ от Договора относно годишните счетоводни отчети на някои видове дружества (78/660/ЕИО), и на Седма Директива на Съвета от 13.06.1983 г., приета на основание член 54, параграф 3, буква „ж“ от Договора относно консолидираните счетоводни отчети (83/349/ЕИО). Постановлението е в сила от 01.01.2008 година.

Последните изменения са приети с ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 394 ОТ 30 ДЕКЕМВРИ 2015г. за изменение и допълнение на НСФОМСП, приети с ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 46 на МС от 2005 Г. - в сила от 01.01.2016г.

ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА

Дружеството е регистрирано в България на 28.04.2021 г. в Търговския регистър с ЕИК 206494593 с основна дейност придобиване и управление на недвижими имоти, логистика, както и всяка друга дейност, която не е забранена със закон.

Финансовият резултат на Дружеството за 2024 г. след данъци е загуба в размер на (1) хил. лв.

Данъчното облагане на Дружеството се извършва съгласно изискванията на местното законодателство.

КАПИТАЛОВА СТРУКТУРА

Регистрирания капитал на Дружеството е 250 000 лв. разпределен в 250 бр. налични поименни акции с номинал 1000 лв. всяка.

Дружеството е регистрирано чрез апорт на право на собственост върху недвижими имоти.

Структурата на капитала на Дружеството е както следва:

“ ГРАМАДА ПРОПЪРТИЗ ” ЕАД
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА
ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2024

Основен /записан/ капитал								
	2024				2023			
	Брой акции	Стойност (в лв.)	Платени (в лв.)	%	Брой акции	Стойност (в лв.)	Платени (в лв.)	%
ВАМО АД	250	250 000	250 000	100	250	250 000	250 000	100
Общо:	250	250 000	250 000	100	250	250 000	250 000	100

Собствения капитал на дружеството е в размер на 244 хил.лв. За текущия период дружеството отчита загуба в размер на (1) хил.лв.

УПРАВЛЕНИЕ

Съгласно действащия Търговски закон в България, към 31 декември 2024г. „ГРАМАДА ПРОПЪРТИЗ“ЕАД е еднолично акционерно дружество с едностепенна система на управление.

Съветът на директорите се състои от следните членове:

1. ИВАН АСЕНОВ ИВАНОВ
2. „ДЕЛТА СЪРВИЗ ПРОВАЙДЪР“ЕООД, ЕИК 203566105, чрез физическото лице Иван Асенов Иванов
3. ЯВОР АСЕНОВ КАМЕНОВ

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор ЯВОР АСЕНОВ КАМЕНОВ.

Дружеството няма разкрити клонове в страната и чужбина.

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, финансово му представяне и парични му потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2024 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.

Човешки ресурси

Персонал

Към датата на отчета Дружеството няма назначен персонал.

Анализ на продажби и структура на разходите

Приходите на дружеството са в размер на 0 хил. лв.

Разходите за обичайната дейност са в размер на 1 хил. лв.в т.ч.:

- разходи за МДТ - 1 хил.лв.;

Инвестиционни проекти

“ ГРАМАДА ПРОПЪРТИЗ ” ЕАД
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА
ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2024

Дружеството притежава инвестиционни имоти:

1. УПИ с площ от 34 046 кв.м., находящо се в гр.Грамада, с трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект.
2. УПИ с площ от 11 636 кв.м., находящо се в с.Гара Орешец .
3. УПИ с площ от 2 805 кв.м., находящо се в с.Гара Орешец .

Желанието на дружеството е, с тези имоти да реализира инвестиционен проект.

Земите са класифицирани като дългосрочни инвестиции, съобразно намеренията на ръководството към момента.

Дружеството не притежава нематериални дълготрайни активи.

ФИНАНСОВ ОТЧЕТ И АНАЛИЗ

Основните икономически показатели и коефициенти, характеризиращи дейността на Дружеството, са:

	2024 г.	2023 г.
Приходи	-	-
Разходи	1	3
Финансов резултат	(1)	(3)

	2024 г.	2023 г.
Коеф. на финансова автономност	18,77	49
Коеф. на задлъжнялост	0,053	0,020

Важни събития, настъпили след датата на изготвяне на финансовия отчет

Не са настъпили събития след датата на изготвяне на финансовия отчет, които биха рефлектирали върху резултата на Дружеството през следващия отчетен период:

Предвиждано развитие на Дружеството

Ръководството не предвижда реструктуриране или прекратяване на дружеството, плановите са за реализиране на инвестиции свързани с притежаваните имоти позволяващи реализиране на печалба в средносрочен план.

Целите са свързани с инвестиции и управление на ресурсите позволяващи обслужване на задълженията и полагане на основа за реализиране на печалби в средносрочен план за излизане от декапитализацията.

Управление на капиталовия риск

Целите на “ГРАМАДА ПРОПЪРТИЗ”ЕАД при управление на капитала са да защитят правото на дружеството да продължи, като действащо дружество с цел доходност за акционерите и поддържане на оптимална капиталова структура, за да се намали цената на капитала.

Политиката на ръководството е да се поддържа стабилна капиталова база, така че да се съхрани доверието на собствениците, и на пазара като цяло, и да може да се осигурят условия за развитие на бизнеса в бъдеще.

“ ГРАМАДА ПРОПЪРТИЗ ” ЕАД
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА
ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2024

Управление на финансовия риск

Дружеството има експозиция към следните финансови рискове:

- кредитен риск;
- ликвиден риск;
- пазарен риск;
- оперативен риск.

В настоящия доклад е оповестена информацията относно експозицията на Дружеството спрямо всеки от горепосочените рискове, целите, политиките и процеси в Дружеството по оценяване, и управление на риска, и управлението на капитала. Допълнителни количествени оповестявания са включени в бележките към финансовия отчет.

Основни положения за управление на риска

Политиките за управление на риска в Дружеството са установени с цел да идентифицират и анализират рисковете, влияещи върху Дружеството, да установяват граници за поемане на рискове по отделни видове, дефинират правила за контрол върху рисковете и спазване на установените граници. Политиките и системите по управление на рисковете подлежат на регулярна проверка с цел установяване на настъпили изменения на пазара и дейностите на Дружеството. Дружеството чрез обучение и прилагане на установените стандарти и процедури за управление цели да развие дисциплина и конструктивна контролна среда, където всички служители разбират своята роля и задължения.

Кредитен риск

Кредитният риск е рискът, че контрагентът няма да изпълни задълженията си по даден финансов инструмент или договор, което води до финансова загуба.

Финансови инструменти

Финансовите инструменти отчетани в Дружеството към 31 декември 2024 г., са:

Финансови пасиви на стойност 13 хил.лв., в т.ч.:

- задължение по договор за заем в размер на 13 хил.лв., от които главницата 12 хил.лв. и лихви 1 хил.лв.

Ликвиден риск

Ликвиден риск възниква при положение, че дружеството не изпълни своите задължения, когато те станат изискуеми. Дружеството прилага подход, който да осигури необходимия ликвиден ресурс да се посрещнат настъпилите задължения при нормални или стресови условия без да се реализират неприемливи загуби или да се увреди репутацията на Дружеството.

Дружеството следи риска от недостиг на средства, с помощта на повтарящи се инструменти за планиране на ликвидността. Целта на Дружеството е да поддържа баланс между срочност на привлечения ресурс и гъвкавост, чрез използването на банкови овърдрафти, банкови заеми, облигации, привилегировани акции, финансов лизинг и наемане на договори за покупка.

Дружеството прави финансово планиране, с което да посрещне изплащането на разходи и текущите си задължения чрез система „Календарно планиране на движение на паричните средства“. Дружеството също така има сключени договори за кредитни линии от свързани лица.

“ ГРАМАДА ПРОПЪРТИЗ ” ЕАД
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА
ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2024

Пазарен риск

Пазарен риск е рискът, при промяна на пазарните цени, като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталови инструменти, доходът на дружеството или стойността на неговите инвестиции да бъдат засегнати. Целта на управлението на пазарния риск е да управлява и контролира експозицията на пазарен риск в приемливи граници, като се оптимизира възвръщаемостта. Дружеството управлява ценовия риск като използва за основа международни котировки за определяне цените на продаваните продукти и тези, които осъществяват корелация между цените на суровия петрол и реализираните продукти.

Валутен риск

Дружеството е изложено на валутен риск при покупки и/или продажби и/или поемане на заеми различни от функционалната валута, основно щатски долари.

Дружеството няма сделки през 2024 г. (не се очакват и през 2025г.), както и не отчита вземания, задължения и парични средства към 31.12.2024г., във валута различна от BGN и Euro, поради което не е изложено на валутен риск.

Лихвен риск

Дружеството управлява своя лихвен риск, като определя целево съотношение на заеми с плаваща към заеми с фиксирана лихва. Към 31.12.2024 г. Дружеството няма заеми с плаваща лихва.

Оперативен риск

Оперативен риск е рискът от преки или косвени загуби, произтичащи от широк кръг от причини, свързани с процесите, персонала, технологиите и инфраструктурата на Дружеството, както и от външни фактори, различни от кредитни, пазарни и ликвидни рискове, като например тези, произтичащи от правни и регулаторни изисквания и общоприети стандарти на корпоративно поведение. Оперативни рискове възникват от всички операции на Дружеството.

Целта на Дружеството е да се управлява оперативния риск, така че да се балансира между избягването на финансови загуби и увреждане на репутацията на Дружеството, и цялостната ефективност на разходите и да се избягват процедурите за контрол, които ограничават инициативата и творчеството.

Основната отговорност за разработване и прилагане на контроли за оперативния риск се възлага на висшето ръководство. Тази отговорност се подпомага от развитието на общи стандарти за Дружеството за управление на оперативния риск в следните области:

- изисквания за подходящо разпределение на задълженията, включително и независимо оторизиране на сделки;
- изисквания за равняване и мониторинг на сделките;
- съответствие с регулаторните и други правни изисквания;
- документация за контрол и процедури;
- изисквания за периодична оценка на оперативните рискове и адекватността на контролите и процедурите за справяне с идентифицираните рискове;
- изисквания за докладване на оперативни загуби и предложените коригиращи действия;
- развитие на аварийни планове;
- обучение и професионално развитие;
- етични и бизнес стандарти;
- намаляване на риска, включително застраховка, когато това е ефективно.

“ ГРАМАДА ПРОПЪРТИЗ ” ЕАД
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА
ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2024

Изследователска и развойна дейност

През отчетната 2024 г. Дружеството не е осъществявало изследователска и развойна дейност.

Информация по чл. 187 д от Търговския закон

През 2024 г. не са придобивани и прехвърляни собствени акции от Дружеството. Дружеството не притежава собствени акции от капитала си.

Информация по чл. 247, ал. 2 от Търговския закон

В устава на Дружеството не са предвидени специални права, по силата на които членовете на Съвета да придобиват акции и облигации на Дружеството.

За 2024г. няма изплатените възнаграждения на членове на Съвета на директорите на дружеството.

През изминалата 2024 г. членовете на Съвета на директорите на Дружеството или свързани с тях лица не са сключвали договори по смисъл на чл. 240 б от Търговския закон.

Към 31.12.2024 г. членовете на Съвета на директорите имат следните участия по смисъла на чл. 247, ал. 2, т. 4 от ТЗ:

1. Иван Асенов Иванов:

- Член на СД на „Тополи Варна“ ЕАД
- Изпълнителен директор и Член на СД на „ЗТА“ АД
- Изпълнителен директор и Член на СД на „Соларпарк Баня“ ЕАД
- Изпълнителен директор и Член УС на „Иммо ЗТА“ АД
- Управител на „Божур Вилидж“ ЕООД
- Управител на „Делта Сървиз Провайдър“ ООД
- Изпълнителен директор и Член на СД на „Имокристалпарк“ ЕАД

2 „ДЕЛТА СЪРВИЗ ПРОВАЙДЪР“ЕООД:

- Член на СД на „ЕЛЕКТРОНИКА - СОФИЯ“ АД
- Член на СД на „ТОПОЛИ ВАРНА“ ЕАД
- Член на УС на „ЗАВОД ЗА ТЕЛЕФОННА АПАРАТУРА“ АД

3. Явор Асенов Каменов

- Управител на АЙ БИ ТИ ТРАНСПОРТ ЕООД, гр. София
- Управител на ИМОКРИСТАЛ ЕООД, гр. София
- Член на СД и Изпълнителен директор на АГП ДИВЕЛОПМЪНТ АД, гр. София
- Изпълнителен директор на „ТОПОЛИ ВАРНА“ ЕАД, гр. София
- Член на СД на „БАНСКИЛЕНД“ ЕАД
- Изпълнителен директор и Член на СД на „Инкомс Токоизправители“ АД
- Изпълнителен директор и Член на СД на „ВАМО“ АД

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР:


/Явор Каменов/

СОФИЯ, 28.04.2025 г.