ГОДИШЕН ДОКЛАД

на „ДУНАВСКИ БРЯГ" АД за 2023 година

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

1. Обща информация;

"ДУНАВСКИ БРЯГ" АД е акционерно дружество, регистрирано с фирмено дело № 688/05.09.2002г. на Окръжен съд - Монтана.

С удостоверение № 20081121154514/21.11.2008г., дружеството е преregистрирано в Агенция по вписванията.

Дружеството е със седалище и адрес на управление: гр. Лом, ул. "Лудовико Миланези" № 8. Телефон: 0887094222 / 0887514548, факс: 0971/ 60355, електронен адрес; dbrjaglom@mail.bg,

Органи на управление на дружеството са Общото събрание на акционерите с Председател Мильо Закитанов и Съвета на директорите с Изпълнителен директор Светослав Тодоров Батуров. През 2023 г. не са извършвани промени в състава на Съвета на директорите на дружеството. Задълженията и отговорностите на Съвета на директорите на „ ДУНАВСКИ БРЯГ" АД са подробно описани в Устава на дружеството.

2. Съвет на директорите (СД) на „Дунавски бряг" АД, град Лом към 31.12.2023 г.;

Дружеството има едностепенна система на управление. „ ДУНАВСКИ БРЯГ" АД се управлява от Съвет на директорите, който се състои от трима члена:

Мильо Закитанов – Председател на Съвета на директорите,

Николай Чорбаджийски – Член на Съвета на директорите,

Светослав Батуров – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите.

Основна стопанска дейност за финансиране на дружеството е: „Даване под наем и експлоатация на собствени недвижими имоти", а имено складови помещения, офиси и площи.

Размера на регистрирания акционерен капитал на „Дунавски бряг" АД към 31.12.2023 год. е 193 568,00лв, разпределен в 96 784 броя поименни, безналични поименни акции с номинална стойност от 1 лев..

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И СЪСТОЯНИЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО

1. Предмет на дейност;

Предмет на дейността е Изкупуване, Производство, Търговия на вътрешния пазар, Внос, Износ на пресни плодове, Зеленчуци, Зеленчукови, Плодови и местни консерви, Цветя и амбалаж.

2. Основна дейност;

Даване под наем и експлоатация на собствени недвижими имоти, а именно; Даване под наем на складови помещения.

ФИНАНСОВ АНАЛИЗ НА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

Приходите от основна дейност за 2023 г. са;

Основни показатели, характеризиращи резултатите от дейността на дружеството през 2023 г;

Показатели	2022г.	2023г.
Приходи общо;	**72 534,14**	**78 795,41**
Приходи от основната дейност	**70 556,15**	**77 691,30**
Компенсация от ел. енергия	**1 935,28**	**1104,11**
Други приходи;	**42,71**	

1. **ПРИХОДИ; - (78 795,41 лв.)**

През изтеклата 2023 година дружеството е формирало приходи в размер на 78 795,41 лева. Сумата е формирана от основната дейност „Даване под наем и експлоатация на собствени недвижими имоти в размер на 77 691,71 лв. и компенсация от 1104,11 лв.

Приходите през 2023 година спрямо предходната 2022 година се е увеличила с 6 261,27 лв. Увеличението идва от повишаването на наемите с процента инфлация за страната 8,75% (по Договор Чл.4 т.2),и компенсации за ел. енергия в размер на 1 104,11 лв. (която в последствие е намалена и премахната)

Въпреки повишените приходи Дружеството приключва годината със загуба в размер на 20 681,30 лв. или с 13% повече от предходната година.

Анализът сочи, че основната дейност на дружеството за 2023 год. генерираните приходи са се увеличили с 8,75 % спрямо предходния период, като приходите от основна дейност са увеличени с 9,5 %. Разходите за отчетната година са се увеличили с 10% .

Анализът показва, че относителният дял на разходите за материали и външни услуги са се увеличили с 10% вследствие повишението на цените на горивата, стоките вследствие на инфлацията породена от военните действия в Украйна и повишение на минималната работна заплата. Разходите за амортизации, възнаграждения, социални осигуровки и други разходи се увеличават в структурно отношение. Нетната печалба намалява, тъй като дружеството задържа пазарни цени на даваните под наем складови помещения на едно и също равнище, което понесе за собствена сметка, въпреки увеличението на цените на материалите и външните услуги.

2. **РАЗХОДИ – 99 886,25 лв.**

а) Разходите за материали – общо; 6 083,05лв., от които;

- Ел. енергия – 5 124,31 лв.,
- Канцеларски материали - 142,90 лв.,
- други материали – 562,54лв.
- Вода – 253,30 лв.

б) Разходи за външни услуги; - 9 842,87 лв. по договори, от които;

- Телефон, интернет и мобилни услуги - 1076,45 лв.,
- Такси и данъци, включват – Централен депозитар и нотариални такси – 1 156,82 лв.
- Извън трудово възнаграждение по граждански договор (Павлинка Вачева) – 3 840,00 лв.
- Други (електронен подпис, ком. усл.) – 353,98 лв.
- Такса Сервизно обслужване касов апарат - 140,00 лв.,
- Контролно измерване на ел. напрежението и земно – (130,00 лв.),
- обслужване със СТМ (Служба трудова медицина) – 150,00 лв.)
- Подновяване на Електронни подписи ИАД - (70,00 лв.),
- Сервизно обслужване (Зареждане касета с тонер) – (32,00 лв.)
- Техническо обслужване на пожарогасители (Заверка) – 42,00 лв.)

- Пощенски разходи – (13,62 лв.)
- Одиторска услуга - (508,00 лв.)
- Други (текущ ремонт – тухлено пале – мазе) – (2 330,00 лв.)

в) Други разходи; - (2 834,07 лв.)

- Данък сгради – 1 615,13 лв.
- Такса смет – 1 166,94 лв.

- Отписано вземане – 52,00 лв.

г) Разходи за амортизация – 5 334,57 лв.

д) Разходи за заплати общо; – (65 024,40 лв.)
- По договор за управление на Съвета на директорите – (40 080,00 лв.)
- По трудови договори на служители – (24 944,40лв.)

е) Разходи за осигуровки - (10 188,98 лв.)
- По договор за управление – 5 394,74 лв.
- По трудови договори – 4 794,24 лв.

Други финансови разходи; -
Разходи за банкови такси и комисионни; - (578,22 лв.)
- Банкови такси – (578,22 лв.)

3. ВЗЕМАНИЯ; - (10 805,42лв.)

Вземанията на дружеството към 31.12.2023 година са следните;

а) Вземания от клиенти; - (5 425,42 лв.)
- За неизплатени наеми - Рикавъри грийн ООД – 5425,42 лв.

б) Съдебни вземания; - (5 380,00 лв.)
- Присъдени вземания от Ломска захар ЕОД в размер на - 5 380,00лв.

В края на отчетният период дружеството приключва със следните задължения

4. ЗАДЪЛЖЕНИЯ

а) Задължения към персонала;
- Към служители по трудов договор са 1 678,70 лв. възнаграждения за месец декември, които са изплатени през месец януари 2024 година.
- Към Съвета на директорите задължението е в размер на 70 079,45 лв., поради липса на финансови средства.
- Гаранционен депозит от наемателите е 3 303,25 лв.

б) Други текущи задължения;
- Към Републиканския бюджет (НАП) задължението за ДДС и Авансов данък по чл. 42 от ЗДДФЛ, са текущи и са платени през месец януари 2024 год.
- Към Осигурителни дружества (НОИ) задълженията са също текущи и платени през месец януари 2024 год.

Съгласно чл.2 т.5 от договорите за наем, наемателите внасят гаранционен депозит в размер на един едномесечен наем, който към края на отчетния период е 3 303,25 лв.

в) Паричните средства на дружеството в края на периода (31.12.2023г.) са, както следва;
- На каса – 1 046,02 лв.
- В разплащателна сметка в Пощенска банка, клон Лом – 269,29 лв.
- В разплащателна сметка в ПИБ – София – 6 699,45 лв.

5. Основни рискове, пред които е изправено дружеството

Инфлационен риск е увеличението на инфлацията и е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Въпреки ограничението на инфлационният риск през първите месеци на годината в страната се наблюдава повишение на цените на основните потребителски стоки.

Лихвен риск се включва в категорията на макроикономическите рискове, поради факта, че предпоставка за промяна в лихвените равнища е появата на нестабилност във финансовата система на страната като цяло.

Към дата на изготвяне на доклада за дейността, дружеството няма привлечен кредитен ресурс и поради тази причина лихвения риск намира своето проявление при намаление на лихвените проценти при депозитите.

Политическият риск е свързан с възможно възникване на вътрешно политически сътресения и неблагоприятна промяна в стопанското законодателство. Въпреки проведените непопулярни действия (ликвидиране на губещи предприятия, съкращения в бюджетния сектор и други), свързани с провеждането на структурна реформа в страната, няма индикации за промяна в пазарната ориентация, но провежданите от правителството икономически и законодателни реформи. В тази връзка промяна в степента на политическият риск може да настъпи след провеждането на следващите редовни парламентарни избори или след преждевременна оставка на правителството.

Дружеството не е изложено пряко на валутен риск, тъй като към този момент то извършва дейността си само с националната валута и с единната европейска валута.

Бизнес рискът се определя като несигурността, свързана с получаването на приход, присъщ както за отрасъла, в който дружеството функционира, така и за начина на извършване на услугите. Нормално е приходите на дружеството да варират с течение на времето като функция на промените и свързаните с тях разходи.

Основният фирмен риск за дружеството е намаляването на ефективната сума на приходите, което би довело до промяна в рентабилността. За тази цел е необходимо да се анализират подробно главните фактори, които пораждат несигурност в ритмичното генериране на приходи от страна на Дружеството..

Финансовият риск представлява допълнителна несигурност по отношение на инвеститора за получаване на приходи в случаите, когато дружеството използва привлечени или заемни средства. Тази допълнителна финансова несигурност допълва бизнес риска. В случая на "ДУНАВСКИ БРЯГ" АД, когато дружеството не привлича капитал посредством заеми и/или дългови ценни книжа, единствената несигурност по отношение на него ще бъде свързана с бизнес риска. Приемливата степен на финансовия риск зависи от бизнес риска. Ако за дружеството съществува малък бизнес риск, то може да се очаква че инвеститорите биха били съгласни да поемат по – голям финансов риск и обратното.__

Голямата конкуренция между физически лица и фирми, които притежават и стопанисват подобни помещения и складови бази с определени клаузи в договорите води до нелоялна конкуренция.

Някой наематели ползват сезонно складовите помещения. При тях не може да се разчита на постоянен доход.

ИНВЕСТАЦИОННА ДЕЙНОСТ

През 2023 гадина бяха направени няколко належащи инвестиции за подобряване на търговските помещения.

Многократно насипване и подравняване на пътната настилка на предприятието с филц и фрезован асфалт за нормален достъп и преминаване.

Ежемесечно косене на тревните площи и почистване от израстъци от дървета и храсти в базата. Належащ ремонт на подземно помещение в тухлено пале – мазе №1 склад №35 от 265 кв. м за освобождаване на склад № 13 от стоката на „Рикавъри грийн“ ООД и нейното преместване, което ще допринесе да разширяване на складовата площ. .

Подадени са документи за проучване и построяване на 30 kW - Фотоволтаична централа за собствени нужди и продажба.

БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

Целите и задачите, които си поставя ръководството на дружеството е в края на 2023 год. “ ДУНАВСКИ БРЯГ “ АД да получи един по – висок конкурентен статус, с предпоставки за по – нататъшно развитие през следващата 2024 год. и по този начин да се благоприятства функционирането и развитието на предприятието, а именно запазване на конкурентно-способността на дружеството, намиране на нови наематели , подобряване на наличната материална база и поддържане на земните площи, намиране на бизнеси с план за инвестиционни намерения за развитие.

Набелязани са следните цели за постигане по отношение на развитието на персонала :

Стимулиране на двупосочната комуникация между ръководители от една страна и служители от друга.

Изясняване на отговорностите, целите, приоритетите и очакванията на персонала като цяло.

Определяне и решаване на основните проблеми свързани с изпълнението на работата.

Осигуряване на база за вземане на административни решения за стратегическо планиране, от рода на търсене на инвеститори с цел подобряване на финансовото състояние на дружеството и др.

Изпълнението на горепосочените цели, ще осигури по-добро изясняване на задълженията на служителите от фирмата, определяне по-добри стандарти за изпълнение индивидуалните задачи на всеки и провеждането на дискусии относно свършената работа.

Управителните органи на „ ДУНАВСКИ БРЯГ АД винаги са се стремели да провеждат политика на добро управление за постигане на целите на дружеството и да гарантират и защитават правата на своите акционери и служители. Вземаните управленски решения са били в интерес на дружеството и акционерите при спазване на българското законодателство

Реализацията на проекта за изграждане на ФЕЦ за собствени нужди и продажба на излишната ел. енергия продължава да стои на дневен ред и през 2024 год. с намиране на средства за нейното осъществяване.

Въпреки трудностите при непрекъснато растяща инфлация и съпътстваща икономическа криза обхванала страната, ръководството на „Дунавски бряг“ АД намира разбиране от страна на Съвета на директорите, считам, че колектива ще се справи и през следващата година.

ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕЦЕНКА НА ДРУЖЕСТВОТО

Дружеството преценява, че не е налице друга информация, която да не е публично оповестена и която би била важна за акционерите и инвеститорите при вземане на обосновано инвеститорско решение.

02.04.2024 г.
Град Лом.

Изпълнителен Директор : .....
/ Светослав Батуров/

„ДУНАВСКИ БРЯГ“ АД гр. Лом