

ЗЕМЕЛРОК ЩАЙН УНД ДИЗАЙН ЕООД

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА,

ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 ДЕКЕМВРИ 2022

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

1 Обща информация и преглед на стопанската дейност на Дружеството

Земелрок Щайн Унд Дизайн ЕООД (Дружеството) е търговско дружество, регистрирано в Република България през 2006 година. Дружеството е вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 175139239.

Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. София, ул. "Св. Пимен Зографски" № 4, бизнес сграда. 2, етаж 2, офис 1.

Земелрок Щайн Унд Дизайн ЕООД е търговско дружество с ограничена отговорност с едноличен собственик на капитала Земелрок Интернешънъл ГмбХ, Австрия, което от своя страна е част от групата на Винербергер, Австрия.

Дружеството се управлява и представлява от управителите Атанас Буглов и Цанко Миланов заедно.

Основната дейност на Дружеството е производство и търговия с продукти, произведени от бетон.

През 2022 година Дружеството извършва производствена и търговска дейност, която включва основно продукти от собствено производство, но също така и стоки от внос. Продуктовото портфолио съдържа повече от 200 артикула произвеждани в завода на Дружеството в с. Григорево, община Елин Пелин, и над 100 вносни артикула от гамата на Групата Земелрок и трети лица. Дружеството има гъвкава продуктова и ценова политика, съчетана с адекватни маркетингови мероприятия.

Високото качество на предлаганите продукти и системни решения, както и изградената и постоянно развиваща се мрежа от дистрибутори са основните фактори за поддържането на значително ниво на пазарен дял. Дружеството има позитивни очаквания за развитието на продажбите през следващите години.

Като цяло, въпреки сериозното негативно влияние на пандемията от COVID-19, както и генерални фактори като несигурна политическа и икономическа среда, високо недоверие на бизнеса, можем да обобщим, че 2022 год. беше относително добра за голяма част от бизнеса, ангажиран в различни фази на строителството.

Ръководството предвижда, че съществуващите капиталови ресурси и източници на финансиране (парични потоци от основна дейност и достъп до финансиране от групата) ще са адекватни за ликвидните нужди през следващата 2023 г.

Дружеството продължава да изпълнява задълженията си, тъй като те са дължими и следователно продължава да прилага принципа на действащото предприятие при изготвянето на индивидуалния си годишен финансов отчет. Дружеството е в добро финансово състояние и е кадрово обезпечено.

Персоналът на Дружеството към края на 2022 г. наброява 49 човека (към края на 2021 г. - 53).

2 Представяне на финансовия резултат и финансовото състояние

Основните компоненти на база Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и Отчета за финансовото състояние на Дружеството за последните две финансови години и изменението им през 2022 год. спрямо предходната 2021 год. са както следва:

Показатели	2022	2021	Изменение 2022/2021
	В хиляди лева	В хиляди лева	в %
Приходи от оперативна дейност	13 681	11 234	22%
Резултат от оперативна дейност	1 893	1 763	7%
Общо всеобхватен доход за годината	1 756	1 580	11%
Собствен капитал	13 441	13 185	2%
Материални запаси	3 3336	2 547	31%
Пари и парични еквиваленти	2 081	3 568	-42%
Текущи активи	6 338	6 616	-4%
Общо активи	15 805	15 658	1%
Текущи пасиви	1 965	2 270	-13%
Общо пасиви	2 364	2 473	-4%

Въпреки несигурната икономическа среда и замразените публични проекти, Дружеството успя да реализира значителен ръст в приходите от продажби, префокусирайки дейността си върху частни инвестиционни проекти. В много голяма степен ръста на приходите от продажби е обусловен от галопиращата инфлация при енергоносителите, повлияла негативно на целия бизнес цикъл в строителството, съответно опитите за прехвърляне на тази инфлация към ценообразуването на собствените продукти, стоки и услуги.

Показатели на рентабилност и финансовата стабилност на Дружеството

Коефициент на рентабилност на приходите от продажби	13,84	15,69
Коефициент на рентабилност на собствения капитал	13,19	12,11
Коефициент на рентабилност на активите	11,16	9,90
Коефициент на финансовата автономност	5,69	5,33
Коефициент на собственост	0,85	0,84
Коефициент за обща ликвидност	3,23	2,91
Коефициент за бърза ликвидност	1,53	1,79
Коефициент за незабавна ликвидност	1,06	1,57

Дружеството поддържа ефективна стабилност на рентабилност на приходите от продажби, собствения капитал и активите.

Дружеството обезпечава своята ликвидност посредством участие в системата на групата Винербергер за общо управление на паричните средства (кеш-пулинг). Видно от горното Дружеството е достатъчно ликвидно и няма притеснени по отношение посрещането на текущите си задължения.

3 Основни рискове от дейността

Рискове, свързани с извършваната дейност

Най-сериозният риск за дейността на Дружеството е свързан с развитието на строителния пазар в България, най-вече сегментите жилищно строителство и публична инфраструктура. Позитивните нагласи на крайните купувачи, съчетано с добрите макроикономически данни и стабилният ръст на строителство в периода 2015-2019 год., възстановен в пълна степен през 2022 год. след отпадането на ограниченията свързани с глобалната пандемия от COVID-19 през 2020-2021 год., дават солидна основа за продължаващо добро развитие на сектора в дългосрочен план. Значителната инфлация в цените на енергоносителите от последните 2 години, които на свой ред доведоха до инфлация в цените на всички строителни материали и услуги, съответно също готовото строителство, създадоха предпоставки за „прегръване“ на определени регионални пазари. В съчетание с нестабилната политическа обстановка в страната, а също трудно-прогнозируемите инфлационните трендове, определено има сериозни предпоставки за несигурна икономическа среда, която ще продължи да е рисков фактор през цялата 2023 год., а вероятно и в следващите 2-3 години.

По наши оценки, през 2022г. пазарът в сегмент ново строителство нарасна с около 10% спрямо предходната година, достигайки по-високо равнище от пред-пандемичните такива. Същевременно с това обаче, българската икономика беше подложена на значителен инфлационен натиск, който се наблюдава във всички основни суровини, материали и енергоносители, който темп се забави едва в края на 2022 год. Така създадената несигурност по веригата на доставки (в глобален мащаб), от една страна по отношение на възможността за осигуряване в разумни срокове на основни суровини, от друга страна невъзможността за ефективно хеджиране на ценовия риск и съответно планиране на производствената себестойност, води до отлагане или забавяне на строителни инвестиции. Напълно възможно е да видим „охлаждане“ на пазара на нови имоти през 2023 год., в следствие на тази глобална несигурност и достигането на ниво на цените на имотите, които не съответстват на покупателната възможност на голяма част от населението.

Продължаващият военен конфликт в Украйна и свързаните с него санкции срещу Руската Федерация, може да имат въздействие върху европейските икономики и в световен мащаб. Дружеството няма значителна пряка експозиция към Украйна, Русия или Беларус. Въздействието върху общата икономическа ситуация обаче може да изисква преразглеждане на някои допускания и преценки. Това може да доведе до съществени корекции на балансовата стойност на определени активи и пасиви в рамките на следващата финансова година. На този етап ръководството не е в състояние надеждно да оцени въздействието, тъй като събитията се развиват ежедневно.

По-дългосрочното въздействие може да засегне и търговските обороти, паричните потоци и рентабилността. Независимо от това към датата на този финансов отчет Дружеството продължава да изпълнява задълженията си навреме и поради това продължава да прилага принципа на действащото предприятие като база за изготвяне на финансовия отчет.

Кредитен риск

Кредитният риск произтича основно от вземания от клиенти. Експозицията към кредитен риск е в резултат на индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Тази експозиция също така може да зависи от риск от неплащане, присъщ за индустрията или за вътрешния пазар, на който Дружеството оперира. Приблизително 59% от приходите на Дружеството за 2022 г. са резултат от продажби към десет клиента (2021 г.: 59%). През 2022 г. Дружеството е реализирало приходи от износ на стоки за 162 хил. лева – 1,17% от общите приходи (през 2021 г.: 96 хил. лева – 0,85% от общите приходи). Към датата на финансовия отчет вземанията на Дружеството от чуждестранни клиенти са в размер на 59 хил. лева (31.12.2021 год.: 40 хил. лева).

Отчетната стойност на финансовите активи представлява максималната кредитна експозиция. Максималната кредитна експозиция към датата на баланса е:

<i>В хиляди лева</i>	31 декември 2022	31 декември 2021
Търговски и други вземания	525	293
Парични средства и парични еквиваленти	<u>2,081</u>	<u>3,568</u>
	<u>2,606</u>	<u>4,480</u>

Повече информация относно експозицията на Дружеството към финансови рискове са оповестени в бележка 26 „Финансови инструменти“ към финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2022 г.

Ликвиден риск

Дружеството прави финансово планиране, с което да посрещне изплащането на разходи и текущите си задължения за период от 30 дни, включително обслужването на финансовите задължения; това планиране изключва потенциалния ефект на извънредни обстоятелства, които не могат да се предвидят при нормални условия. Дружеството има сключен договор за овърдрафт, съгласно Договор за кеш-пулинг с дружество под общ контрол, чийто размер се договаря на ежегодна база. Поради достатъчното разполагаеми собствени средства на Дружеството, не предполагащи използването на овърдрафт по този договор, за 2022 г. няма договорен лимит, който може да се използва, съответно към 31 декември 2022 г. няма усвояване на средства по него. Дружеството няма непогасени кредити към края на финансовата година, приключваща на 31 декември 2022 година.

Валутен риск

Като цяло, Дружеството не е изложено на валутен риск тъй като:

- покупките на основните стоки и материали, с които Дружеството търгува или влага в производството, са деноминирани в евро;
- продажбите на външен пазар са деноминирани в евро;

Управление на капитала

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

Целта на Дружеството е да поддържа баланс между по-високата възвращаемост, която може да е възможна с по-високите нива на задлъжнялост и ползите и сигурността от силна капиталова позиция. Целта на Дружеството е да се поддържа възвращаемост на собствения капитал над 5%; през 2022 г. възвращаемостта е 13% (2021 г.: 12%). Средно претегленият лихвен разход върху заемите е 2% (2021 г.: 3%).

През годината не е имало промени в управлението на капитала на Дружеството.

Редът за разпределение на печалбите и покриване на загубите е предвиден в Търговския закон и дружествения договор. През 2022 год. по решение на едноличния собственик на капитала е разпределен дивидент в размер на 1,500 хил. лева (2021 год.: 1,300 хил. лева). Дружеството не е предмет на специфични капиталови изисквания, наложени по договор или регулативна рамка.

2 Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

Не са настъпили събития след датата на отчета за финансовото състояние, които да са значими по отношение на имущественото и финансово състояние на Дружеството, или да изискват корекции и оповестявания във финансовия отчет.

3 Предвиждано развитие на Дружеството

С оглед на устойчиво нарастващото търсене на пазара на недвижими имоти в последните години, съответно повишената строителна активност и търсене на строителни материали и услуги, основна дългосрочна цел на Дружеството е да продължи да работи с максимална натовареност на производствените мощности на завода за бетонови настилки в с. Григорево, община Елин Пелин, при оптимални производствени разходи и много добро качество на готовата продукция. Фокусът на производство и продажби ще бъде върху продуктите от среден и висок клас, където ще се търси и разработване на нови формати, които да ни помогнат в стремежа да продължим да бъдем иновационен лидер. В допълнение към собственото производство, възнамеряваме да продължим политиката на разширяване на портфолиото търговски стоки, които произвеждат за нас различни партньорски фирми от ЕС. Дружеството има амбицията да затвърди и допълнително разшири присъствието си на българския пазар, както и да увеличи обема на реализираната продукция в Македония.

В случай на охлаждане на строителния пазар през следващите години, или навлизане в икономическа рецесия, Дружеството е в състояние да адаптира относително бързо дейността си съобразно актуалните макроикономически фактори, като запази стратегическите си бизнес цели.

Предвижда се средният брой на персонала на Дружеството през 2022 г. да се запази непроменен.

4 Дейности в областта на научните изследвания и разработки

През 2022 год. в Дружеството не са извършвани научни изследвания и разработки.

5 Въздействие върху околната среда

Политиката на Дружеството по отношение на околната среда е насочена към развитие на всички дейности, процеси и продукти по приемлив за околната среда начин при спазване на следните ръководни принципи, с цел повишаване на резултатността:

- Непрекъснато подобряване опазването на околната среда чрез ефективно управление на генерираните отпадъци;
- Поддържане на съответствие с правните изисквания по опазване на околната среда, имащи отношение към дейности, процеси и продукти на организацията и техните аспекти;
- Прилагане на най-добрите налични техники при производството на бетонови изделия;
- Контролирано потребление на природните ресурси и ефективно използване на ел. енергия и горива;
- Стремех към повторно използване и рециклиране на генерираните отпадъци;
- Наблюдение и измерване на ключови характеристики на процеси и дейностите, имащи значимо въздействие върху околната среда;
- Осигуряване на необходимото обучение и засилване на персоналната отговорност към опазване на околната среда;
- Активно сътрудничество с организации за контрол на околната среда и всички заинтересовани страни при решаване на проблемите по опазване на околната среда.

6 Свързани лица и сделки

Дружеството има отношение на свързано лице с предприятия под общ контрол на групата Винербергер. Транзакциите със свързани лица се осъществяват при ценова политика, неотклоняваща се от пазарните условия.

През 2021 год. общата сума на начислените възнаграждения на управленски персонал е в размер на 197 хил. лева. През 2022 год. възнаграждения на управленски персонал не са начислявани. Повече информация относно сделките със свързани лица на Дружеството са оповестени в бележка 28 „Свързани лица“ към финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2022 г.

7 Отговорности на ръководството

Според българското законодателство ръководството следва да изготвя доклад за дейността, както и финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към края на годината, за неговите финансови резултати от дейността и за паричните потоци, в съответствие с приложимата счетоводна рамка. Дружеството прилага за целите на отчитане по българското счетоводно законодателство Международните Стандарти за финансово отчитане (МСФО), приложими в Европейския Съюз. Отговорността на ръководството включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка; подбор и приложение на подходящи счетоводни политики; и изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които са разумни при конкретните обстоятелства.

Ръководството потвърждава, че е действало съобразно своите отговорности, и че финансовият отчет е изготвен в пълно съответствие с Международните Стандарти за финансово отчитане, приложими в Европейския Съюз.

Ръководството също така потвърждава, че при изготвяне на настоящия доклад за дейността е представило вярно и честно развитието и резултатите от дейността на Дружеството за изминалия период, както и неговото състояние и основните рискове, пред които е изправено. Ръководството е одобрило за издаване доклада за дейността и финансовия отчет за 2022 година.

гр. София, 19 септември 2023 г.


Атанас Буглов
Управител




Цанко Миланов
Управител

Отчет за финансовото състояние

В хиляди лева

	Бележка	31 декември 2022	31 декември 2021
Активи			
Имоти, машини и съоръжения	12	8,959	8,836
Активи с право на ползване	13	426	146
Нематериални активи	14	18	10
Активи по отсрочени данъци	15	64	50
Общо нетекущи активи		9,467	9,042
Материални запаси	16	3,336	2,547
Търговски и други вземания	17	912	488
Предплатени разходи и разходи за бъдещи периоди	18	9	13
Парични средства и парични еквиваленти	19	2,081	3,568
Общо текущи активи		6,338	6,616
Общо активи		15,805	15,658
Собствен капитал			
Регистриран капитал	20	11,500	11,500
Натрупани печалби	20	1,941	1,685
Общо собствен капитал		13,441	13,185
Задължения			
Заеми и кредити	24	-	-
Задължения по договори за лизинг	25	317	81
Задължения при пенсиониране	22	33	83
Провизии	23	49	39
Общо дългосрочни задължения		399	203
Заеми и кредити	24	-	1,000
Провизии	23	14	14
Търговски и други задължения	21	1,932	1,246
Задължения за корпоративен данък		19	10
Общо текущи задължения		1,965	2,270
Общо задължения		2,364	2,473
Общо собствен капитал и задължения		15,805	15,658

Атанас Буглов
Управител

Цанко Миланов
Управител

Винербергер ЕООД
Съставител
Атанас Буглов
Управител

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход
За годината, приключваща на 31 декември

В хиляди лева	Бележка	2022	2021
Приходи	6	13,681	11,234
Себестойност на продажбите	7	(8,945)	(7,166)
Брутна печалба		4,736	4,068
Други доходи от дейността, нетно	8	136	64
Разходи по продажбите	7	(1,687)	(1,321)
Административни разходи	7	(744)	(801)
Други разходи за дейността	7	(548)	(247)
Резултат от оперативна дейност		1,893	1,763
Финансови приходи	10	8	-
Финансови разходи	10	(21)	(42)
Нетни финансови разходи		(13)	(42)
Печалба преди данък		1,880	1,721
Разход за данък	11	(197)	(179)
Печалба за годината		1,683	1,542
Друг всеобхватен доход			
<i>Компоненти, които няма да бъдат впоследствие</i>			
<i>рекламифицирани в печалбата или загубата:</i>			
Преоценки на задължение по план за дефинирани доходи при пенсиониране		73	38
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		73	38
Общо всеобхватен доход за годината		1,756	1,580

Атанас Буглов
Управител

Цанко Миланов
Управител

Винербергер ЕООД
Съставител
Атанас Буглов
Управител

Отчет за промените в собствения капитал

В хиляди лева

	Бележка	Регистриран капитал	Натрупани печалби/(загуби)	Актьорска печалба/ (загуба)	Общо
Баланс към 1 януари 2021 г.		11,500	1,413	(8)	12,905
Общо всеобхватен доход за периода					
Нетна печалба за годината		-	1,542	-	1,542
Друг всеобхватен доход		-	-	38	38
Общо всеобхватен доход за периода		-	1,542	38	1,580
Сделки със собствениците отчетени в собствения капитал					
Разпределен дивидент		-	(1,300)	-	(1,300)
Общо сделки със собствениците, отчетени в собствения капитал		-	(1,300)	-	(1,300)
Баланс към 31 декември 2021 г.	20	11,500	1,655	30	13,185
Баланс към 1 януари 2022 г.		11,500	1,655	30	13,185
Общо всеобхватен доход за периода					
Нетна печалба за годината		-	1,683	-	1,683
Друг всеобхватен доход		-	-	73	73
Общо всеобхватен доход за периода		-	1,683	73	1,756
Сделки със собствениците отчетени в собствения капитал					
Разпределен дивидент		-	(1,500)	-	(1,500)
Общо сделки със собствениците, отчетени в собствения капитал		-	(1,500)	-	(1,500)
Баланс към 31 декември 2022 г.	20	11,500	1,838	103	13,441


 Атанас Буглов
 Управител


 Цанко Миланов
 Управител

 
 Винербергер ЕООД
 Съставител
 Атанас Буглов
 Управител

Отчет за паричните потоци

За годината, приключваща на 31 декември

В хиляди лева	Бележка	2022	2021
Парични потоци от оперативна дейност			
Печалба преди данъци		1,880	1,721
Корекции за:			
Амортизации на имоти, машини и съоръжения		1,405	1,437
Амортизация на активи с право на ползване		168	146
Амортизации на нематериални активи		2	1
Обезценка на материални запаси		229	63
Преоценки на задължение по план за дефинирани доходи при пенсиониране		81	41
Нетни финансови разходи		21	42
Загуба от продажба на имоти, машини и съоръжения		-	-
		3,786	3,451
Изменение на материални запаси		(1,018)	(144)
Изменение на търговски и други вземания		(424)	(273)
Изменение на предплатени разходи и разходи за бъдещи периоди		4	1
Изменение на търговски и други задължения		642	192
Изменение на задължения при пенсиониране		(50)	(14)
Изменение на други провизии		10	16
Паричен поток от оперативна дейност		2,950	3,229
Платени лихви		(4)	(1)
Изплатени данъци върху печалбата		(210)	(228)
Нетни парични потоци от оперативната дейност		2,736	3,000
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Парични постъпления от продажба и отписване на имоти, машини и съоръжения		4	14
Парични плащания за придобиване на имоти, машини и съоръжения		(1,528)	(1,347)
Парични плащания за придобиване на нематериални активи		(10)	(10)
Нетни парични потоци за инвестиционна дейност		(1,534)	(1,343)
Парични потоци от финансова дейност			
Парични потоци от допълнителни вноски и връщането им на собствениците		-	-
Изплатен дивидент		(1,500)	(1,300)
Изплатени кредити и заеми		(1,000)	(1,000)
Плащания на задължения по лизингови договори		(172)	(186)
Платени лихви по договори за лизинг		(2)	(1)
Платени лихви по заеми		(15)	(40)
Нетни парични потоци за финансова дейност		(2,689)	(2,527)

Отчет за паричните потоци (продължение)

За годината, приключваща на 31 декември

В хиляди лева	Бележка	2022	2021
Нетно (намаление)/увеличение на пари и парични еквиваленти		(1,487)	(870)
Парични средства и парични еквиваленти към 1 януари	19	<u>3,568</u>	<u>4,438</u>
Парични средства и парични еквиваленти към 31 декември	19	<u>2,081</u>	<u>3,568</u>

Атанас Буглов
УправителЦанко Миланов
УправителВинербергер ЕООД
Съставител
Атанас Буглов
Управител