

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, приключваща на 31 декември 2022 г.

Настоящият Доклад за дейността е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 39 от Закона за счетоводството и изискванията на Търговския закон.

Ръководството представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2022 г., изготвен в съответствие със Националните счетоводни стандарти. Този финансов отчет е одитиран от Виолета Станчева, д.е.с., регистриран одитор.

I. ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА

Дружеството е регистрирано в Бургаски окръжен съд по фирмено дело №2627/1997 и развива производствените си мощности на територия в размер на 163546 кв.м. Основната му дейност е свързана с производство на изделия от бетон и стомана, производство на бетонови разтвори и други.

Дружеството и през тази година е продължило основната си дейност, свързана с производство на изделия от бетон и стомана, като е увеличило нетните приходи от продажба в размер на 9162 хил.лв. (2021:8350 хил.лв. т.е 9.72 % в увеличение) Производството на бетонови смеси е намалено на 65869 куб.м (2021: 74152 куб.м.), т.е. с 11.17 % по-малко

Приходът от продажба на бетон от бетонови смеси за 2022г. е 6967 хил.лв. (2021: 6078 хил.лв), с 14.63 % в повече.

През 2022 г нямаме производството на арматурна заготовка.

Приходът от бетонови изделия за 2022 г - 892 хил.лв. (2021г :1040 хил.лв.) т.е.14.23 % по-малко

Финансовият резултат на Дружеството за 2022 г. след данъци е печалба в размер на-703 хил.лв. (2021:474 хил.лв.) Данъчното облагане на Дружеството се извършва съгласно изискванията на местното законодателство.

II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

Структура на основния капитал

Акционери	бр.акции	стойност	платени	относителен дял
«Плеона» ЕООД	169729	169729,00	169729,00	32,61

«Агриуей «Холдингс»	127297	127297,00	127297,00	24,46
Александър В. Чаушев	84864	84864,00	84864,00	16,30
Асен Л. Найденов	84864	84864,00	84864,00	16,30
«Папия-1» ЕООД	42432	42432,00	42432,00	8,15
Физически лица	11314	11314,00	11314,00	2,18
ОБЩО:	520500	520500,00	520500,00	100,00

Към 31 декември 2022 г. „ДК-Домостроене” АД има участия в следното дъщерно дружество: „Монолит Домостроене” ЕООД - 100 %

СТОПАНСКИ ЦЕЛИ ЗА 2022 ГОДИНА

Ръководството си е поставило следните основни цели, които да бъдат постигнати през 2022 г.:

Стопански цели на дружеството :

-Сключване на нови договори за доставка на бетонови разтвори, заготовка на арматура и изработване на стоманобетонови елементи.

- Реализиране на допълнителни договори за наем и продажби.

УПРАВЛЕНИЕ

Съгласно действащия Търговски закон в България, към 31 декември 2022 г., „ДК-Домостроене” АД е акционерно дружество с едностепенна система на управление.

Управителният орган е Общо събрание на акционерите.

Съветът на директорите е в състав :

1. Неделчо Георгиев – Председател
2. Мартин Ганев – Член
3. Александър Чаушев-Член

Изпълнителен директор на дружеството е : Неделчо Георгиев

Секретар на дружеството е Янка Щерева

Дружеството се представлява от Неделчо Георгиев

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 адекватна счетоводна политика при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2022 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите Национални 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

Персоналът, с който е реализирана производствената програма през 2022 год. е 36 човека, от които административен персонал 4 души и трима с договор за управление и контрол.

Работна заплата

Начислените и изплатени средства за работна заплата за изтеклата година са в размер на 870 хил.лв. (2021 г: 803 хил.лв.).

Анализ на продажби и структура на разходите

Основният дял от приходите на Дружеството са от продажба на бетонови изделия

I. Структура на нетните приходи от основна дейност е както следва:

(хил. лева)		
Нетни приходи от основна дейност	2022 год.	2021 год.
Бетон	6967	6078
арматура и бетоново производство	892	1040
Стоки	0	10
Услуги	1303	1222
Общо нетни приходи от основна дейност:	9162	8350

II. Други приходи:

(хил. лева)		
Други приходи	2022 год.	2021 год.
активи придобити по стопански начин	92	0
от наеми	594	583
от продажба на материали	27	2
други приходи в т. ч. с финансиране	125	252
увеличение на запасите от прод.и нез.производство	79	0
Общо други приходи :	917	837

III. Финансови приходи

(хил. лева)		
Финансови приходи	2022 год.	2021 год.
	9	9

(хил. лева)		
ОБЩО ПРИХОДИ :	2022 год.	2021 год.
	10088	9196

IV. Разходите за основна дейност

(хил. лева)		
Разходите за основна дейност	2022 год.	2021 год.
намаление на запасите от продукция и нез. производство	0	166
суровини и материали	7327	6486
външни услуги	366	378

“ДК-ДОМОСТРОЕНЕ” АД БУРГАС
Доклад за дейността

заплати и осигуровки	1036	955
Амортизации	301	326
разходи за обезценка		0
балансова стойност на продадени активи	25	1
Други	244	350
Общо разходи за основна дейност	9299	8662

И. Финансови разходи

(хил. лева)

	2022 год.	2021 год.
Финансови разходи	7	7

(хил. лева)

	2022год.	2021 год.
ОБЩО РАЗХОДИ:	9306	8669

В отчетната стойност на дълготрайните материални активи са включени напълно амортизирани активи от следните групи:

(хил. лева)

Група	Отчетна стойност
Машини и оборудване	437
Транспортни средства	262
Съоръжения	377
Обзавеждане и тр. Активи	7
Други дълготрайни активи	37
Компютърна техника	7

Дружеството разполага с дълготрайни материални активи от следните групи

(хил. лева)

Група	Отчетна стойност
Земя	1225
Сгради и конструкции	1 961
Машини и оборудване	478
Транспортни средства	1688
Съоръжения	1556
Други дълготрайни активи	61
Компютърна техника	8

През годината дружеството е направило разходи за придобиване на дълготрайни активи в размер на 238 хил.лв.

Дружеството разполага със следните нематериални дълготрайни активи:

	(хил. лева)
• -програмни продукти с отчетна стойност	1
• -лиценз лаборатория с отчетна стойност	5
• -собствен сайт на Домостроене с отчетна стойност	1

Капиталова структура

Основният капитал на Дружеството е 521 хил. лв.

През отчетната 2022 г. не са настъпили изменения в основния капитал на Дружеството спрямо предходния отчетен период .

Изплатени са дивиденди през 2022 год. за 2021 год. – 791 хил лв., Данък дивидент за 2022 год. – 11 хил. лв.

	2022 год.	2021 год.
Финансов резултат след приспадане на данъци в хил.лв.	703	474
Брой акции	520500	520500
Доход на една акция в лева	1.35	0.91

Кратък преглед на състоянието на пазара

Основни клиенти , сключени договори

Джи пи груп АД; Евробилдинг инженеринг ООД ; КСМ Строй ООД; Унистрой холдинг АД ; Хит строй К ЕООД; Арт Кънстракшън ЕООД; БГ Инвест 76 ЕООД; Тисен материалис България; Вертбау България, Даскон ООД

Джи пи груп АД, Стимекс ЕООД ,Транстрой Бургас за стоманобетоннови елементи и други.

Основни доставчици

Девня цимент АД; МЦ Баухеми; Пикстрой Бургас ООД; Андела АД; Трахит БП ООД; -; Тисен материалис България ООД ; Инертни мтериали –Ямбол АД ,Формула -2 ЕООД.

➤ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО

При осъществяване на дейността си “ДК ДОМОСТРОЕНЕ” АД е изложено на определени рискове, които оказват въздействие върху неговите резултати.

✓ Отраслов (секторен) риск:

Появява се във вероятността от негативни тенденции в развитието на отрасъла като цяло, технологичната обезпеченост, нормативната база, конкурентната среда и характеристиките на пазарната среда за продуктите и суровините, употребявани в отрасъла. Рискът се свързва преди

всичко с отражението върху възможността за реализиране на доходи в рамките на отрасъла и по-конкретно на технологичните промени или измененията в специфичната нормативна база.

✓ **Фирмен риск:**

Свързан е с характера на основната дейност на дружеството, с технологията и организацията на цялостната му активност, както и с обезпечеността на дружеството с финансови ресурси. Подкатегории на фирмения риск са: бизнес риск и финансов риск. Основният фирмен риск е свързан със способността на дружеството да генерира приходи, а оттам и положителен финансов резултат.

Управлението на фирмения риск за дружеството ни засяга анализа на продуктите/услугите, които се предлагат от „ДК Домостроене.“ АД, обезпечеността с човешки ресурси, управленските решения на оперативното и стратегическо ниво, контрола върху прилагането на приетите планове и стратегии за развитие.

✓ **Финансов риск:**

Финансовият риск на дружеството е свързан с възможността от влошаване на събираемостта на вземанията и изплащането на задълженията към банковите и др. институции, което би могло да доведе до затруднено финансово състояние.

Управлението на финансовия риск за дружеството ни е фокусирано върху оптимизиране на оперативните разходи /повишаване събираемостта на вземанията/ определяне на адекватни и конкурентоспособни цени на продуктите и услугите, адекватна оценка на формите на поддържане на свободни ликвидни средства.

✓ **Ценови риск:**

Ценовият риск се определя в две направления: по отношение на пазарната конюнктура и по отношение на вътрешнофирмените производствени разходи. Продажната цена трябва да бъде съобразена и с двата фактора, като се цели тя да покрива разходите на предприятието и да носи определена норма на печалба. Цената, съответно не следва да се отдалечава значително от дефинираната на пазара, тъй като това ще рефлектира върху търсенето на фирмените продукти/услуги.

Управлението на ценовия риск за дружеството ни изисква периодичен анализ и предоговаряне на договорните параметри с клиенти и доставчици съобразно пазарните промени.

✓ **Кредитен риск:**

Възниква, когато клиентите на дружеството не са в състояние да изплатят изцяло или в обичайно предвидимите срокове дължимите от тях суми.

Управлението на кредитния риск за дружеството ни изисква предоставяне на отсрочени плащания (продажби с отложен падеж) на клиенти с дългогодишна история и партньорски взаимоотношения, добро финансово състояние и липса на нарушения по спазване на кредитния период. Кредитната ни политика има отношение към събираемостта на вземанията, които следва да се контролират текущо чрез ежедневен преглед на откритите позиции по клиенти и извършените плащания.

III. АНАЛИЗ НА ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ (съгл. чл. 39, т. 2 от ЗС)

N:	Показатели:	2021	2020	2021/2020
----	-------------	------	------	-----------

“ДК-ДОМОСТРОЕНЕ ”АД БУРГАС
Доклад за дейността

		година		стойност	Процент
1	Финансов резултат	703	474	229	148.31
2	Нетни приходи от продажби	9162	8350	812	109.72
3	Общо приходи от оперативна дейност	10079	9187	892	109.71
4	Общо приходи	10088	9196	892	109.70
5	Общо разходи за оперативна дейност	9299	8662	637	107.35
6	Общо разходи	9306	8669	637	107.35
7	Собствен капитал	6113	6110	3	100.05
8	Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	1431	1517	-86	94.33
9	Обща сума на активите	7673	7767	-94	98.79
10	Краткотрайни активи	4594	4572	22	100.48
11	Краткосрочни задължения	1431	1517	-86	94.33
12	Краткосрочни вземания	1644	2641	-997	62.25
13	Краткосрочни финансови активи (без парични средства)	x	x	x	X
14	Парични средства	1817	1007	810	180.44
15	Материални запаси	1133	924	209	122.62
16	Дългосрочни задължения	x	x	x	X
17	Коеф. на рентабилност на приходите от продажби (1/2)	0.08	0.06	0.02	133.33
18	Коеф. на рентабилност на собствения капитал (1/7)	0.11	0.08	0.03	137.50
19	Коеф. на рентабилност на пасивите (1/8)	0.49	0.31	0.18	158.06
20	Коеф. на капитализация на активите (1/9)	0.09	0.06	0.03	150.00
21	Коеф. на ефективност на разходите (4/6)	1.08	1.06	0.02	101.88
22	Коефициент на ефективност на разходите от оперативна дейност (3/5)	1.08	1.06	0.02	101.88
23	Коеф. на обща ликвидност (10/11)	3.21	3.01	0.20	106.64
24	Коеф. на бърза ликвидност (12+13+14)/11	2.42	2.40	0.02	100.83
25	Коеф. на незабавна ликвидност (13+14)/11	1.27	0.66	0.61	192.42
26	Коеф. на абсолютна ликвидност (14/11)	1.27	0.66	0.61	192.42

IV. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ (съгл. чл. 39, т.5 от ЗС)

През 2022г. ДК Домостроене ”АД не е развивало действия, свързани с научно изследователската и развойна дейност.

V. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, КОИТО СА НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА, КЪМ КОЯТО Е СЪСТАВЕН ГОДИШНИЯТ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (съгл. чл. 39, т. 3 от ЗС)

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

VI. АНАЛИЗ И ОЦЕНКА НА ПОЛИТИКАТА ОТНОСНО УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ РЕСУРСИ (съгл. чл.39, т.8 от ЗС)

➤ **Политиката относно управление на финансовите ресурси на „ДК Домостроене.” АД касае способността му да:**

- изпълнява задълженията си навременно;
- реализира добра събираемост на вземанията;
- генерира приходи, а оттам и печалба;

➤ **Политиката относно управление на финансовите ресурси на „ДК Домостроене.” АД отчита влиянието на ключови фактори като:**

- междуфирмените вземания и задължения;
- събираемост на вземанията;
- ценова политика;
- търговска политика;
- данъчна политика;
- пазари за реализация на произведената продукция / предлаганите услуги;
- конкурентоспособността на дружеството;
- взаимоотношения с финансово-кредитни институции;

➤ **Политиката относно управление на финансовите ресурси на „ДК Домостроене.” АД включва следните принципи:**

- стриктно спазване на действащото законодателство;
- обезпечаване на мениджмънта с финансово - счетоводна информация за вземане на решения;
- своевременно осигуряване на необходимите финансови ресурси за развитие на дружеството при възможно най-изгодни условия;
- управление на капитала и активите на дружествата (включително и привлечените капитали);
- финансово обезпечаване на съхранението и просперитета на дружеството.

VII. ПЕРСПЕКТИВИ ЗА РАЗВИТИЕ НА „ДК Домостроене“ АД (съгл. чл. 39, т.4 от ЗС)

Сключване на нови договори за доставки на бетонови разтвори, заготовка на арматура и изработване на стоманобетонови елементи

Реализиране на максимален брой разплащания от контрагентите в рамките на календарната година

Изпълнение на договорните постъпления от наеми на складови помещения и офиси в рамките на текущата година

Реализиране на допълнителни договори за наем и продажби

Прогнозни финансови резултати:

(хил.лв.)

N:	Показатели:	Прогноза 2023	2022	Прогноза 2023/2022
----	-------------	------------------	------	-----------------------

“ДК-ДОМОСТРОЕНИЕ” АД БУРГАС
Доклад за дейността

		година	година	Стойност	процент
1	Финансов резултат	700	703	-3	99.57
2	Нетни приходи от продажби	9100	9162	-62	99.32
3	Общо приходи от оперативна дейност	10000	10079	-79	99.22

Неделчо Асенов Георгиев
(име, презиме, фамилия)
Изпълнителен директор
„ДК-ДОМОСТРОЕНИЕ“ АД
гр. Бургас
17 март 2023 г.

