

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на „КОМСИГ” ЕАД – гр. София
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.

ОРГАНИЗАЦИОННА ФОРМА

Фирма: „КОМСИГ” ЕАД

Седалище: гр. София, община Илинден, ул. „Кукуш“ № 1

Адрес на управление: гр. гр. София, община Илинден, ул. „Кукуш“ № 1

Предмет на дейност: отдаване под наем на недвижими имоти

Собственост: Дружеството е:
100 % - частна собственост;

Капитал: Дружеството е с капитал 141990.00 лева, разпределен в 141990 бр. поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка една.

Съдружници/Акционери	Участие в капитала
ЕЛ ЕМ ИМПЕКС ЕООД	100 %
Общо:	100%

Органи на управление: Дружеството е с Едностепенна форма на управление:

- Едноличен собственик на капитала

- Съвет на директорите
Гергана Ангелова Дончева,
Христо Атанасов Ковачки,
Иванка Велкова Арсова,

и се представлява от Гергана Ангелова Дончева - изп.директор

**Лицензии, разрешителни
за осъществяване на
дейността:**

няма

Свързани лица:

Дружеството има свързани лица, както следва:

Гергана Ангелова Дончева
„Рум Деница“ АД, ЕИК 831632130
„Нова Деница“ АД, ЕИК 000646188
„Люлин орион“ ЕАД, ЕИК 000640203
„Фина механика“ ЕАД, ЕИК 121386862
„Магазини Европа“ АД, ЕИК 175204644
„Булгарплод София“ АД, ЕИК 121796498
„Виза евромаркет“ ЕООД, ЕИК 130025149
„Лазерни и оптични технологии“ АД, ЕИК 121293924
„Надар 2006“ ЕООД, ЕИК 175107914
„Борико 2007“ АД, ЕИК 175286972
Христо Атанасов Ковачки
„Европа мюзик“ ЕООД, ЕИК 130464114
„Мах 2003“ ЕООД, ЕИК 131030163
„Ел Ем Импекс“ ЕООД, ЕИК 122073062
„Лимтрейдинг“ ЕООД, ЕИК 131277612
„Щайн- Христо Атанасов ЕТ, ЕИК 040705888
„Трейд - Ди 2004“ ООД, ЕИК 131268684
„Гуми еко ДЗЗД, Булстат 131030213
„Ню партнерс“ ЕООД, ЕИК 121300977
„Голдън хоум“ ЕООД, ЕИК 175318142

1. ПРЕГЛЕД И ФИНАНСОВ АНАЛИЗ НА ДЕЙНОСТТА

1.1. Описание на дейността през 2022 г.

Отдаване под наем на недвижими имоти.

1.2. Приходи и разходи

Общо за 2022 г. са реализирани приходи от дейността общо в размер на 3 835 хил.лв., от които нетни приходи от продажба 332 хил.лв., други приходи 3 437 хил.лв. и други лихви и финансови приходи 66 хил.лв.

Спрямо предходната година е отчетено увеличение на нетните приходи от продажби с 15 хил.лв.

Структурен анализ по видове приходи

<i>Видове приходи</i>	<i>2022 г. /хил.лв./</i>	<i>Отн. дял %</i>	<i>2021 г. /хил.лв./</i>	<i>Отн. дял %</i>	<i>Изменение /хил.лв./</i>
От продажба на услуги	332	8.66	317	10.59	15
Други приходи	3 437	89.62	2 586	86.37	851
Приходи от лихви	66	1.72	91	3.04	(25)
Общо:	3 835	100 %	2 994	100 %	841

Приходите на дружеството за 2022 г. съответстват на осчетоводените и отразени в аналитичната и синтетична отчетност и са съобразени с нормативната уредба. При отчитане и признаване на приходите са съблюдавани принципите за текущо начисляване и за съпоставимост на приходите с разходите.

Общо разходите за дейността на дружеството през 2022 г. възлизат на 3 218 хил. лв., в т.ч. разходи по икономически елементи 2 783 хил.лв. и финансови разходи 435 хил.лв.

Структурен анализ по видове разходи

<i>Видове разходи</i>	<i>2022 г. /хил.лв./</i>	<i>Отн. дял %</i>	<i>2021 г. /хил.лв./</i>	<i>Отн. дял %</i>	<i>Изменение /хил.лв./</i>
Материални разходи	207	6.43	109	4.08	98
Външни услуги	662	20.57	698	26.13	(36)
Амортизации	11	0.34	8	0.30	3
Разходи за персонала	1 872	58.17	1 635	61.21	237
Други разходи	31	0.96	38	1.42	(7)
Разходи за лихви и др.финансови разходи	435	13.53	183	6.86	252
Общо:	3 218	100 %	2 671	100 %	547

С най-голям относителен дял в състава на разходите по икономически елементи са разходите за персонала, в т.ч. за заплати и осигуровки – 58.17 %, следвани от разходите за външни услуги 20.57 % и от разходите за лихви и други финансови разходи – 13.53 %.

Разходите са начислявани в момента на тяхното възникване, независимо от момента на плащанията, съобразно принципа за текущо начисляване. Разходооправдателните документи са оформени според изискванията на Закона за счетоводството.

Съпоставени общо приходите с разходите, отчетения счетоводен резултат за 2022 г. е печалба в размер на 617 хил.лв., колкото е отчетената печалба от обичайната дейност. След преобразуване на счетоводния финансов резултат за данъчни цели и облагане с данъци, дружеството отчита за 2022 г. балансова печалба от 555 хил.лв.

На база горните резултати, за 2022 г. рентабилността на база нетните приходи от

продажби възлиза на 0.15, или на 100 лв. нетни приходи е реализирана 15.00 лв. нетна печалба. Рентабилността на база собствения капитал е 0.98, т.е. на 100 лв. собствен капитал е отчетена 98 лв. печалба. Рентабилността на пасивите е 0.02, т.е. на 100 лв. привлечен капитал е отчетена 2.00 лв. печалба. Рентабилността на реалните активи е 0.02, т.е. на 100 лв. реални активи е отчетена 2.00 лв. балансова печалба.

Ефективността на разходите за 2022 г. възлиза на 1.35, или на 100 лв. разходи са отчетени 135 приходи. Ефективността на приходите за 2022 г. възлиза на 0,74 или 100 лв. приходи са реализирани срещу извършени 74 разходи.

1.3. Активи и пасиви

Общият размер на активите към 31.12.2022 г. е в размер на 32 187 хил.лв. при 30 203 хил. лв. за предходната година. Дълготрайните активи по балансова стойност възлизат на 256 хил.лв. или 0.80 % от общите активи, а краткотрайните активи са в размер на 31 540 хил.лв. или- 97.99 %.

Структурен анализ по видове активи

<i>Видове активи</i>	<i>2022 г. /хил.лв./</i>	<i>Отн.дъл %</i>	<i>2021 г. /хил.лв./</i>	<i>Отн.дъл %</i>	<i>Изменение /хил.лв./</i>
Дълготрайни матер.активи	222	0.69	212	0.70	10
Отсрочени данъци	34	0.11	95	0.31	(61)
Дългосрочни фин.активи	-	-	3 147	10.42	(3 147)
Други вземания	29 211	90,75	26 413	87.45	2 798
Вземания от клиенти	2 082	6.47	26	0,09	2 056
Парични средства	247	0.77	56	0.19	191
Разходи за бъдещи периоди	391	1.21	254	0.84	137
Общо:	32 187	100 %	30 203	100 %	1 984

Пасивите на дружеството към 31.12.2022 г. са в размер на 31 621 хил.лв. при 30 192 хил. лв. за предходната година. В състава на задълженията, с най-голям относителен дял са други задължения в размер на 29 850 хил.лв. или 94.40 %, задължения по облигационен заем 1 000 хил.лв. или 3.16 %, следвани от задължения към доставчици 771 хил.лв. или 2.44 %.

Структурен анализ по видове пасиви

<i>Видове задължения</i>	<i>2022 г. /хил.лв./</i>	<i>Отн.дъл %</i>	<i>2021 г. /хил.лв./</i>	<i>Отн.дъл %</i>	<i>Изменение /хил.лв./</i>
Доставчици и клиенти	771	2,44	689	2.28	82
Облигационен заем	1 000	3,16	1 000	3.31	-
Персонал	57	0,18	34	0.11	23
Бюджет	278	0.88	104	0.34	174

Осигурителни задължения	35	0.11	18	0.06	17
Други задължения	29 480	93.23	28 347	93.90	1 133
Общо:	31 621	100 %	30 192	100 %	1 429

1.4. Собствен капитал

Регистрираният капитал на дружеството е 142 хил.лв., включващ 141 990 бр. акции с номинална стойност 1 лв.

Структурен анализ по видове компоненти

Видове	2022 г. /хил.лв./	Отн. дял %	2021 г. /хил.лв./	Отн. дял %	Изменение /хил.лв./
Основен капитал	142	25.09	142	1 290.90	-
Резерви	352	62,19	352	3 200	-
Неразпред. печалби/загуби	(483)	(85, 34)	(773)	(7 027, 27)	290
Текуща печалба/загуба	555	98,06	290	2 636.37	265
Общо:	566	100 %	11	100 %	555

Коефициент на финансова автономност за 2022 г. – 0.02, т.е. при собствен капитал 566 хил.лв., привлечения капитал е 31 621 хил.лв.

Коефициент на задължнялост за 2022 г. – 55,87 т.е. на 100 лв. собствен капитал се пада 5 хил.лв. привлечен.

1.5. Персонал

Характеристики	2022 г.	2021 г.
ФРЗ	1 811 хил. лв	1 586 хил. лв
Средно-спъсъчен брой на персонала	11 бр	11 бр
Средна годишна РЗ	165 хил.лв.	144 хил. лв.

В резултат на горното може да се обобщи, че като цяло вътрешно-контролната среда в дружеството е на ниво, постигнато е ефективно разпределение на работата, оборудването, транспорта е на добро ниво, изпълнението на договорите е в определените рамки, не са допускани просрочия на задължения, плащанията към доставчиците са ритмични, клиентските вземания са текущи и са уредени в по-голяма част след датата на баланса. Като цяло резултатите от финансовия анализ на дейността на „Комсиг“ ЕАД за 2022 г. са задоволителни, имайки предвид съществуващите вътрешно-присъщи рискове в отрасъла, свързани със силно-конкурентна бизнес среда, лихвени, валутни и ценови рискове и други пазарни фактори. С оглед на това ръководството на дружеството следва политика на гъвкавост в договорните взаимоотношения с контрагентите, качество на услугите, поддържане на добро техническо състояние на машините и съоръженията, строг контрол върху паричните потоци с оглед кредитния и ликвидния риск, разумна ресурсна

обезпеченост, в т.ч. финансова, трудова, както и развитие на дейността в други посоки – бъдещи инвестиции, маркетинг, реклама и др. с цел балансиране на рисковете.

В резултат на горното ръководството счита, че Дружеството е действащо предприятие и ще остане действащо, няма планове и намерения за преустановяване на дейността.

2. РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО

При осъществяване на дейността си „Комсиг” ЕАД е изложено на определени рискове, които оказват въздействие върху неговите резултати.

2.1. Систематични рискове

2.1.1. Политически риск

Политическият риск отразява влиянието на политическия процес в страната, който от своя страна влияе върху възвращаемостта на инвестициите. Степента на политическия риск се асоциира с нестабилността и множеството промени на водената от правителството икономическа политика и като следствие от това с опасността от негативни промени в инвестиционния климат.

На база посоченото и познаването на политическата среда в страната към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме политическия риск като: висок.

2.1.2. Макроикономически рискове

2.1.2.1. Валутен риск

Валутният риск обобщава възможните негативни последствия върху възвращаемостта на инвестициите в страната, вследствие на промени във валутния курс.

При въвеждането на системата на паричен съвет в страната на 01.07.1997 г. обменният курс български лев – германска марка бе фиксиран в съотношение 1000:1. Въвеждането на еврото като разплащателна единица в Европейския съюз доведе до практически фиксиран обменен курс 1955.83 лв. за едно евро (респ. 1.95583 лв. за едно евро след деноминацията на лева, в сила от 05.07.1999 г.) Следователно валутният риск за базиран на еврото инвеститор е практически сведен до нула.

На база посоченото по-горе познаването на икономическата среда към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме валутния риск като: нисък.

2.1.2.2. Инфлационен риск

Инфлацията в страната е важен фактор, касаещ реалната възвращаемост на инвестицията.

Средногодишна инфлация						
2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.
-0,8%	-0,2,1%	-0.2,8%	3,1%	1.7%	7,8%	16.9%

Източник: НСИ

След няколкогодишен период на висока инфлация в следствие на икономическата криза, в момента наблюдаваме период на намаляване на инфлационните процеси. Международните цени и липсата на натиск от страна на вътрешното потребление са причините за забавяне на инфлационните процеси и в България.

На база посоченото по-горе към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме инфлационния риск като: нисък.

2.2. Несистематични (микроикономически) рискове

2.2.1. Технологичен риск

Технологичният риск е произведен от необходимите технологии за обслужване на дейността на дружеството и от скоростта, с която се развиват те.

На база използваните от дружеството ни технологии и познаването на технологичните тенденции на развитие на бранша, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме технологичния риск като: нисък.

2.2.2. Фирмен риск

Свързан е с характера на основната дейност на дружеството, с технологията и организацията на дейността, 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 печалба.

На база посоченото по-горе и спецификата на дейността ни към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме фирмения риск като: среден.

2.2.3. Финансов риск

Финансовият риск на дружеството е свързан с възможността от влошаване на събираемостта на вземанията, което би могло да доведе до затруднено финансово състояние.

На база посоченото по-горе и анализа на финансовото ни състояние, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме финансовия риск като: среден.

2.2.4. Ликвиден риск

Неспособността на дружеството да покрива насрещните си задължения е израз на ликвиден риск. Ликвидността зависи главно от наличието в дружеството на парични средства или на съответните им алтернативи. Другият основен фактор, който влияе силно е свързан с привлечения капитал. Той се поддържа в оптимално равнище, като се контролира, както нивото на заемните средства, така и стойностите на задълженията към доставчиците и кредиторите на дружеството.

Дружеството управлява ликвидността на активите и пасивите си чрез анализ на структурата и динамиката им и прогнозиране на бъдещите входящи и изходящи парични потоци.

На база посоченото по-горе и анализа на задълженията на дружеството ни, както и съотношението между собствения ни и привлечен капитал към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме ликвидния риск като: среден.

2.2.5. Ценови риск

Ценовият риск е определен в две направления: по отношение на пазарната конюнктура и по отношение на вътрешнофирмените производствени разходи. Продажната цена е съобразена и с двата фактора, като се цели тя да покрива разходите на дружеството и да носи определено ниво на печалба.

На база посоченото по-горе, пазарната конюнктура, както и себестойността на произведената от нас продукция / нивото на вътрешнофирмените ни разходи и нивото на печалбата ни, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме ценовия риск като: среден.

2.2.6. Риск свързан с паричния поток

Рискът, свързан с паричния поток разглежда преди всичко проблемите с наличните парични средства в дружеството. Тук главна роля играе договорната политика на дружеството, която е съобразена и защитава фирмените финанси. Целта на дружеството е винаги да се намира в положителната стойност на ликвидността, т.е. да може да посреща текущите си задължения.

На база посоченото по-горе и анализа на входящите и изходящите ни парични потоци, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме риска, свързан с паричния поток като: нисък.

2.2.7. Кредитен риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като например възникване на вземания от клиенти, депозирание на средства и други.

Излагането на дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период.

Експозицията и анализа на кредитния риск за Дружеството са включени във финансовия отчет.

На база посоченото по-горе, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме кредитния риск като: среден.

2.2.8. Инвестиционен риск

Инвестиционният риск се предопределя в това, реалната доходност от направена инвестиция да се различава от предварително планираната такава.

На база посоченото по-горе и реализираните от нас инвестиционни мероприятия към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме инвестиционния риск като: среден

2.2.9. Регулативен риск

Регулативният риск е свързан с вероятността да се понесат загуби в резултат на нарушения или неспазване на законовите и подзаконови нормативни актове или вътрешнодружествените документи, както и от загуби в резултат на интервенция на данъчните власти. Този риск се отнася и за промени в нормативната база, свързани с опазването на околната среда, както и с вероятността дружеството да не бъде в състояние да изпълнява предписанията и изискванията на екологичното законодателство и компетентните органи, за което да му бъдат налагани съответните наказания.

На база посоченото по-горе и прилаганата от дружеството ни екологична политика и познаването на нормативната база, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме регулативния риск като: нисък

2.2.10. Рискове, свързани с продуктите и пазарите

Този риск се свързва с възможността на дружеството да произвежда дадена продукция, за която няма пазар.

Във връзка с горното и изхождайки от изпълнението на продуктова и пласментната ни политики, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме рисковете, свързани с продуктите и пазарите като: среден

3. ВЛИЯНИЕ НА ПАНДЕМИЯТА COVID 19 И ВОЕННИЯ КОНФЛИКТ МЕЖДУ РУСИЯ И УКРАИНА ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА И ФИНАНСОВИТЕ РЕЗУЛТАТИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Продължаващата през 2022 г. COVID-19 (Коронавирус) пандемия, както и започналия на 24.02.2022 г. военен конфликт между Русия и Украйна и наложените във връзка с него икономически санкции на Руската Федерация оказват известно влияние на икономическата среда в България, Европа и света. Въпреки създадите се неблагоприятни икономически условия, през 2022 г. се наблюдава ръст на приходите в сравнение с предходната година. Бъдещите ефекти върху дейността при затваряне на руския и украинския пазар не оказва влияние от гледна точка на приходите и доставките свързани с дейността на дружеството.

4. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТАПИЛИ СЛЕД ДАТАТА, КЪМ КОЯТО Е СЪСТАВЕН ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

След датата на годишния финансов отчет за 2022 г. няма настъпили важни събития, които да се отразят в годишния финансов отчет и/или да подлежат на оповестяване.

5. ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

В перспектива, очакваното бъдещо развитие на предприятието е свързано със запазване и затвърждаване мястото на дружеството на пазара, отстояване на завоюваните позиции и авторитет сред контрагенти и кредитори и особено важно – лоялност с партньори, персонал и институции – основен принцип на работа.

Пред вид засилващата се конкуренция, спецификата на дейността и рисковете, свързани с дейността – външни и вътрешни, ръководството счита, че сключването на дългосрочни договори със стабилни, платежоспособни и доказани инвеститори, договори, обвързани със защитни клаузи и добре обезпечени като изпълнение от наша страна е защитен механизъм срещу пазарните рискове.

Дружеството е приело и прилага:

Стратегия за пазарно развитие:

- Задоволяване в максимална степен потребностите на основните потребителски сегменти;
- Предлагане на конкурентни цени;
- Бизнес сътрудничество;
- Поддържане на пазарно лидерство.

Стратегия на вътрешно развитие:

- Оптимизиране на оперативните разходи;
- Увеличаване производителността и рентабилността на труда;
- Повишаване квалификацията на работниците и служителите;
- Изграждане на екип от високо квалифицирани и мотивирани специалисти;
- Поддържане на финансова стабилност, постигната чрез балансиран ръст на приходите.

В дружеството има разработени политики, свързани със стратегически и тактически маркетинг. В стратегическия маркетинг водещи са продукта и целевите групи, за които е предназначен. Тактическият маркетинг засяга цената, позиционирането и промоционалните дейности.

Стратегически маркетинг

- Познаване на клиентите/ целевата аудитория;
- Познаване в детайли характеристиките на продуктите;
- Мониторинг на конкуренцията и конкурентните оферти.

Договорна политика

- Дългосрочно договаряне с клиенти;
- Дългосрочно договаряне с доставчици;
- Договори със стимули към постоянните клиенти;
- Договори, обвързани със защитни клаузи.

Ценова политика

- Следящи конкуренцията цени;
- Използване на "Пазарно-ориентиран метод на ценообразуване";
- Преференциални цени за контрагенти с дългосрочна договореност;
- Система на отстъпки за количества;
- Гъвкавост на разплащанията.

Кадрова политика

- Поддържане на оптимална структура на персонала;
- Принцип на съвместяване на длъжности;
- Поддържане на висока квалификация на наетите служители;
- Поддържане на коректни отношения с персонала и създаване на персонал, способен да работи за целите на дружеството.

Социална политика

- Насърчаване на социалния статус на работещите в дружеството;
- Подобряване условията на труд;
- Стимулираща система за производствения персонал;
- Фирмени ценности и традиции.

Екологична политика

- Прилагане на мерки за техническо подобрене, осигуряващо съответствие с екологичното законодателство;
- Предотвратяване и намаляване на риска за човешкото здраве чрез създаване на безопасни условия на труд.

Инвестиционна политика

- Стратегически хоризонт на инвестициите;
- Модернизиране и степен на обновяване на материалната база.

Ръководството на дружеството счита, че на този етап няма индикации за значително повлияване на принципа-предположение за действащо предприятие в резултат на пандемията от COVID-19 и започналите военни действия в Украйна.

6. ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНАТА ДЕЙНОСТ

Дружеството не осъществява действия в областта на научно-изследователската и развойна дейност.

7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИОНЕРНИТЕ ДРУЖЕСТВА, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 187Д И 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН.

7.1. Информация за придобитите и прехвърлени през годината собствени акции:

През 2022 г. няма придобити и прехвърлени собствени акции.

7.2. Правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството.

Няма ограничения членовете на СД да придобиват акции и облигации на дружеството.

7.3. Сключени през 2022 г. от дружеството договори по чл. 240б от Търговския закон.

Няма сключени договори по чл.240 б от търговския закон

8. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Предприятието няма регистрирани клонове в страната и чужбина

9. ИЗПОЛЗВАНИТЕ ОТ ДРУЖЕСТВОТО ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

Дружеството разполага с неголям кръг от финансови инструменти, предимно парични средства, търговски вземания и задължения и получени заеми в български левове и евро.

Във връзка с получените заеми дружеството е изложено на ликвиден риск, тъй като трябва да разполага с достатъчно парични средства към договорните дати на погасяване на главницата и изплащане на дължимите лихви по заемите. За целта ръководството на дружеството следи ритмичността на събиране на вземанията си от клиенти и другите постъпления от дейността, което гарантира достатъчна наличност от парични средства за посрещане на предстоящи плащания.

08.06.2023 г.

гр. София

РЪКОВОДИТЕЛ:

(Гергана Ангелова Дончева)

