

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на

ЮНИОН ПРОПЪРТИ ТРЕЙД ЕООД

за 2023 година

на основание чл.39 Закон за счетоводството

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО:

1. Описание на дейността:

Юнион Пропърти Трейд ЕООД (дружеството) е еднолично дружество с ограничена отговорност, вписано в търговския регистър на 31 март 2011 г. Дружеството е със седалище и адрес на управление гр.София, бул.Ген.Тотлебен № 30-32. Дружеството е вписано в Търговския регистър под ЕИК 201515215. Последните промени в учредителния акт на дружеството са вписани в регистъра на търговските дружества на 21.01.2020 г., когато е извършено намаление на основния капитал.

Дружеството е с предмет на дейност: придобиване, в т.ч. и чрез изграждане на активи - недвижими имоти, както и покупка на машини и съоръжения с цел последващото им отдаване под наем и/или продажба в първоначален, и/ или променен вид, комисионна, складова и търговска дейност, дейност по управление на активи, представителство, посредничество, инвестиции в дялове и акции на други дружества и предприятия.

Дружеството притежава търговска сграда (МОЛ) в гр. Варна с търговски и офис площи, която отдава по наем.

Юнион Пропърти Трейд ЕООД не е публично дружество по смисъла на Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Дружеството няма разкрити клонове и представителства.

Юнион Пропърти Трейд ЕООД се класифицира като микропредприятие по Закона за счетоводство.

2. Капиталова структура:

Към 31.12.2023 г. регистрираният дружествен капитал на Юнион Пропърти Трейд ЕООД възлиза на 6,700 х.лв., разпределени в 670 х. дяла по 10 лв. всеки (31.12.2022 г. - 6,700 х.лв.).

В края на януари 2020 г. е вписано в Търговския регистър намаление на основния капитал на Юнион Пропърти Трейд ЕООД от 9,100 х.лв. на 6,700 х.лв. Част от сумата в размер на 1,100 х.лв. е използвана да покрие счетоводни загуби от минали години, а 1,300 х.лв. са ефективно намаление на основния капитал чрез изплащане на парични средства на едноличния собственик Юнион Пропърти ЕАД.

През м. март 2024 г. с решение на едноличния собственик на дружеството Юнион Пропърти ЕАД е взето решение за намаление капитала на Юнион Пропърти Трейд с 300 х. лв. чрез ефективно изплащане на парични средства.

3. Управленска структура:

Към 31 декември 2023 г. едноличен собственик на капитала е Юнион Пропърти ЕАД. Дружеството се представлява от управител Младен Митков Митев и прокуриста Стефан Стефанов.

Дружеството е част от групата на Юнион Пропърти, която е част от икономическата група Юнион Груп. Годишният финансов отчет на Юнион Пропърти Трейд ЕООД се включва в консолидираните финансови отчети на Юнион Пропърти ЕАД, респ. на Юнион-Груп АД (като крайно дружество-майка), които са със седалище и адрес на управление гр.София, бул.Ген.Тотлебен № 30-32.

II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ 2023 Г. И АНАЛИЗ НА ПОСТИГНАТИТЕ РЕЗУЛТАТИ:

1. АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА ПРЕЗ 2023 г.

Структура на активите и пасивите:

АКТИВИ	31.12.2023 ХИЛ. ЛВ.	% от общо активи	31.12.2022 ХИЛ. ЛВ.	% от общо активи
А. Нетекущи (дълготрайни) активи				
I. Дългосрочни финансови активи				
1. Дългосрочни инвестиции, в т.ч.	6 749	96.29%	6 922	96.45%
- инвестиционни имоти	6 749	96.29%	6 922	96.45%
Общо за група I:	6 749	96.29%	6 922	96.45%
II. Отсрочени данъци	142	2.02%	136	1.89%
Общо за раздел А:	6 891	98.31%	7 058	98.34%
Б. Текущи (краткотрайни) активи				
I. Вземания				
1. Вземания от клиенти	82	1.17%	91	1.27%
Общо за група I:	82	1.17%	91	1.27%
II. Парични средства, в т.ч.:	34	0.49%	26	0.36%
- в брой	-		1	0.01%
- в безсрочни сметки	34	0.49%	25	0.35%
Общо за група II:	34	0.49%	26	0.36%
Общо за раздел Б:	116	1.66%	117	1.63%
В. Разходи за бъдещи периоди	2	0.03%	2	0.03%
СУМА НА АКТИВА (А + Б + В)	7 009	100.00%	7 177	100.00%

Инвестиционни имоти

Дружеството притежава търговска сграда (МОЛ) в гр. Варна с търговски и офис площи, която отдава по наем. През 2023 г. Юнион Пропърти Трейд ЕООД не е придобивало нови инвестиционни имоти. Промяната в балансовата стойност на инвестиционните имоти се дължи на начислената амортизация за текущия период.

Към 31.12.2023 г. признатите *отсрочени данъци* в размер на 142 хил.лв. (към 31.12.2022 г. – 136 х.лв.) са във връзка с дълготрайни материални активи.

Вземанията от клиенти са безлихвени, в лева. Обичайният кредитен период е 30 дни. Размерът на редовните вземания от клиенти (с възраст до 30 дни) е в размер на 56 х.лв. (31.12.2022 г.: 48 х.лв.) и се състои основно от префактурирани в края на годината разходи за консумативи (ел.енергия и вода) на наемателите и наеми за декември.

Ръководството е приело, че забава на плащането повече от 90 дни е индикатор за просрочие. Просрочените вземания са основно от един клиент. Дружеството е взело решение да обезцени всички вземания от този клиент с просрочие над 90 дни към 31.12.2023 г.

Възрастовата структура на просрочените необезценени вземания от клиенти към 31 декември е както следва:

	31.12.2023	31.12.2022
	BGN '000	BGN '000
От 31 до 60 дни	17	18
От 61 до 90 дни	9	25
Общо	26	43

Възрастовата структура на просрочените обезценени вземания от клиенти към 31 декември е както следва:

	31.12.2023	31.12.2022
	BGN '000	BGN '000
От 91 до 180 дни	49	71
От 180 до 360 дни	100	43
Над 360 дни	27	-
Общо отчетна стойност	176	114
Обезценка	(176)	(114)
Балансова стойност	-	-

Към 31.12.2023 г. паричните средства са в размер на 34 х.лв. по разплащателни сметки (към 31.12.2022 г. - 25 х.лв. по разплащателни сметки и 1 х. лв. в брой).

Разходите за бъдещи периоди към 31.12.2023 г. включват предплатени разходи по застрахователни полици в размер на 2 х.лв (към 31.12.2022 г. - 2 х.лв.)

СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	31.12.2023 хил. лв.	% от общо пасиви	31.12.2022 хил. лв.	% от общо пасиви
А. Собствен капитал				
I. Записан капитал	6 700	95.59%	6 700	93.35%
II. Натрупани печалби (загуби) от минали години, в т.ч.:	(91)	(1.30)%	(223)	(3.11)%
- непокрита загуба	(91)	(1.30)%	(223)	(3.11)%
Общо за група II:	(91)	(1.30)%	(223)	(3.11)%
III. Нетна печалба за годината	191	2.73%	132	1.85%
Общо за раздел А:	6 800	97.02%	6 609	92.09%
ПАСИВИ				
Б. Задължения				
1. Задължения към доставчици, в т.ч.:	20	0.28%	18	0.25%
до 1 година	20	0.28%	18	0.25%
2. Задължения към предприятия от група, в т.ч.:	39	0.56%	415	5.78%
до 1 година	39	0.56%	380	5.29%
над 1 година	-	-	35	0.49%
3. Други задължения, в т.ч.:	150	2.14%	135	1.88%
до 1 година	52	0.74%	24	0.33%
над 1 година	98	1.40%	111	1.55%
- към персонала, в т.ч.	1	0.01%	-	0.00%
до 1 година	1	0.01%	-	0.00%
- осигурителни задължения, в т.ч.:	6	0.09%	-	0.00%
до 1 година	6	0.09%	-	0.00%
- данъчни задължения, в т.ч.:	21	0.30%	11	0.15%
до 1 година	21	0.30%	11	0.15%
Общо за раздел Б, в т.ч.:	209	2.98%	568	7.91%
до 1 година	111	1.58%	422	5.88%
над 1 година	98	1.40%	146	2.03%
СУМА НА ПАСИВА (А + Б)	7 009	100.00%	7 177	100.00%

Към 31.12.2023 г. регистрираният дружествен капитал на Юнион Пропърти Трейд ЕООД възлиза на 6,700 х.лв., разпределени в 670 х. дяла по 10 лв. всеки .

В края на януари 2020 г. е вписано в Търговския регистър намаление на основния капитал на Юнион Пропърти Трейд ЕООД от 9,100 х.лв. на 6,700 х.лв. Част от сумата в размер на 1,100 х.лв. е използвана да покрие счетоводни загуби от минали години, а 1,300 х.лв. следва да се възстановят на едноличния собственик.

Задълженията към доставчици към 31.12.2023 г. в размер на 20 х.лв. (31.12.2022 г.: 18 х.лв.) са текущи и включват неплатени задължения към доставчици от страната, свързани с получени услуги.

Към 31.12.2023 г. *задълженията към предприятия от група* са на стойност 39 х.лв. (31.12.2022 г. – 415 х.лв.) и представляват задължения, свързани с взето решение за ефективно намаление на капитала.

Другите задължения включват:

- *Депозитите по договори за наем на недвижими имоти* към 31.12.2023 г. са в размер на 122 х.лв. (31.12.2022 г.: 124 х.лв.) и представляват гаранции по съответните наемни договори за срока на договора. Депозитите по дългосрочните договори за наем са в размер на 98 х.лв. към 31.12.2023 г. (31.12.2022 г.: 111 х.лв.).
- *Данъчните задължения* на дружеството към 31.12.2023 г. включват 12 х.лв. ДДС, 8 х.лв. данък печалба и 1 х.лв. данък върху доходите на физическите лица (31.12.2022 г.: 4 х.лв. ДДС и 7 х.лв. данък печалба), задълженията са текущи.

Резултати от дейността

Аналитичен преглед на изменението в приходите от дейността :

	2023	2022	Изменение
Приходи	BGN '000	BGN '000	BGN 000
Нетни приходи от продажби	955	1,092	(137)
в т.ч. приходи от услуги	955	1,092	(137)
Други приходи	3	18	(15)
Общо приходи от оперативна дейност	958	1,110	(152)

Нетните приходи от продажби през 2023 г. са 955 х. лв. и представляват приходи от отдадени под наем инвестиционни имоти (експлоатационен лизинг), такса управление и поддръжка и префактурирани режимни разходи на наемателите (2022 г.: 1,092 х.лв.).

Други приходи

През 2023 г. Дружеството е получило средства в размер на 3 х.лв, съответно 2х.лв. неустойка по договор за наем и 1х.лв. компенсация за ел.енергия (2022 г.: 18 х.лв. компенсация за ел.енергия).

Аналитичен преглед на изменението в разходите за дейността :

А. Разходи	2023	2022	Изменение
	BGN'000	BGN'000	BGN'000
1. Разходи за материали и външни услуги, в т.ч.:	340	520	(180)
а) Разходи за суровини и материали:	216	406	(190)
б) Разходи за външни услуги	124	114	10
2. Разходи за персонала, в т.ч.:	167	149	18
а) разходи за възнаграждения	142	125	17
б) разходи за осигуровки	25	24	1
3. Разходи за амортизация и обезценка	175	177	(2)
4. Други разходи	1	1	-
<i>Общо разходи за оперативна дейност (1+2+3+4)</i>	683	847	(164)
5. Разходи от обезценка на финансови активи, вкл. инвестиции, признати като текущи (краткосрочни) активи	62	114	(52)
6. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:	-	1	(1)
-разходи, свързани с предприятия от групата	-	1	(1)
<i>Общо разходи (1+2+3+4+5+6)</i>	745	962	(217)
7. Счетоводна печалба	213	148	65
8. Разход за данък върху печалбата	(22)	(16)	(6)
9. Нетна печалба за годината (7 + 8)	191	132	59

Основната част от разходите за материали за 2023 г. са за електрическа енергия, в размер на 193 х.лв. (за 2022 г. 389 х.лв.). В стойността на външните услуги най-голяма е част представляват разходите за консултантски услуги в размер на 42 х.лв (за 2022 г. - 42 х.лв.).

За 2023 г. разходите за персонал включват както текущи възнаграждения на персонал по трудов договор в размер на 95 х.лв. (за 2022 г. - 82 х.лв.), така и възнаграждения по договори за управление в размер на 47 х.лв (за 2022 г. - 43 х.лв.).

През 2023 г. дружеството отчита печалба преди данъци в размер на 213 хил.лв. (през 2022 г. - 148 х.лв.).

Основни финансови показатели

Коефициент	текуща година	предходна година	изменение
Коефициенти за ликвидност			
Коефициент на текуща ликвидност	1.06	0.28	277%
Коефициент на парична ликвидност	0.31	0.06	397%
Коефициенти за рентабилност			
EBITDA/Нетни приходи от продажби	0.41	0.29	38%
Нетна печалба/Нетни приходи от продажби	0.20	0.12	68%
Коефициенти за задлъжнялост			
Коефициент на финансова автономност	32.54	11.64	180%
Привлечен капитал/Собствен капитал	0.03	0.09	-64%

Коефициенти за ликвидност – в сумата на краткосрочните задължения се включват и гаранционните депозити от наематели (121.7 хил лв). Друга част от задълженията са формирани към свързани лица (35.5 хил лв), възникнали в следствие на взето решение за намаляване на капитала. Посочените задължения водят до намаляване на стойностите на коефициентите за ликвидност, но същите на практика нямат изискуем характер.

Коефициенти за рентабилност – през годината нетната печалба отчита ръст (191 хил лв за 2023 г.; 132 хил лв за 2022 г.), което води и до подобрене в коефициентите за рентабилност. Ръстът в печалбата е в следствие на постигнати по-ниски разходи, основно за суровини и материали – тук се включват разходите за ел. енергия, вода и ремонтни материали за сградата, собственост на дружеството.

Коефициенти за задлъжнялост – собственият капитал многократно превишава сумата на задълженията на дружеството. Отражение в коефициентите намират и гаранционните депозити от наематели, които нямат изискуем характер. Дружеството не ползва външно финансиране от банки или свързани лица.

2.РИСКОВИ ФАКТОРИ. ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ.

За дейността на Юнион Пропърти Трейд ЕООД са характерни следните специфични рискови фактори:

2.1.Инвестиционен риск – Рискът от инвестиции в недвижима собственост дружеството управлява, като прилага консервативен подход при избора и оценката на всеки инвестиционен проект. Професионалният екип от специалисти на дружеството, както и ползваните външни консултанти гарантират ефективността на инвестиционните решения.

2.2.Форсмажорни причини – природни и климатични бедствия, граждански или политически вълнения, технически аварии и други, които са извън контрола на Дружеството. Потенциалният риск от възникването на подобни форсмажорни причини се минимизира от редица фактори и действия, предприети от дружеството:

- застраховане срещу обичайните застрахователни рискове за този вид активи, в реномирани и стабилни застрахователни компании;
- осъществяване на дейността в страни от Европейския съюз, което обстоятелство допълнително внася сигурност и предсказуемост на инвестиционната среда.

2.3. Управление на финансовия риск

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: ценови, валутен, кредитен, ликвиден риск, риск на лихвено-обвързаните парични потоци. Стремешът на ръководството е текущо да идентифицира, измерва и наблюдава финансовите рискове, за да се предприемат адекватни мерки и да не се допуска неоправдана концентрация на риск.

2.3.1. Ценови риск

Дружеството е изложено на ценови риск, който се изразява в неблагоприятни изменения в цените на недвижимите имоти (инвестиционни имоти) и предлаганите наемни цени, както и в промяна на размера на разходите, свързани с поддръжката и управлението на инвестиционните имоти. Намаляването на пазарните цени на наемите би довело до намаляване на приходите от дейността. Политиката на дружеството е да намалява ценовия риск чрез отдаване под наем на първокласни наематели при благоприятни условия и гаранции. Съществува известен ценови риск при дългосрочно определяне на наемните цени, но в договорите с наемателите дружеството се стреми да включва компенсиращи клаузи за корекция на наемите при увеличение на официалния индекс на инфлацията.

2.3.2. Валутен риск:

Дружеството не е изложено на валутен риск, защото всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева или в евро. Еврото е фиксирано по твърд курс спрямо българския лев по закон. Всички продажби се реализират на българския пазар в български лева.

2.3.3. Кредитен риск:

Дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от контрагентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си към него.

Дружеството няма значителна концентрация на кредитен риск, тъй като търговските вземания са текущи и се обслужват редовно от контрагентите – много на брой наематели от различни сфери на бизнеса. Към 31.12.2023 г. дружеството има просрочени вземания от един клиент. Дружеството е взело решение вземанията с просрочие над 90 дни от този клиент към 31.12.2023 г. да бъдат обезценени.

За ограничаване на риска относно паричните средства, политика на дружеството е да оперира само със стабилни финансови институции в България.

2.3.4. Ликвиден риск:

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж.

В дейността си дружеството структурира своите задължения по размер, матуритет и цена в съответствие с потенциалните източници за тяхното обслужване.

Управлението на ликвидния риск дружеството осъществява като контролира стойностите на коефициентите за финансова автономност, респ. задължнялост на приемливи нива, съобразени с високия му собствен капитал.

2.3.5. Лихвен риск:

Като цяло дружеството няма други лихвоносни активи освен паричните средства в разплащателни сметки. През последните години банките не плащат лихви за паричните наличности, дори се наблюдава тенденция да събират отрицателни лихви. Политиката на дружеството-майка и дружеството е то да не съхранява значителни наличности от парични средства, като с реализираните печалби се погасяват задълженията към дружеството-майка по ефективното намаление на капитала. Затова приходите и входящите оперативни парични потоци са в голяма степен независими от промените в пазарните лихвени равнища.

За задълженията си дружеството не е изложено на лихвен риск, тъй като финансовите пасиви са търговски или безлихвени (за намаление на капитала).

Рисковете, които са имали или които, според очакванията на ръководството ще имат благоприятно или неблагоприятно въздействие върху приходите от основна дейност на Дружеството, са цитирани по-горе в настоящия доклад.

3. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА:

През м. март 2024 г. с решение на едноличния собственик на дружеството Юнион Пропърти ЕАД е взето решение за намаление капитала на Юнион Пропърти Трейд с 300 х. лв. чрез ефективно изплащане на парични средства. Намалението на капитала е вписано в Търговския регистър на 14.06.2024 г. Новият му размер е 6,400 х.лв., разпределени в 640 х. дяла по 10 лв. всеки.

4. ДЕЙНОСТ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНИТЕ ИЗСЛЕДВАНИЯ И ПРОУЧВАНИЯ:

Дружеството не извършва дейност в областта на научните изследвания и проучвания.

5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА СОБСТВЕНИ АКЦИИ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 187 Д ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

Дружеството е дружество с ограничена отговорност, не емитира акции и не е задължено да представя такава информация.

Няма промяна в структурата и размера на основния капитал през отчетния период.

6. ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Дружеството ще продължи да осъществява своята дейност, без да променя стратегическите си цели.

Приоритетни текущи задачи, стоящи пред дружеството са:

- повишаване на ефективността от дейността;
- поддържане на оптимална ликвидност;

10 септември 2024 г.
гр.София

Управител:

Младен Митев

