

“СПС Имоти” ЕООД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2023

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината към 31.12.2023 г.

Текущ период – периодът, започващ на 01.01.2023г. и завършващ на 31.12.2023 г.

Предходен период – периодът, започващ на 01.01.2022г. и завършващ на 31.12.2022г.

Годишният финансов отчет е съставен в български лева.

Точността на числата представени в отчета е хиляди български лева.

Годишният финансов отчет е самостоятелен отчет на “СПС Имоти” ЕООД.

Адрес на управление: гр. Пловдив, ул. „Тодор Хрулев“ № 7

Адресът за кореспонденция е ул. „Тодор Хрулев“ № 7

Дата на изготвяне: 10.04.2024 г.

Дата на одобрение: 12.04.2024 г. с Решение на едноличния собственик на капитала

Годишният финансов отчет е подписан от името на “СПС Имоти” ЕООД от:

Управител:

/Сенай Ремзи Тасим/

Съставител:

/Зона Пропърти ООД/рез Минка Трифонова Димитрова/



“СПС Имоти” ЕООД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2023

СЪДЪРЖАНИЕ

СЪДЪРЖАНИЕ	2
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА	3
СПРАВКА ЗА ОПОВЕСТЯВАНЕ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА	10
I. Обща информация	10
II. База за изготвяне на финансовите отчети	11
III. ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ, СЪДЪРЖАЩО ОПОВЕСТЯВАНЕ НА СЪЩЕСТВЕНИТЕ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ И ДРУГА ПОЯСНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	11
Нематериални активи	11
Дълготрайни материални активи	12
Инвестиционни имоти	14
Финансови активи	15
Дългосрочни финансови активи	16
Краткосрочни финансови активи	17
Стоково-материални запаси	17
Вземания	18
Правителствени дарения и правителствена помощ	19
Разходи за бъдещи периоди	19
Парични средства	20
Капитал	20
Финансови пасиви	20
Задължения	21
Чуждестранна валута	22
Разходи за данъци от печалбата	23
Кредити и заеми	24
Доходи на персонала	24
Обезценки на активи	26
Провизии, условни задължения и условни активи	27
Свързани лица	28
Договори за строителство /Отчитане на дългосрочни договори за услуги/	29
Печалба, загуба за отчетния период	31
Разходи	31
Приходи	32
Отчет за паричния поток	33
Отчет за собствения капитал	33
IV. Други оповестявания	34
Доходи на персонала	34
Събития след датата на баланса	34
Фундаментални грешки	34
Промени в счетоводната политика и в приблизителните счетоводни преценки	34
Несигурности	34
V. Финансови показатели	35

“СПС Имоти” ЕООД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2023

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
За годината, приключваща на 31 декември 2023 г.

ПРИЕТ С ПРОТОКОЛ ОТ 12.04.2024г. НА ПРЕДСТАВЛЯВАЩИТЕ

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 2023г., изготвен в съответствие с Националните счетоводни стандарти приети с Постановление на Министерски съвет 46 от 21.03.2005г., изм. и доп. С ПМС 251 от 17.10.2007г., изм. и доп. С ПМС 394 от 30.12.2015 г., обнародвани в ДВ, бр. 3 от 2018 г., в сила от 01.01.2018 г., изм. и подп в ДВ, бр. 15 от 19.02.2019 г.

Този финансов отчет е одитиран от д.е.с. Лидия Карамитева – дипл. № 0658, чрез предприятие на регистриран одитор „ПРОФИТ ОДИТ“ ООД.

ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА

Дружеството е регистрирано в България. Основната му дейност е свързана с инвестиции в областта на строителство и покупко-продажба на недвижими имоти.

Дружеството и през тази година е продължило основната си дейност, свързана с инвестиции в областта на строителство и покупко-продажба на недвижими имоти.

Финансовият резултат на Дружеството за 2023 г. след данъци е загуба в размер на 2 хил. лв. Данъчното облагане на Дружеството се извършва съгласно изискванията на местното законодателство.

Кратко резюме на бизнес модела на предприятието

Като утвърдено предприятие в сферата на строителство и покупко-продажба на недвижими имоти, основните бизнес цели на “СПС Имоти” ЕООД са свързани със запазване и разширяване на завоювания пазарен дял, навлизане на нови пазари, усъвършенстване на качеството и визията на предлаганите продукти и услуги, разширяване на продуктовата гама, търсене на възможности за внедряване на иновации в производствените и търговските процеси и др. Цялостната фирмена стратегия, насочена към реализиране на тези цели, включва разработване на маркетингови програми, проучване на възможности за участия в международни продуктови и технологични изложения, развитие на персонала, усъвършенстване на материално – техническата база, анализ и акцентирание върху конкурентните предимства на бизнеса спрямо останалите участници на пазара, разработване на гъвкави ценови политики.

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

Резултати за текущия период

Резултатата от дейността на Дружеството за 2023 г. е отчетена загуба. Поставените стопански цели за 2023 г. са постигнати.

Дивиденди и разпределение на печалбата

През 2023г. Дружеството не е разпределило дивидент.

“СПС Имоти” ЕООД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2023

Структура на основния капитал

Едноличен собственик на капитала	Участие	Брой дялове	Номинална стойност (хил. лв.)
„Пловдив Грийн Сити“ АД	100%	1173	173

Към 31 декември 2023 г. “СПС Имоти ” ЕООД няма участия в дъщерни и асоциирани дружества.

Към 31 декември 2023 г. “СПС Имоти ” ЕООД няма клонове.

СТОПАНСКИ ЦЕЛИ ЗА 2024 ГОДИНА

Ръководството си е поставило следните основни цели, които да бъдат постигнати през 2024 г.:

- Завършване на строителството на трети етап от обект в процес на изграждане – Жилищна сграда;
- Намиране на клиенти за продажба на свободните апартаменти в жилищната сграда;
- Поддържане на взаимноизгодни отношения с партньори на дружеството;
- Разширяване на пазарния дял на фирмата;
- Непрекъснато усъвършенстване на работния процес;
- Оптимизиране на разходите на дружеството.

УПРАВЛЕНИЕ

Съгласно действащия Търговски закон в България, към 31 декември 2023 г., “СПС Имоти” ЕООД е еднолично дружество с ограничена отговорност.

Към 31 декември 2023 г., дружеството се представлява и управлява от:

– Сенай Ремзи Тасим

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 адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2023 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите 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.

Анализ на продажби и структура на разходите

Основният дял от приходите на Дружеството са от продажба на апартаменти.

Структура на приходите от основна дейност е както следва

През 2023г. дружеството е резлизирало приходи в размер на 385 хил. лв., които са основно от продажба на продукция – апартаменти – 63 хил. лв. и услуги 322 хил.лв

“СПС Имоти” ЕООД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2023

Разходите за основна дейност са в размер на 286 хил. лв. и са свързани основно с Разходи за материали и външни услуги в размер на 54 хил. лв., разходи за амортизации в размер на 115 хил.лв и други разходи – 20 хил.лв.

Персонал и работна заплата

Персоналът, с който е реализирана производствената програма за 2023 г. е със средно – списъчен състав 0 служителите. През периода не са начислени разходи за възнаграждения и осигуровки.

Инвестиционни проекти

Дружеството разполага с дълготрайни материални активи от следните групи

- Земи и сгради
- Стопански инвентар

Основните инвестиционни проекти на Дружеството са

- Инвестиционни имоти

Капиталова структура

Основния/записания капитал на Дружеството е 173 хил. лв.

През отчетната 2023 г. не са настъпили изменения в основния капитал на Дружеството спрямо предходния отчетен период.

Важни събития, настъпили след датата на изготвяне на финансовия отчет

Не са настъпили събития след датата на изготвяне на финансовия отчет, които биха рефлектирали върху резултата на Дружеството през следващия отчетен период, освен оповестените в приложението към годишния финансов отчет - СПРАВКА ЗА ОПОВЕСТЯВАНЕ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА, раздел „Събития след датата на баланса“.

Сделки със свързани лица

През текущия период дружеството е реализирало и редица сделки със свързани лица, които се оповестяват подробно като салда и транзакции в приложението към годишния финансов отчет - СПРАВКА ЗА ОПОВЕСТЯВАНЕ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА, раздел „Свързани лица“.

Предвиждано развитие на Дружеството

Ръководството не предвижда промени в развитието на основната дейност на Дружеството в краткосрочен план.

Кратък преглед на състоянието на пазара

Пазарният модел на вътрешния пазар на СПС Имоти ЕООД е бил в съответствие с действащото законодателство.

Основни клиенти , сключени договори

Основни клиенти на дружеството са физически лица и фирми, инвестиращи в дълготрайни активи, както и наематели. Предвиждаме съвместната ни работа да продължи и в бъдеще.

Основни доставчици

Основен доставчик на дружеството е Герт Груп ЕООД, извършваща основните строителни дейности на обектите.

Финансов отчет и анализ

Основните икономически показатели, характеризиращи дейността на Дружеството, са:

Показатели:	2023	2022	2023/2022
-------------	------	------	-----------

“СПС Имоти” ЕООД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2023

	година	година	стойност	процент
Финансов резултат	-2	137	-139	-101.5%
Нетен размер на приходите от продажби	385	1639	-1254	-76.5%
Собствен капитал	1919	1921	-2	-0.1%
Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	3796	3986	-190	-4.8%
Обща сума на активите	5715	5907	-192	-3.3%
Приходи	408	1651	-1243	-75.3%
Разходи	410	1499	-1089	-72.6%
Краткотрайни активи	1135	1221	-86	-7.0%
Разходи за бъдещи периоди	1	1	0	0.0%
Налични краткотрайни активи (8-9)	1134	1220	-86	-7.0%
Краткосрочни задължения	1711	1708	3	0.2%
Краткосрочни вземания	166	58	108	186.2%
Парични средства	31	128	-97	-75.8%
Платима сума през периода за погасяване на дългосрочни задължения	193	303	-110	-36.3%
Текущи задължения (11+15)	1904	2011	-107	-5.3%
Средна наличност на материалните запаси	985	1581	-596	-37.7%
Средна наличност на вземанията от клиенти и доставчици по тяхната отчетна стойност	96	495	-399	-80.6%
Средна наличност на задълженията към доставчиците и клиенти	190	525	-335	-63.8%
Брой на дните в периода	360	360	0	0.0%
Рентабилност:				
Коеф. на рентабилност на приходите от продажби	-0.005	0.084	-0.089	-1.062
Коеф. на рентабилност на собствения капитал	-0.001	0.071	-0.072	-1.015
Коеф. на рентабилност на пасивите	-0.001	0.034	-0.035	-1.015
Коеф. на капитализация на активите	0.000	0.023	-0.024	-1.015
Ефективност:				
Коеф. на ефективност на разходите	0.995	1.101	-0.106	-0.096
Коеф. на ефективност на приходите	1.005	0.908	0.097	0.107
Ликвидност:				
Коеф. на обща ликвидност	0.663	0.714	-0.052	-0.072
Коеф. на бърза ликвидност	0.115	0.109	0.006	0.057
Коеф. на незабавна ликвидност	0.016	0.064	-0.047	-0.744
Коеф. на абсолютна ликвидност	0.016	0.064	-0.047	-0.744
Финансова автономност:				
Коеф. на финансова автономност	0.506	0.482	0.024	0.049
Коеф. на задлъжнялост	1.978	2.075	-0.097	-0.047
Обръщаемост на материалните краткотрайни активи:				
Времетраене на един оборот в дни	921.0	347.3	573.7784	165.2%
Брой на оборотите	0.4	1.0	-0.6458	-62.3%
Коеф. на заетост на материалните запаси	2.6	1.0	1.5938	165.2%
Взамания и погасяване на задълженията:				

“СПС Имоти” ЕООД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2023

Период на събиране на вземанията от клиенти в дни	89.8	108.7	-18.9586	-17.4%
---	------	-------	----------	--------

Основните изменения в сравнение с предходния отчетен период се дължат на реализирания положителен финансов резултат

Анализ на съотношението собствен/привлечен капитал

Управление на капиталовия риск

Целите на СПС Имоти ЕООД при управление на капитала са да защитят правото на СПС Имоти ЕООД да продължи, като действащо дружество с цел доходност за акционерите и поддържане на оптимална капиталова структура, за да се намали цената на капитала.

За да поддържа или изменя капиталовата структура, СПС Имоти ЕООД може да коригира сумата на изплатените дивиденди и възстановения капитал на акционерите, да се емитират нови акции или да се продадат активи, за да се покрият дългове на дружеството.

В съответствие с останалите в индустрията, СПС Имоти ЕООД контролира капитала на база на съотношението собствен/привлечен капитал (коефициент на задлъжнялост). Този коефициент се изчислява, като нетните дългове се разделят на общия капитал. Нетните дългове се изчисляват, като от общите пасиви („текущи и нетекущи пасиви” включително, както е показано в счетоводния баланс) се приспаднат пари и парични еквиваленти. Общият капитал се изчислява, като „собствен капитал” (както е показан в счетоводния баланс) се събере с нетните дългове.

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

	2023	2022
Общо пасиви	3 796	3 986
Намаление: пари и парични еквиваленти	31	128
Нетен дълг	3 765	3 858
Собствен капитал	1 919	1 921
Общо капитал	5 684	5 779
Коефициент на задлъжнялост	0,662%	0,668%

Лекото понижение на нивото на задлъжнялост през 2023 г. е в резултат на понижението на собствения капитал, вследствие на реализирания отрицателен финансов резултат 2 хил. Лева и намалението на задълженията на дружеството.

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.

Управление на финансовия риск

Дружеството има експозиция към следните финансови рискове:

- кредитен риск;
- ликвиден риск;
- пазарен риск;

“СПС ИМОТИ” ЕООД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2023

- оперативен риск.

В настоящия доклад е оповестена информацията относно експозицията на Дружеството спрямо всеки от горепосочените рискове, целите, политиките и процеси в Дружеството по оценяване, и управление на риска, и управлението на капитала. Допълнителни количествени оповестявания са включени в бележките към финансовия отчет.

Основни положения за управление на риска

Политиките за управление на риска в Дружеството са установени с цел да идентифицират и анализират рисковете, влияещи върху Дружеството, да установяват граници за поемане на рискове по отделни видове, дефинират правила за контрол върху рисковете и спазване на установените граници. Политиките и системите по управление на рисковете подлежат на регулярна проверка с цел установяване на настъпили изменения на пазара и дейностите на Дружеството. Дружеството чрез обучение и прилагане на установените стандарти и процедури за управление цели да развие дисциплина и конструктивна контролна среда, където всички служители разбират своята роля и задължения.

Кредитен риск

Кредитният риск е рискът, че контрагентът няма да изпълни задълженията си по даден финансов инструмент или договор, което води до финансова загуба. Дружеството е изложено на кредитен риск от своите оперативни дейности (главно за търговски вземания), както и от дейностите си по финансиране, включително депозити в банки и финансови институции, валутни сделки и други финансови инструменти.

Вземания от клиенти

Експозицията към кредитен риск зависи от индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Демографската структура на клиентите и риска от неплащане в индустрията или в страната, в която те оперират влияят в по-малка степен на кредитния риск.

Кредитната политика на Дружеството предвижда всеки нов клиент да се проучва за кредитоспособност преди да се предложат стандартните условия на доставка и плащания.

Инвестиции

Дружеството не прави инвестиции в ликвидни дългови и корпоративни ценни книжа с оглед на това да лимитира експозицията си по кредитен риск.

Ликвиден риск

Ликвиден риск възниква при положение, че дружеството не изпълни своите задължения, когато те станат изискуеми. Дружеството прилага подход, който да осигури необходимия ликвиден ресурс да се посрещнат настъпилите задължения при нормални или стресови условия без да се реализират неприемливи загуби или да се увреди репутацията на Дружеството.

Дружеството следи риска от недостиг на средства, с помощта на повтарящи се инструменти за планиране на ликвидността. Целта на Дружеството е да поддържа баланс между срочност на привлечения ресурс и гъвкавост, чрез използването на банкови овърдрафти, банкови заеми, финансов лизинг и наемане на договори за покупка.

Дружеството прави финансово планиране, с което да посрещне изплащането на разходи и текущите си задължения чрез система „Календарно планиране на движение на паричните средства“. Дружеството също така има сключени договори за кредитни линии от свързани лица.

Пазарен риск

Пазарен риск е рискът, при промяна на пазарните цени, като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталови инструменти, доходът на дружеството или

“СПС Имоти” ЕООД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2023

стойността на неговите инвестиции да бъдат засегнати. Целта на управлението на пазарния риск е да управлява и контролира експозицията на пазарен риск в приемливи граници, като се оптимизира възвръщаемостта. Дружеството управлява ценовия риск като използва за основа международни котировки за определяне цените на продаваните продукти и тези, които осъществяват корелация между цените на суровия петрол и реализираните продукти.

Валутен риск

Дружеството е изложено на валутен риск при покупки и/или продажби и/или поемане на заеми различни от функционалната валута, основно щатски долари.

Лихвен риск

Дружеството управлява своя лихвен риск, като определя целево съотношение на заеми с плаваща към заеми с фиксирана лихва.

Оперативен риск

Оперативен риск е рискът от преки или косвени загуби, произтичащи от широк кръг от причини, свързани с процесите, персонала, технологиите и инфраструктурата на Дружеството, както и от външни фактори, различни от кредитни, пазарни и ликвидни рискове, като например тези, произтичащи от правни и регулаторни изисквания и общоприети стандарти на корпоративно поведение. Оперативни рискове възникват от всички операции на Дружеството.

Целта на Дружеството е да се управлява оперативния риск, така че да се балансира между избягването на финансови загуби и увреждане на репутацията на Дружеството, и цялостната ефективност на разходите и да се избягват процедурите за контрол, които ограничават инициативата и творчеството.

Основната отговорност за разработване и прилагане на контроли за оперативния риск се възлага на висшето ръководство. Тази отговорност се подпомага от развитието на общи стандарти за Дружеството за управление на оперативния риск в следните области:

- изисквания за подходящо разпределение на задълженията, включително и независимо оторизиране на сделки;
- изисквания за равняване и мониторинг на сделките;
- съответствие с регулаторните и други правни изисквания;
- документация за контрол и процедури;
- изисквания за периодична оценка на оперативните рискове и адекватността на контролите и процедурите за справяне с идентифицираните рискове;
- изисквания за докладване на оперативни загуби и предложените коригиращи действия;
- развитие на аварийни планове;
- обучение и професионално развитие;
- етични и бизнес стандарти;
- намаляване на риска, включително застраховка, когато това е ефективно.

(име, презиме, фамилия)

Управител

СПС Имоти ЕООД

гр. Пловдив

10.04.2024 г.