



УНИВЕРСИТЕТ ЗА НАЦИОНАЛНО И СВЕТОВНО СТОПАНСТВО
Духът прави силата



**КАТЕДРА „НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ“
БИЗНЕС ФАКУЛТЕТ**

ДИСЕРТАЦИЯ

на тема:

ФИНАНСОВ АНАЛИЗ НА ФИРМИТЕ ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

ЗА ПРИСЪЖДАНЕ НА ОБРАЗОВАТЕЛНАТА И НАУЧНА СТЕПЕН „ДОКТОР“

Докторант

Златан Славчев Енчев

Научен ръководител

Проф. д-р Марин Гълъбов

Катедра „Недвижима собственост“

Научна специалност:

„Икономика и управление (Недвижима собственост)“

СОФИЯ, 2025 г.

ФИНАНСОВ АНАЛИЗ НА
ФИРМИТЕ ЗА
НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

СЪДЪРЖАНИЕ

Увод.....	6
Първа глава	
Характеристика на финансовия анализ на фирмите за недвижими имоти.....	11
1. Фирми за недвижими имоти в България.....	11
1.1. Фирми за недвижими имоти, реализиращи приходи от услуги.....	12
1.2. Фирми за недвижими имоти, нереализиращи приходи от продажби на услуги и продукция.....	14
1.3. Фирми за недвижими имоти, реализиращи приходи от продажби на продукция.....	15
2. Същност, източници, значение, задачи и потребители на финансовия анализ на фирмите за недвижими имоти.....	17
2.1. Същност и източници на финансовия анализ на фирмите за недвижими имоти.....	17
2.2. Значение, задачи и потребители на финансовия анализ на фирмите за недвижими имоти.....	25
3. Теоретични основи на анализа на икономическата ефективност и рентабилността на фирмите за недвижими имоти... ..	28
4. Същност на финансирането на активите на фирмите за недвижими имоти от капиталите в теоретичен план.....	32
5. Същност на анализа на абсолютните и относителните цени на капиталите, с които разполагат фирмите за недвижими имоти и са притежавани от собствениците на тези фирми.....	36
6. Анализ на модела на Олтман за предвиждане на фалита на фирмите.....	41
7. Системата Дюпон и системи за анализ на фирмите за недвижими имоти, основани на системата Дюпон.....	44
Обобщение на първа глава.....	47

Втора глава

Финансов анализ на фирмите за недвижими имоти – показатели и начини на работа с тях.....	50
1. Измерване и анализ на икономическата ефективност на всички фирми за недвижими имоти и начини на работа с тях	50
1.1. Измерване и анализ на икономическата ефективност на фирмите за недвижими имоти, създаващи и продаващи услуги.....	55
1.2. Измерване и анализ на икономическата ефективност на АДСИЦ, инвестиращи в недвижими имоти, и специализираните дружества.....	58
1.3. Измерване и анализ на икономическата ефективност на строителните фирми.....	61
2. Измерване и анализ на рентабилността на фирмите за недвижими имоти.....	64
2.1. Измерване и анализ на рентабилността на всички видове фирми за недвижими имоти и начини на работа с тях.....	64
2.2. Измерване и анализ на рентабилността на фирмите за недвижими имоти, осъществяващи услуги.....	70
2.3. Измерване и анализ на рентабилността на АДСИЦ и специализираните дружества...73	
2.4. Измерване и анализ на рентабилността на строителните фирми.....	76
3. Технология на анализа на абсолютните и относителните цени на капиталите, притежавани от собствениците на фирмите за недвижими имоти.....	79
4. Системи за анализ на фирмите за недвижими имоти на основата на системата Дюпон...83	
Обобщение на втора глава.....	88

Трета глава

Финансов анализ на действащи фирми за недвижими имоти.....	90
Информация за „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД.....	90
1. Анализ на икономическата ефективност на „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД	92
2. Анализ на рентабилността на „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД.....	113

3. Изграждане на финансов баланс на „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД.....	138
4. Абсолютна и относителна цена на собствения капитал на разположение на „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД.....	141
5. Моделът на Олтман за предвиждане на фалита на фирми за недвижими имоти.....	146
6. Системи за анализ на „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД, основани на системата Дюпон.....	156
7. Апробиране на системите за анализ по отношение на други агенции за недвижими имоти и сравнения на величините на съотношенията.....	165
Обобщение на трета глава.....	175
Заключение.....	177
Използвана литература.....	179

Приложения

Приложение 1

Приложение 2

Приложение 3

Приложение 4

Приложение 5

Приложение 6

Приложение 7

УВОД

Преди около 35 години България тръгна по пътя на изграждане на пазарна икономика. Началото бе дадено с Постановление № 35 на Министерския съвет от 05.06.1987 г. за приемане на Правилник за колективната и личната трудова дейност на гражданите за допълнително производство на стоки и услуги (обн., ДВ, бр. 48 от 23.06.1987 г.). В съответствие с този правилник до 30 юни 1987 г. се утвърждават наредби за условията и реда за извършването на транспортни услуги – от министъра на транспорта, на педагогически услуги – от министъра на народната просвета, на проектантски услуги - от председателя на Комитета по териториално и селищно устройство, и за разработване на програмни продукти и програмни услуги – от председателя на Комитета по информатика. По-нататък развитието на страната от централизирана към пазарна икономика се задълбочи с Указ № 56 за стопанската дейност, издаден от Държавния съвет (вече такъв орган не съществува). В този указ (обн., ДВ, бр. 4 от 13 януари 1989 г.) се посочва, че „основна форма за осъществяване на стопанска дейност е фирмата” (чл. 2, ал.1). В чл. 5 от указа се казва, че „стопанската дейност се осъществява при съчетаване на планово-регулирущите функции на държавата по стратегията и целите на социално-икономическото развитие със самостоятелността на фирмите, с действието на пазарните механизми и в съответствие със закона.“ Чрез указа се регламентират принципни въпроси относно създаването и функционирането на акционерни фирми, фирми с ограничена отговорност, с неограничена отговорност и фирми на граждани (еднолични и колективни дружествени фирми). След указа с Постановление № 2 на Министерския съвет от 15 февруари 1989 г. бе приет Правилник за прилагане на Указ № 56 за стопанската дейност (обн., ДВ, бр. 15 от 21 февруари 1989 г.). От 1 юли 1991 г. влезе в сила Търговският закон (обн., ДВ, бр. 48 от 18 юни 1991 г.). Той бе базисната нормативната основа за генерален преход към пазарната икономика у нас, а и за нейното функциониране по-нататък. В своя редовен доклад за напредъка на България в процеса на присъединяване за 2002 г. Европейската комисия оповести, че „България е функционираща пазарна икономика“. Търговският закон бе в сила години преди това, когато се изграждаше пазарната икономика, а и години след това, когато вече съгласно посочената констатация такава съществува.

У нас в годините след 1989 г. възникнаха и продължават да функционират редица фирми за недвижими имоти. Това са фирми, чиято дейност е пряко свързана с недвижимите

имоти и чиито реализирани приходи са свързани с недвижимите имоти, като тези приходи обикновено са с най-голям относителен дял в общите им приходи. Създадоха се и юридически лица с нестопанска цел, чиято дейност засяга недвижимите имоти (Българска фасилити мениджмънт асоциация, Национално сдружение брокери на имоти, Асоциация на дружествата със специална инвестиционна цел, Национално сдружение Недвижими имоти).

Актуалността и значимостта на темата на дисертационния труд произтича от конкуренцията, която е налице в условията на пазарната икономика. Може да се аргументираме с мащаба на икономическата дейност „Операции с недвижими имоти“ за недвижими имоти. По данни на Националния статистически институт (НСИ) от 29.11. 2024 г. (116) от 41 427 бр. регистрирани фирми в икономическата дейност „Операции с недвижими имоти“ 30 987 от тях имат персонал 0 – 9 човека, а 7 060 – персонал от 10 до 49. За фирми с по-голям персонал (от 50 до 250 и над 250 човека) данните са конфиденциални. Проблематиката, която засягаме, се отнася както големите фирми за недвижими имоти, така и за по-малките. Големите фирми могат да си позволят екипи от анализатори в сферата на финансовия анализ, които да работят по въпросите, описани в дисертационното изследване. Малките фирми обаче не могат да си позволят такива анализатори, но собственикът на такава фирма в сътрудничество със счетоводителя, който осъществява счетоводно й обслужване, може да навлезе в материята, да разбере важността на представените проблеми и регулярно да предприема мерки в съответствие с изложеното в дисертационното изследване. В този смисъл то е полезно както за големите, така и за по-малките фирми за недвижими имоти.

Финансовият анализ подпомага фирмите за недвижими имоти да успяват в конкурентната надпревара, но той може да бъде предпоставка и за разширяването на тяхната дейност. Въз основа на него ръководствата на фирмите могат да вземат адекватни решения, които ще позволят да се избегнат значими проблеми при осъществяването на тяхната дейност. Качественият финансов анализ е една от предпоставките за успешното функциониране на фирмите за недвижими имоти в пазарни условия.

Обект на дисертацията са фирмите за недвижими имоти, а предмет е техният финансов анализ.

Целта на дисертационния труд е да се представят в теоретичен и практически аспект редица въпроси в сферата на финансовия анализ, които според нас са от особено голямо

значение за функционирането на фирмите за недвижими имоти. Финансовият анализ разкрива тенденциите по отношение на отделните аспекти на стопанската дейност на фирмите за недвижими имоти, а това дава възможност на техните ръководства да реагират по определен начин в посока на необходимата оптимизация. Финансовият анализ е полезен за собствениците, тъй като дава представа за цялостното развитие на фирмите за недвижими имоти, но и за техните ръководства, които вземат оперативните решения. Той е и възможност, въз основа на която могат да вземат решения самите собственици, търговските банки, потенциалните инвеститори, потенциалните клиенти и др.

В рамките на целта се дефинират редица задачи:

1. Да се представят и анализират определени аспекти на стопанската дейност, като икономическа ефективност, рентабилност и др.
2. Да се разработят системи за финансов анализ, които се основават на системата Дюпон.
3. Да се представи моделът Олтмън за предвиждане на фалити на фирмите в наши условия – има се предвид финансовата отчетност у нас.
4. Да се изследва финансирането на активите на фирмите от техните капитали и да се представи финансов баланс на такава фирма.
5. Проблематиката, представена в първата и втората глава на дисертационния труд, да се апробира в третата глава по отношение на действащи фирми.

Изследователската теза, която се застъпва, е, че задълбоченото познаване на финансовото счетоводство, т.е. регламентираните счетоводни знания, дава възможност правилно да се „прочете“ информацията за финансите (паричните отношения) на фирмите за недвижими имоти. Оттук, като се ползват съответните показатели, може да се анализират финансите на тези фирми и да се достигне до определени изводи, въз основа на които да се отправят препоръки най-вече към ръководството на фирмите с цел, най-общо казано, оптимизация на тяхната стопанска дейност. Ръководството на фирмите за недвижими имоти въз основа на препоръките могат да вземат адекватни (правилни) управленски решения.

Използваните методи при работата върху дисертационния труд са методът на сравнението, методът на групировката, балансовият метод, методът на детайлизацията и графичният метод.

Ограничителите при работата върху дисертацията са няколко. Съществува прието от нас времево ограничение – става въпрос за изчисляване на редица показатели за период от пет календарни години (2018 – 2022 г.), като въз основа на получените величини на показателите могат да се правят изводи относно съответните тенденции, а оттук и препоръки с цел оптимизация на тези величини. Практическата трета част на дисертационния труд е съсредоточена върху финансовия анализ на „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД – това е една от най-големите агенции за недвижими имоти у нас. Освен това в тази част се работи и с финансовите данни на посочената агенция и на още три агенции – „Имотека“ АД, „БЪЛГЕРИАН ПРОПЪРТИС“ ООД и „ЯВЛЕНА“ ЕООД (през 2023 г. се преобразува в „ЯВЛЕНА“ АД), за същия период (имената на фирмите и правната им форма са изписани съгласно дружествените им договори в Търговски регистър). Тези агенции имат национално представителство чрез офиси в редица градове в страната.

Апробира се и моделът Олтман за предвиждане на фалити по отношение на три фирми за недвижими имоти – „ТРЕЙС ГРУП ХОЛД“ АД, „КОНТРАКТ СИТИ“ ООД и „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД.

Адресати на дисертационния труд са собствениците и ръководствата на фирмите за недвижими имоти, но той ще бъде полезен и за работещи в аналитичните отдели на фирмите за недвижими имоти, финансови анализатори и др.

Представените в дисертационния труд схеми и таблици са авторска разработка, а показателите са съобразени с теорията и нормативната уредба.

В първата глава са представени в теоретичен аспект съотношения от принципен характер, засягащи редица аспекти на стопанската дейност на фирмите за недвижими имоти – като икономическа ефективност, рентабилност и др. Трябва да се отбележи, че тези съотношения се базират на нормативната уредба у нас и са придружени с коментари на автора, т.е. налице е значително авторско присъствие в тази глава. В нея се отделя внимание на системата за анализ Дюпон. Разглежда се въпрос, който се отнася към финансовата устойчивост на фирмите, а именно финансирането на активите и съответно изграждането на техния финансов баланс. Представя се и моделът Олтман за предвиждане на фалита на фирмите.

Във втората глава се посочват показатели за финансов анализ, чиито величини се изчисляват чрез формули, представляващи проявление на съотношенията, които бяха

споменати. Почти всички показатели са авторска разработка. В тази глава се представят системи за анализ, основани на системата Дюпон, и по-конкретно са посочени три такива системи. Тук се представят и насоките за практическа работа със съотношенията, включени в тези системи. Разглеждат се и въпросите относно практическото формиране на финансовия баланс на фирмите.

В третата глава се апробира изложеното в първата и втората по отношение на шест действащи фирми за недвижими имоти.

Обобщено, представя се научен труд, съдържащ увод, три глави, заключение, ползвана литература и приложения.

ПЪРВА ГЛАВА

ХАРАКТЕРИСТИКА НА ФИНАНСОВИЯ АНАЛИЗ НА ФИРМИТЕ ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

1. Фирми за недвижими имоти в България

Фирмите за недвижими имоти осъществяват различни стопански дейности, пряко свързани с тези имоти. Това са фирми, които получават приходи основно от операции с недвижими имоти, като обикновено те имат най-голям относителен дял в общия размер на приходите. Такива фирми са агенциите за недвижими имоти, фасилити и пропърти фирмите, дружествата със специална инвестиционна цел, обслужващите фирми, оценителските фирми (осъществяващи оценяване на недвижими имоти), строителните фирми и др.

Известно е, че „фирма е наименованието, под което търговецът упражнява занаятието и се подписва“ (чл. 7, ал. 1 от Търговския закон), а предприятието е „свкупност от права, задължения и фактически отношения“ (чл. 15, ал. 1 от Търговския закон). Често в научната литература и в практиката се среща терминът „фирма“ и по-рядко терминът „предприятие“. Поради това в дисертационния труд ще става дума за „фирма“. С цел избягване на повторенията и облекчаване на изразяването уточняваме, че в дисертацията се говори за фирмите за недвижими имоти. Когато е нужно, се прави разграничение между техните разновидности – агенции за недвижими имоти, оценителски компании, фасилити фирми и др.

Фирмите за недвижими имоти у нас възприемат най-вече такива правни форми, посочени в Търговския закон, каквито са акционерното дружество, неговата разновидност – едноличното акционерно дружество, а също и дружеството с ограничена отговорност и неговата разновидност – едноличното дружество с ограничена отговорност. По-специално дружествата със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти, задължително възприемат правна форма, каквато е акционерното дружество. По-нататък се прави кратка характеристика на фирмите за недвижими имоти, което е полезно, тъй като се изследва финансовият анализ на тези фирми.

1.1. Фирми за недвижими имоти, реализиращи приходи от услуги

Агенциите за недвижими имоти възникнаха след 1989 г. и станаха доста популярни сред населението, а и сред бизнеса. Те са стопански субекти, ангажирани с посредничество при покупко-продажба и наемни отношения във връзка с различни типове недвижими имоти – като жилищни, търговски, ваканционни и др. Характерното за тях е създаването и продажбата на услуги (невеществена продукция), свързани с покупко-продажбите и наемните отношения, отнасящи се към недвижимите имоти.

Фасилити фирмите през последните години развиват все по-успешен бизнес у нас. През 2009 г. бе създадена и Българска Фасилити Мениджмънт Асоциация (БГФМА). Ето дефиницията за фасилити мениджмънт, която е възприел Управителният съвет на БГФМА: "Интеграция на процеси в рамките на една организация за предоставяне и развитие на договорени услуги, които служат за подпомагане и подобряване на ефективността на основната дейност на организацията". Фасилити мениджмънтът се грижи за осигуряването на комфортна среда на живущите или работещите в дадената сграда. Той се осъществява от фасилити фирмите и включва широка гама дейности – портиерски услуги, почистване на общите части, поддръжка на зелени площи, снеготопчистване, 24-часова охрана и видеонаблюдение, заплащане на сметките за консумация на ток и вода в общите части на сградите, поддръжка на вътрешни и външни басейни и други. Фасилити мениджмънтът се осъществява по отношение на общите части на жилищни и бизнес сгради, а и по отношение на заобикалящите ги пространства. Фасилити фирмите осигуряват комфортна среда на живущите в жилищните сгради и респективно на работещите в бизнес сградите. Съществува разделение на фасилити мениджмънта на hard и soft. Първият (hard) включва всички дейности, свързани с експлоатацията, обслужването и поддръжката на съоръженията в една сграда, а вторият (soft) се отнася към услугите по почистване, охрана и т.н.

Пропърти фирмите, подобно на фасилити фирмите, също в последните години разшириха бизнеса си у нас.

Пропърти мениджмънтът, осъществяван от пропърти фирмите, може да се характеризира като търсене и намиране на наематели на частни и бизнес имоти и управление на отдадените под наем имоти. Пропърти мениджмънтът включва изпълнението на редица важни за собствениците на имоти (става въпрос за собственици, отдаващи имоти под наем) задачи, като: рекламиране на имота за намиране на подходящи наематели, преговори с тях,

пълна инвентаризация на имота преди наемане и след освобождаване от наемателя, заплащане от името и за сметка на собственика или наемателя на месечните сметки за електричество, вода, телефон, интернет и т.н., съхранение на депозита по договора с наемателя, събиране на наема от наемателя и изпращането му по сметка на наемодателя, регулярни инспекции, следящи състоянието на имота, и т.н.

Казано по-общо, пропърти мениджмънтът обхваща търсенето и намирането на наемател на даден имот и стопанисването на този имот вместо собственика. Пропърти фирмата е тази, която се грижи за всичко, свързано с имота, спестявайки на собственика както време, така и усилия.

Уточняваме, че редица фирми осъществяват както фасилити, така и пропърти мениджмънт.

Друг вид фирми, чиято дейност е свързана с недвижимите имоти, са тези, извършващи оценки (което е услуга) на недвижими имоти. Проблематиката относно извършването на оценки на недвижими имоти, както и други оценки, е регламентирана в Закона за независимите оценители. В чл. 17, ал.1 от този закон се посочва, че „професията на независим оценител се упражнява въз основа на договор между възложителя и независимия оценител – пряко като физическо лице или чрез дружество на независим оценител, с посочване на независимия оценител, отговорен за извършване на оценката“.

Поддръжката и обслужването на недвижимите имоти, придобити от акционерни дружества със специална инвестиционна цел (АДСИЦ), може да се извършва от фирми, разполагащи с необходимите организация, ресурси и опит. Дейността се осъществява въз основа на сключен договор между дадено АДСИЦ и съответната фирма, която получава парични суми за своята дейност от АДСИЦ. Могат да бъдат сключени договори между дадено АДСИЦ и няколко фирми за поддръжка и обслужване на недвижимите му имоти. Обслужващите фирми реализират приходи от услуги по поддръжката и обслужването. Дейността на обслужващите фирми е регламентирана със Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (обн., ДВ, бр. 21 от 12 март 2021 г.). Може да се допълни и още нещо – ако дадено АДСИЦ не може да осъществява пряко дейностите по строежи и подобрения на придобитите от него недвижими имоти, тези дейности се възлагат на едно или на повече търговски дружества. Ако става въпрос за строеж, тогава търговското дружество извършващо строежа, реализира приходи от

продукция. В случай че става въпрос за подобрения на недвижим имот, тогава дружеството получава приходи от продажби на услуги.

1.2. Фирми за недвижими имоти, нереализиращи приходи от продажби на услуги и продукция

Законът за дружествата със специална инвестиционна цел бе приет на 7 май 2003 г. от XXXIX Народното събрание. Този закон по-късно бе отменен и от 16 март 2021 г. влезе в сила Законът за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (обн., ДВ, бр. 21 от 12 март 2021 г.).

АДСИЦ, инвестиращо в недвижими имоти, е акционерно дружество, което емитира ценни книжа и получените средства инвестира в недвижими имоти (съществуват и АДСИЦ, които инвестират парични средства във вземания). След като придобие недвижими имоти, дружеството може да ги даде под наем или аренда, а също и да ги предостави на лизинг (съгласно сключен договор за лизинг) или за управление (съгласно сключен договор за тяхното управление). Осъществяването на тези възможности носи приходи на дружеството – приходи по договори за наем, по договори за аренда, по договори за лизинг и по договори за управление. Дружеството може да извършва строежи върху придобити имоти, както и подобрения на своите имоти, но, както вече бе посочено, то не може пряко да осъществява тези дейности – това го прави съответно търговско дружество.

Възможно е и АДСИЦ да реши да продаде определени недвижими имоти и съответно да реализира приходи от тези продажби. Дружеството може да получи и приходи от административно обслужване на ползващите недвижими имоти, които се притежават от съответното АДСИЦ.

АДСИЦ може да придобива недвижими имоти на територията на друга държава членка (това може да бъде държава от Европейския съюз или държава, която е страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство, а именно Норвегия, Лихтенщайн и Исландия) само ако това е предвидено в устава на дружеството и в проспекта за публично предлагане на ценни книжа (чл. 24 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация).

Редица въпроси, отнасящи се към функционирането на АДСИЦ, са регламентирани със Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация. Поради това не е необходимо да се спираме на тях.

Специализираното дружество притежава основен (записан) капитал, който е разделен в акции или дялове. То се учредява от съответно АДСИЦ, инвестиращо в недвижими имоти, а освен това такова АДСИЦ може да придобие акции или дялове в специализирано дружество. Това дружество е ангажирано с „придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им. Специализирано дружество може да се учреди или да се придобие от повече от едно дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти“ (чл. 28, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация).

Специализираното дружество не може да участва в учредяването или придобиването на дялове или акции в други дружества. Освен това дяловете, съответно акциите, в специализирано дружество могат да бъдат притежавани само от АДСИЦ, инвестиращи в недвижими имоти.

Специализираното дружество може да бъде със седалище в България или в друга държава членка (това може да бъде държава от Европейския съюз или държава, която е страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство, а именно Норвегия, Лихтенщайн и Исландия), а освен това може да придобива недвижими имоти на територията на Република България или на територията на друга държава членка.

Специализираните дружества реализират приходи по договори за наем, договори за аренда, за лизинг и договори за управление на недвижими имоти. Също така тези дружества могат да получават приходи от продажби на недвижими имоти.

1.3. Фирми за недвижими имоти, реализиращи приходи от продажби на продукция

Строителните фирми създават и продават продукция, често наричана строителна продукция. Съответно те реализират приходи от продажби на продукция, за разлика от агенциите за недвижими имоти, фасилити фирмите, пропърти фирмите и др. фирми за недвижими имоти. Възможно е строителните фирми да създават и продават услуги, напр. да

извършват външно и вътрешно боядисване на сгради, поставяне на стъкла, полагане на облицовки и настилки и др. В този случай те получават приходи от продажби на услуги.

У нас сме свидетели на мащабно строителство – изграждат се жилища, хотели, бизнес сгради, пътища и др. За 2021 г. по данни на Националния статистически институт (НСИ) приходите от дейността на строителните предприятия възлизат на общо 18 875 млн. лв. По линия на жилищното строителство приходите са 4 749 млн. лв., по линия на нежилищното строителство – 4 060 млн. лв., а по линия на гражданското строителство (пътища, самолетни писти, тунели, мостове и др.) – 10 066 млн. лв.

В Класификацията по икономически дейности – версия 2008, за краткост наричана КИД – 2008, която е актуална (с нея работи НСИ), съществува сектор F Строителство. НСИ периодично подава данни за сектор Индустрия, който обхваща няколко сектора – сектор F Строителство, сектор В Добивна промишленост, сектор С Преработваща промишленост, сектор D Производство и разпределение на електрическа и топлинна енергия и на газообразни горива и сектор Е Доставка на води, канализационни услуги, управление на отпадъци и възстановяване. Строителните фирми извършват дейности, които съгласно КИД – 2008 са включени в сектор F.

През 2006 г. в „Държавен вестник“ бе обнародван Закон за Камарата на строителите (обн., ДВ, бр.108 от 29 декември 2006 г.). В него са посочени изискванията към лицата, извършващи строителство, както и устройството и дейността на професионалната организация на строителите. С този закон се дава възможност за създаване на Камара на строителите в България като юридическо лице със седалище София. Камарата осъществява редица функции, като една от тях е да създаде и поддържа Централен професионален регистър на строителя. Тя е независима, доброволна, професионална организация, действаща като официален представител на строителните фирми в България.

През 2015 г. Камарата създаде „Строителна квалификация“ ЕАД – акционерно дружество с едноличен собственик на капитала. Основен предмет на дейност на дружеството е организиране и провеждане на образователно-квалификационни обучения за строителни специалисти, както и дейности по осъществяване на стратегии и политики на КСБ, свързани с професионалната квалификация на работещите в сектор строителство.

2. Същност, източници, значение, задачи и потребители на финансовия анализ на фирмите за недвижими имоти

2.1. Същност и източници на финансовия анализ на фирмите за недвижими имоти

Финансовият анализ на фирмите за недвижими имоти е анализ на техните парични отношения, т.е. на финансите им. Това е схващането, към което се придържаме. Няма официално приета дефиниция за финансовия анализ. В миналото имаше такава за финансово-счетоводния анализ. В един от националните счетоводни стандарти, а именно в НСС 13 Показатели за финансово-счетоводен анализ на предприятието, се даваше дефиниция на финансово-счетоводния анализ, на която ще се спрем по-нататък. Тази официална дефиниция присъстваше и в съществувалия в миналото НСС 29 Показатели за финансово-счетоводен анализ на предприятието.

Фирмите за недвижими имоти имат парични отношения със собствениците, персонала, клиентите, доставчиците, търговските банки, облигационерите, с държавата и общините.

Собствениците (те са физически и/или юридически лица) на дадена фирма притежават собствения капитал, с който тя разполага, а той може да се окачества като пари, които те са вложили във фирмата и които тя е употребила (част от активите ѝ са начини на употреба на тези пари).

Фирмите имат парични отношения с персонала във връзка с изплащането на възнаграждения и със съответни организации относно социалното, здравното и допълнителното пенсионно осигуряване на персонала.

Съществуват парични отношения на фирмите с техните доставчици на електрическа и топлинна енергия, вода, комуникационни услуги, а също и с клиентите по повод продажбите на услугите.

Фирмите получават кредити от търговски банки и тогава са налице парични отношения между тях и банките. Подобна е и ситуацията, когато агенциите получават парични средства от продажби на облигации, т.е. фирмите имат парични отношения с облигационерите (притежателите на облигации). Тази възможност може да се реализира от фирмите, които са възприели такава правна форма, каквато е акционерното дружество, и когато са емитирали облигации (акционерните дружества могат да емитират облигации).

Фирмите за недвижими имоти имат парични отношения с държавата във връзка с данъците, които внасят в държавния бюджет в съответствие със Закона за корпоративното подоходно облагане, и с общините във връзка с местните данъци и такси, които внасят в общинските бюджети в съответствие със Закона за местните данъци и такси. Казаното се обобщава в схема 1.1.

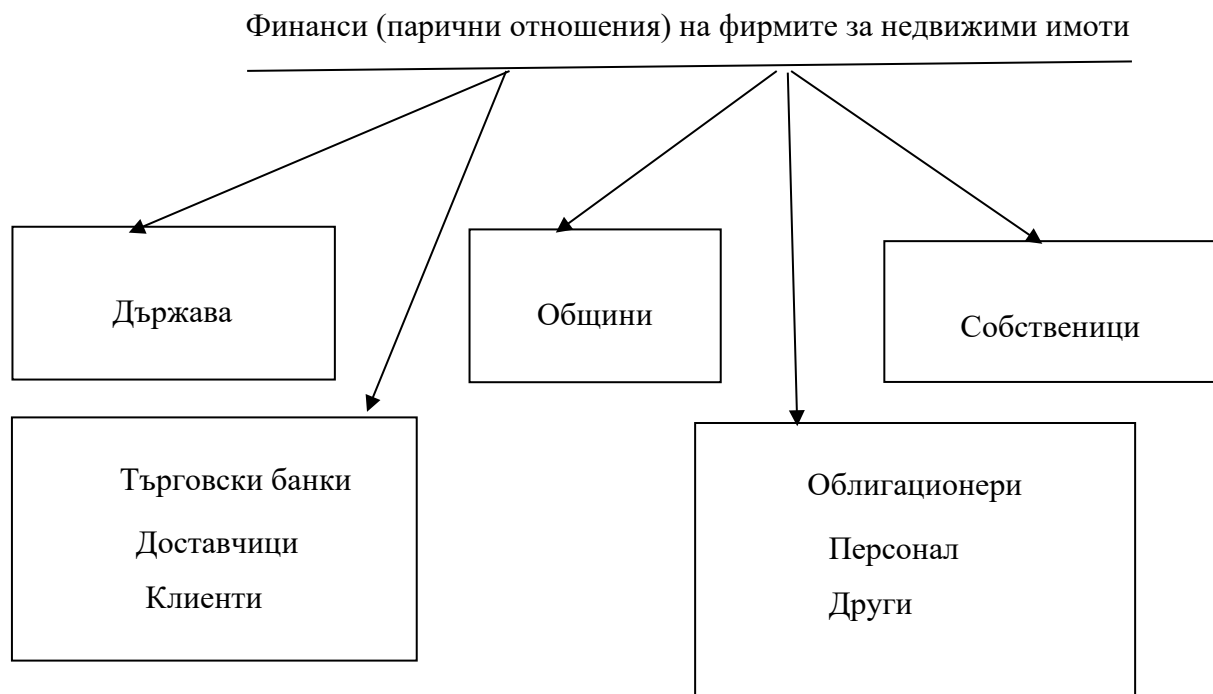


Схема 1.1. Финанси на фирмите за недвижими имоти

Финансовият анализ на фирмите за недвижими имоти, който се изследва, обхваща редица аспекти на тяхната дейност – икономическа ефективност, рентабилност, финансова автономност, цени на капиталите и др., като в настоящия труд той се основа на информацията, която е продукт на финансовото счетоводство (регламентираните счетоводни знания), т.е. годишни финансови отчети на фирмите за недвижими имоти. Това са въпроси, апробирани по отношение на „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД, като е ползвана информация за годишните финансов отчет за период от пет години – от 2018 г. до 2022 г. вкл. Не е възможно в един научен труд да бъдат обхванати всички аспекти на финансовия анализ на фирмите за недвижими имоти, но сме се постарали да изследваме онези от тях, които смятаме за особено важни, без да подценяваме останалите.

Казаното относно аспектите на финансовия анализ на фирмите за недвижими имоти е илюстрирано на схема 1.2).

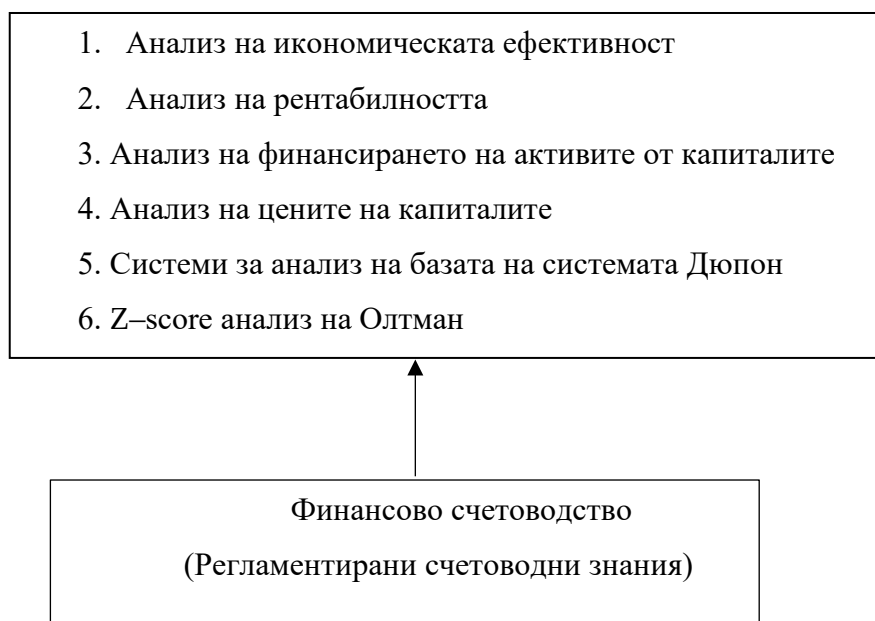


Схема 1.2. Финансов анализ на фирмите за недвижими имоти

Отново отбелязваме, че настоящето изследване не обхваща цялата проблематика относно финансовия анализ на фирмите за недвижими имоти, която може да бъде обект на редица научни трудове.

Паричните отношения на фирмите за недвижими имоти се отразяват от техните счетоводни отдели, които в своята работа се съобразяват с регламентираните счетоводни знания, т.е. финансовото счетоводство, което е един от дяловете на счетоводната наука. Знанията, за които става дума, се съдържат в Закона за счетоводството, а така също в Националните счетоводни стандарти (НСС) и евентуално в Международните счетоводни стандарти (МСС) (възможно е някои от фирмите за недвижими имоти да прилагат тези стандарти). МСС включват: Международните счетоводни стандарти (International Accounting Standards (IAS), Международните стандарти за финансово отчитане (International Financial Reporting Standards (IFRS) и тълкуванията за тяхното прилагане (SIC - IFRIC interpretations). Международните счетоводни стандарти включват и техните последващи изменения и допълнения и тълкуванията за прилагането им, бъдещите стандарти и тълкуванията за тяхното прилагане, приети от Европейската комисия съгласно Регламент

(ЕО) № 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета от 19 юли 2002 г. за прилагането на международните счетоводни стандарти.

След промените през 1989 г. у нас бяха в сила два закона за счетоводството – единият от 15 април 1991 г. до края на 2001 г., и другият – от началото на 2002 г. до края на 2015 г. От началото на 2016 г. влезе в сила Закон за счетоводството, който е актуален и сега, а по отношение на Националните счетоводни стандарти бяха осъществени редица промени.

Вижда се, че съществува връзка между финансите на фирмите за недвижими имоти, финансовото счетоводство и финансовия анализ на фирмите за недвижими имоти.

Фирмите за недвижими имоти съставят както годишен финансов отчет към 31 декември на отчетния период (календарната година от 1 януари до 31 декември), така и междинни финансови отчети за периоди, по-кратки от отчетния период, когато това се изисква от закон или по решение на ръководителя на фирмата. Възможно е дадена фирма за недвижими имоти, която се явява фирма майка, да съставя и консолидиран финансов отчет, но това е рядко срещано.

Съставните части на годишния финансов отчет са счетоводният баланс, отчетът за приходите и разходите, отчетът за собствения капитал, отчетът за паричните потоци и приложение. В третата глава на дисертационния труд се ползва информация от годишните финансови отчети на определени фирми за недвижими имоти. Те се публикуват в Търговския регистър, а достъпът до базата данни, съставляваща този регистър, е свободен.

Бе посочено, че финансовото счетоводство е източник на информация за финансов анализ, но, казано по-конкретно, такъв източник са финансовите отчети и счетоводните сметки. Финансовите отчети са информационни източници за реализирането на финансов анализ на фирмите. В тях постъпва информация за финансите на фирмите от счетоводните сметки, които използват. Чрез тези сметки също се отразява информация за финансите на фирмите, която обаче се обобщава във финансовите отчети. С информацията от сметките могат да работят експерти, които са вътрешни, т.е. служители на фирмата, или е възможно до тази информация да се допуснат външни лица при определени случаи. Фирмата има свой сметкоплан, т.е. съвкупност от сметки, с които тя работи (съдържащ раздели, а в разделите са включени групи от сметки). Той се утвърждава от ръководителя на фирмата.

Познаването на източниците на информация за финансови анализи на фирмите за недвижими имоти и солидните знания в областта са предпоставки за осъществяване на качествени анализи.

Вече бе посочено, че проблематиката относно финансовия анализ е част от нормативната уредба на страната. Казано по-конкретно, от 1 януари 1998 г. до края на 2001 г., бе в сила Национален счетоводен стандарт 13 Показатели за финансово-счетоводен анализ. Този стандарт, както и други счетоводни стандарти, беше приет с постановление на Министерския съвет и бе задължителен за фирмите.

С него се регламентираха редица показатели, засягащи икономиката на фирмите в реалния сектор – производство на продукция, търговия със стоки и осъществяване на услуги като превозни, ремонтни и др.

В стандарта се посочваше, че финансово-счетоводният анализ „е подбор, съпоставяне и оценка на счетоводна и друга информация в процеса на управлението с цел да се изследват значими съотношения и тенденции, несвойствени колебания и процеси, да се определят посоките на развитие, да се измери влиянието на факторите, които ги обуславят, и да се приемат оптимални управленски решения”. Този анализ може да бъде наречен и финансов анализ, тъй като става въпрос за анализ на финансите, т.е. паричните отношения на фирмите. А думата „счетоводен“ показва, че при неговото осъществяване се ползва счетоводна информация, отнасяща се към финансите на фирмите. Тази счетоводна информация се подчинява на счетоводните правила, съдържащи се в Закона за счетоводството и счетоводните стандарти (национални и международни). Освен това в стандарта се посочваше, че показателят е количествена характеристика на отделен елемент от финансовото състояние или от финансовите резултати, получена при финансово-счетоводния анализ. Стандартът изискваше в приложението, което е съставна част от годишния финансов отчет, да се оповестяват показателите за рентабилност, ефективност, ликвидност, финансова автономност и обръщаемост на краткотрайните материални активи.

В литературата се посочват редица схващания за финансовия анализ на фирмата. В свой труд Величко Адамов (1999) изразява мнението, че „финансовият анализ е важен елемент на управлението на парите на икономическите агенти. Той е съвкупност от операции, които дават възможност на мениджърите да вземат верни финансови и инвестиционни решения както на фирмено, така и на национално равнище. Без него е

немислимо както формирането на ресурсите, управлението на промените в тях, така и инвестициите в трите основни направления на употребата на капиталите - реални, финансови и ликвидни активи”.

За Георги Георгиев (2004) финансовият анализ е „процес или дейност на специалисти, при който на базата на специални познания се изследват и оценяват резултатите от дейността на търговските дружества в условията на пазарната икономика и обективно действащи икономически закони, намерили израз в годишните финансови отчети, с цел разкриване и измерване влиянието на факторите върху постигнатите резултати, очертаване на тенденциите в развитието и приемане на оптимални управленски решения”.

Стоян Дурин (2006) посочва следното: „финансовото състояние и ефективността на използваните активи, пасиви и собствен капитал могат да се проследят чрез аналитични действия за определяне на различни показатели. Обикновено тези действия са известни в практиката като финансово-счетоводен анализ. Този анализ се определя като част от счетоводно-отчетната дейност на предприятието. Финансово-счетоводният анализ се определя като завършващ етап в счетоводната дейност на предприятието за отчетния период”.

В научния труд на Андрей Захариев (2021) и др. се казва, че „финансовият анализ представлява систематизиран набор от техники и инструменти, с чиято помощ финансовият мениджмънт изследва, оценява, определя, оптимизира и рисковно съобразява своите решения“ (Финансов анализ. Свищов, Академично издателство „Ценов”, 2021).

Иван Златков (1996) посочва, че финансовия анализ е „част от управленската дейност, изразяваща се в подбор на информация, в нейното съпоставяне и оценка с цел да се изследват значими съотношения и тенденции, несвойствени колебания и процеси, нови насоки и фактори на развитието, както и да се приемат оптимални управленски решения”.

За Виолета Касърова (2013) и др. анализът на финансовите отчети съпоставя и оценява финансово-счетоводната информация, за да се даде оценка за финансовото и имущественото състояние на предприятието и на финансовия резултат към края на отчетния период и е „подфункция на общите управленски функции“. Негов обект са приходите и разходите от дейността. Той използва показатели за ефективност на стопанската дейност, базирани върху финансовия резултат; отразява историческата картина в предприятието към

края на отчетния период; използва историческата цена. Информационната му база се формира от финансови отчети за отчетния и предходните периоди. Главната цел на анализа на финансовите отчети се свежда до идентифициране към определена отчетна дата на имущественото и финансовото състояние на предприятието, динамиката на изменението и лостовете за оптимизацията му с оглед намаляване неопределеността относно бъдещото развитие на стопанската организация. Според Михаил Михайлов (1995) „финансовият анализ е второто основно направление на икономическия анализ на дейността на предприятията”.

Марко Тимчев (1992) счита, че „анализът се явява като междинен етап в процеса на управлението на стопанството между събирането на информацията и вземането на управленско решение. Чрез него се създава възможност да се разкрият връзките между различни стопански явления и факторите, които ги обуславят, както и да се вникне в същността и параметрите на производствената дейност. Ето защо анализът служи не само за база за вземането на едно или друго управленско решение, но той лежи и в основата на стопанската стратегия, която фирмата ще следва през един по-кратък или по-дълъг период от време“.

В колективния труд на Уили Брамец, Йоанис Акизидис и др. (2011 г.) може да се прочете, че „финансовият анализ означава различни неща за практикуващите в широк спектър от индустрии, дисциплини, регулаторни органи и органи за определяне на стандарти“.

В своя труд Чандра Секхар (2018) посочва, че „финансовият анализ е процесът на идентифициране на силните и слабите страни на фирмата чрез правилно установяване на връзка между елементите на баланса и елементите на отчета за доходите. С други думи, финансовият анализ е процес, който включва прекласифициране и обобщаване на информация чрез установяване на съотношения и тенденции“.

Според Джери Висконс (1984) „финансовият анализ е набор от принципи, процедури и инструменти“.

За Субраманям (2013) „финансов анализ е използването на финансовите отчети за анализ на фирмената финансова позиция и изпълнение и достъп до бъдещото финансово представяне“.

В книгата на Томас Робинсън и др. (2012) може да се прочете, че „финансовият анализ е процесът на изследване на представянето на компанията в контекста на нейната индустрия и икономическа среда, за да се стигне до решение или препоръка”.

В научния труд на Ченг-Фю Лий и Джон Лий (2017) се посочва, че „...финансовият анализ е концептуално и аналитично оценен. Както статистическите методи, така и техниките за регресионен анализ показват как счетоводната информация може да се използва за извършване на активни финансови анализи на фармацевтичната промишленост“.

В книгата на Тюдор Спенсър и Боб Страдлинг (1998) се чете, че финансовият анализ не е „вълшебна пръчка, която ще ви позволи да разработите стратегия за вашата компания само с махване на ръка. Финансовият анализ е по-скоро инструмент. И като всеки инструмент, той ще работи точно толкова, колкото и уменията, които можете да използвате, и ще зависи от това колко добре ги използвате”. Към казаното може да допълним, че в същата книга се посочва, че „класическия финансов анализ се основава на счетоводни-отчетни данни, които могат да бъдат получени от счетоводния отдел...“.

В книгата на Томас Р. Робинсън, Илейн Хенри, Уенди Л. Пири, Майкъл А. Бройхан (2012) се отбелязва, че „финансовият анализ е процесът на изследване на представянето на компанията в контекста на нейната индустрия и икономическа среда, за да се стигне до решение или препоръка. Централният фокус на финансовия анализ е оценката на способността на компанията да печели възвръщаемост на капитала си, която е поне равна на цената на този капитал, да развива рентабилно операциите си и да генерира достатъчно пари...”.

Без да се навлиза в дълбочината на тази палитра от възгледи за това какво е финансов анализ, може да се обобщи, че всеки автор има своята гледна точка (по-тясна или по-широка) с оглед на изследователските тези, които следва. Авторът поддържа тезата, че финансовият анализ на фирмата е анализ на паричните отношения на фирмата с физически и юридически лица, а така също и с държавата.

2.2. Значение, задачи и потребители на финансовия анализ на фирмите за недвижими имоти

Един от въпросите, които възникват по отношение на финансовия анализ, е неговото значение. Чрез финансовия анализ се дава реална и комплексна оценка на дейността на фирмите за недвижими имоти. Без такава оценка е затруднено функционирането им (преглед на значението и приложението на финансовия анализ виж: (Тимчев, М. 1992; Николов, Н. 1995; Касърва, В. 2013). Освен това финансовият анализ е средство за мобилизиране на неизползвани до момента ресурси в съответната фирма (материални, трудови и финансови). Това дава основание да се смята, че финансовият анализ е активен стимулатор за реализирането на икономии по всички горепосочени направления на ресурсите на фирмата. Финансовият анализ в определена степен представлява основа за съставянето на реално обосновани бизнес планове на фирмата. На базата на анализа на резултатите от предходен период или за изпълнението на плана се разработват показателите за новия планов период.

Без предварителен анализ е изключително трудно, а понякога дори и невъзможно, вземането на управленски решения. По такъв начин финансовият анализ има значение и за подобряването и усъвършенстването на стопанското управление на агенцията. Той е от съществено значение с оглед на конкуренцията, съществуваща в условията на пазарна икономика. Има се предвид, че финансовите отчети на фирмите, които са конкуренти, се публикуват в Търговския регистър, а това дава възможност на аналитичния отдел на дадена фирма да осъществява финансови анализи на конкурентите и ръководството да взема адекватни решения.

Финансовият анализ дава възможност за получаване на информация, необходима за вземане на правилни управленски решения от страна на ръководството на фирмата. Това е целта на анализа, а задачите му произтичат от нея и те са:

- ✓ Реална оценка на финансовото състояние на фирмата;
- ✓ Предлагане на варианти за управленски решения;
- ✓ Оптимизация на показатели за измерване на стопанската дейност на фирмата;
- ✓ Участие при изготвянето на план за дейността на фирмата в бъдеще.

С оглед на тезата на Виолета Касърва (2013), че финансовият анализ е „подфункция на общите управленски функции“, то потребители на финансовия анализ на фирмите за

недвижими имоти са техните ръководства, които въз основа на тези анализи вземат определени решения, насочени към оптимизацията на аспектите на тяхната стопанска дейност. Освен това потребители са собствениците на фирмите за недвижими имоти. Финансовият анализ им дава възможност да установят финансовото състояние на фирмите за недвижими имоти и тенденциите в тяхното развитие. На тази основа те решават как да процедират по въпроси като изменението на записания капитал за сметка на печалбата, разпределението на печалбата, издаването на акции (ако записаният капитал на фирмата е разпределен в акции) и облигации, за увеличаването на дяловете (ако записаният капитал е разпределен в дялове) и др.

Потребители на този анализ могат да бъдат търговските банки, към които фирмите са се обърнали за получаване на кредити, а така също и потенциалните инвеститори, желаещи да закупят акции или дялове във фирмите за недвижими имоти. Анализът се използва от банките при вземане на решение дали и при какви условия да се отпусне кредит на съответната фирма. А потенциалните инвеститори вземат предвид информацията, съдържаща се във финансовия анализ (те вземат предвид и друга информация), когато обмислят закупуване на дялове или акции на фирмите за недвижими имоти.

Финансовият анализ е полезен за доставчици и клиенти на фирмите за недвижими имоти при вземане на решения за осъществяване на стопански контакти с тези фирми, а така също и за вземане на решения за продължаване или прекратяване на тези контакти. Към финансовия анализ на фирми за недвижими имоти е възможно да проявят интерес и държавни органи, напр. с цел въвеждане на определени регулации, засягащи бизнеса с недвижими имоти. Възможно е да има и други потребители на финансовия анализ на фирмите за недвижими имоти – като експерти с интереси в тази област, преподаватели и студенти.

В самото начало е необходимо да се разяснят редица основни понятия, с които се работи във финансовия анализ – приход, разход, печалба, капитали (собствен и привлечен), актив и пасив.

В Общите разпоредби към Националните счетоводни стандарти (обн., ДВ, бр. 30 от 7 април 2005 г., изм., ДВ, бр. 86 от 26 октомври 2007 г., изм., ДВ, бр. 3 от 12 януари 2016 г.) се посочва следното:

„Приход е увеличението на икономическите изгоди през отчетния период под формата на входящи потоци или увеличение на активи, или намаление на пасиви, които водят до увеличение на собствения капитал, което не е свързано с вноски в капитала“.

„Разход е намалението на икономическите изгоди през отчетния период под формата на изходящи потоци или намаление на активи, или увеличение на пасиви, което води до намаление на собствения капитал и не е свързано с разпределения между собствениците на капитала“.

„Печалбата на предприятието е показател за оценка на резултатите от дейността или за възвръщаемостта на инвестициите или доходите от акции“.

„Печалбите представляват увеличение на икономическите изгоди и като такива не се различават по характера си от приходите“.

„Собствен капитал е остатъкът от признатите активи след приспадане на признатите пасиви. В баланса на предприятието той може да бъде класифициран в отделни подкатегории. Например в корпоративно предприятие сумите, внесени от акционерите, неразпределената печалба, резервите могат да бъдат показани отделно“.

„Актив е ресурс, контролиран от предприятието в резултат на минали събития, от който се очаква в предприятието да постъпят бъдещи икономически ползи“.

„Пасив е настоящо задължение на предприятието, произтичащо от минали събития, уреждането на което се очаква да доведе до изходящ поток от ресурси на предприятието, съдържащ икономически ползи“. Пасивите са форми на привлечения капитал. Освен това, накратко казано, приходите, разходите и печалбите са увеличение на собствения капитал.

В § 1, т. 20 от Допълнителните разпоредби на Закона за корпоративно подоходно облагане (обн., ДВ, бр.105 от 22 декември 2006 г.), който е в сила от 1 януари 2007 г. (и претърпял редица изменения), се казва, че привлеченият капитал е „сумата от пасивите на предприятието, с изключение на финансиранията“. В теорията на фирмените финанси се застъпва тезата, че пасивите, т.е. задълженията, са проявления на привлечения капитал.

В параграф 4.57 от Концептуалната рамка за финансово отчитане на Съвета по международни счетоводни стандарти (публикувана на 29 март 2018 г.) се посочва, че „повечето предприятия възприемат финансовата концепция за капитала при изготвянето на своите финансови отчети. По силата на финансовата концепция за капитала, като

инвестирани средства или инвестирана покупателна способност, капиталът е синоним на нетни активи или собствен капитал на предприятието“.

В своя книга М. Гълъбов (2016) посочва, че „според финансовата концепция капиталът представлява вложени от собствениците на фирмата пари пари и той е синоним на собствения капитал, с който тя разполага. Съответно собственият капитал представлява пари (вложени от собствениците в нея), като тези пари са употребени от фирмата (част от активите са начини на употреба на собствения капитал)“. Ако се продължи логиката на финансовата концепция, може да се каже, че привлеченият капитал представлява парите, които несобствениците на фирмата влагат в нея, като другата част от активите са начини на употреба на тези пари.

В дисертационния труд се представя финансов анализ, който обхваща определени аспекти на стопанската дейност на фирмите за недвижими имоти. По-специално в третата глава се апробира финансовият анализ върху някои фирми за недвижими имоти, като се ползват техните годишни финансови отчети, които са публикувани в Търговския регистър, а достъпът до него е свободен и безплатен. Тези отчети са съставени въз основа на предположението, че фирмите са действащи и ще продължат да функционират в предвидимо бъдеще (това е посочено в Общите разпоредби към Националните счетоводни стандарти).

3. Теоретични основи на анализа на икономическата ефективност и рентабилността на фирмите за недвижими имоти

Икономическата ефективност на фирмите за недвижими имоти по своята същност е резултатът, който те постигат, като вложат единица разходи или ресурси. Най-общо казано, тя се свежда до съотношението Ползи/Жертви. Това съотношение големият български учен проф. Димитър Добрев (18, стр. 307) нарича “стопанственост” в своята книга “Учение за отделното стопанство”, издадена през 1941 г. Според ISO 9001:2015 т.3.7.10 „ефективността е връзката между постигнатите резултати и използваните ресурси“. Не съществува официално приета дефиниция за икономическата ефективност, т.е. дефиниция в нормативната уредба на страната, но ако се обобщи написаното от редица автори, може да се каже, че икономическата ефективност представлява икономическият ефект (полезният резултат), за чието създаване е вложена единица разходи, или икономическият ефект, за чието реализиране е ангажирана единица ресурс (средна наличност). Икономическият ефект

може да се охарактеризира като полезен резултат и той има различни форми на проява (типичен пример за икономически ефект при фирмите за недвижими имоти са нетните приходи от продажби на услуги). Ресурсите на фирмата са капиталите, активите и персоналят, но в дисертационния труд няма да се разглежда икономическата ефективност през призмата на персонала. Акцентираща се върху икономическата ефективност на фирмите за недвижими имоти, отнасяща се до капиталите и активите. Икономическата ефективност може да се разглежда и като разходите или ресурсите (средна наличност), които се влагат за получаването на единица икономически ефект. Не бива да се слага знак на равенство между икономическия ефект и икономическата ефективност. Икономическият ефект представлява определен полезен резултат, а икономическата ефективност е полезният резултат, който се постига с участието на единица разходи или единица ресурси (средна наличност), и обратното – единица полезен резултат, за чието реализиране са ангажирани определени ресурси (средна наличност) или разходи.

Какво представлява единица разходи, единица ресурси или единица икономически ефект? Това може да бъде един или сто лева разход или един или сто лева ресурси, а така също един или сто лева икономически ефект. Ако се налага, може да се работи с друга парична единица, чрез която се измерват икономическият ефект, ресурсите и разходите. С цел постигане на по-голяма яснота се представят съотношенията, с помощта на които се установяват величините на икономическата ефективност:

$$\frac{\text{Икономически ефект}}{\text{Ресурси (средна наличност)}} \quad (1) \qquad \frac{\text{Икономически ефект}}{\text{Разходи}} \quad (2)$$

Ако се работи с български левове, тогава чрез съотношения с номера 1 и 2 се установява икономическият ефект, за чието реализиране е вложен един лев определени ресурси (средна наличност), и икономическият ефект, в чието реализиране е вложен един лев. Реципрочните съотношения относно икономическата ефективност са:

$$\frac{\text{Ресурси (средна наличност)}}{\text{Икономически ефект}} \quad (3) \qquad \frac{\text{Разходи}}{\text{Икономически ефект}} \quad (4)$$

Защо въпросите относно икономическата ефективност са съществени? Защото от увеличаването ѝ имат интерес собствениците на фирмите и техният персонал.

Увеличаването на икономическата ефективност означава увеличаване на приходите (увеличаване на собствения капитал), т.е. постигане на по-голяма величина на собствения капитал с участието на единица ресурси (активи и капитали), а така също и увеличаване на собствения капитал чрез влягането на единица разходи, т.е. намаляване на собствения капитал чрез реализирането на единица разходи. Увеличаването на собствения капитал, естествено, е в интерес на собствениците, тъй като то е предпоставка за нарастване на печалбата и съответно на собствения капитал, а той е богатството на собствениците. По-големият собствен капитал е предпоставка за успешна продажба в бъдеще на нови акции и облигации на акционерното дружество (ако фирмата е възприела такава правна форма), за улесняване на получаването на кредити от търговските банки, за по-голямо доверие от страна на обществената среда към фирмата. Това също е в интерес на собствениците.

Увеличаването на собствения капитал е в интерес и на персонала, тъй като то с участието на единица ресурси или разходи е предпоставка за реализирането на по-голяма печалба. Това от своя страна дава възможност за реинвестиране на по-голяма част от печалбата (в сравнение със ситуацията, ако печалбата е по-малка и ако напр. и при по-голяма и по-малка печалба половината се отделя за реинвестиране, а другата половина се разпределя под формата на дивиденди) в бизнеса на фирмата, което е от съществено значение в условията на конкуренция. Реинвестирането може да даде възможност за запазване на работните места, а и дори за повишаване на заплатите. Косвено, дори успешните продажби на нови ценни книжа на фирмата, а и по-лесното получаване на кредити от търговските банки, е в интерес на персонала, тъй като това може да доведе до обновяване и модернизиране на съответните дълготрайни материални и нематериални активи, с които фирмата разполага.

Подчертаваме, че при разглеждането на икономическата ефективност се вземат предвид определени приходи (икономически ефект), а така също и определени ресурси (активи или капитали) и определени разходи.

Проблематиката относно икономическата ефективност на фирмите за недвижими имоти по-подробно се разглежда във втората глава, а в третата се апробират редица показатели за икономическа ефективност по отношение на действащи фирми.

Рентабилността може да се определи като резултатността, в смисъл като финансовия резултат, в чието реализиране е вложена единица разходи или за чието създаване е

ангажирана единица ресурси (средна наличност), или който е постигнат благодарение на реализирането на единица приход. Когато се говори за единица разходи, единица ресурси (средна наличност) и единица приходи, се има предвид 1 или 100 лева (или друга парична единица) разходи, ресурси (средна наличност) и приходи.

Тук може отново да се отбележи научният труд на проф. Димитър Добрев (18, стр. 300), в който той пише, че „рентабилността е израз на степента на стопанското оползотворение на вложения в едно стопанство капитал“.

Съществуват три вида рентабилност, а именно: рентабилност на база ресурси, на база разходи и на база приходи:

$$\frac{\text{Финансов резултат}}{\text{Ресурси (средна наличност)}} \quad (5) \qquad \frac{\text{Финансов резултат}}{\text{Разходи}} \quad (6)$$

$$\frac{\text{Финансов резултат}}{\text{Приходи}} \quad (7)$$

Финансовият резултат може да бъде положителен, т.е. печалба, или отрицателен, т.е. загуба. Разбира се, възможно е да е и нулев. Ако той е положителен, величините на рентабилността ще са положителни. Ако е отрицателен, те ще са отрицателни, но има едно изключение: възможно е финансовият резултат да е отрицателен и ако той бъде съпоставен с такъв ресурс, какъвто е собственият капитал, като величината на този капитал е отрицателна, тогава величината на рентабилността ще е положителна. Ако е нулев, тогава и величините на рентабилността ще са нулеви.

Показателите за измерване и анализ на рентабилността се изчисляват чрез формули, които са проявление на посочените съотношения 5, 6 и 7. В следващата глава на дисертационния труд подробно се представят показателите за рентабилността на фирмите за недвижими имоти и възможния начин за работа с тях, в т.ч. и специфичните показатели за отделните видове фирми за недвижими имоти.

Увеличаването на рентабилността на фирмата, също както и увеличаването на икономическата ефективност, е нещо, от което са заинтересовани собствениците, персоналят и самите фирми, доколкото може да се говори за интерес на фирмата (става въпрос за интерес на собствениците и персонала). Мотивите за нарастването на

рентабилността са същите, каквито са посочени относно нарастването на икономическата ефективност на фирмите за недвижими имоти.

Прави впечатление връзката между икономическата ефективност и рентабилността. Когато се работи с рентабилността, като финансовият резултат е положителен, т.е. печалба, тогава рентабилността на база ресурси и на база разходи е проявление на икономическата ефективност, тъй като печалбата е икономически ефект. Съответно е валидно съотношението икономически ефект/ресурси и икономически ефект/разходи.

4. Същност на финансирането на активите на фирмите за недвижими имоти от капиталите в теоретичен план

Елементите, пряко свързани с оценяването на финансовото състояние на фирмата за недвижими имоти, които са посочени в счетоводния баланс, са активи, пасиви и собствен капитал, а елементите, пряко свързани с оценяването на резултатите от дейността на фирмата в отчета за приходите и разходите, са приходи и разходи.

Във финансовия баланс се отразяват както активите на фирмата за недвижими имоти, така и капиталите, с които тя разполага, но в него те се квалифицират от гледна точка на времето, през което са на разположение на фирмата. Съответно постоянният (дългосрочният) капитал е капиталът, с който фирмата разполага за по-дълъг период, а именно период, надхвърлящ една година, считано от 31 декември, а краткосрочният капитал е капитал, с който фирмата разполага за по-кратък период, а именно период, не по-дълъг от една година, считано от 31 декември. Във финансовия баланс се акцентира върху времето, през което капиталите са на разположение на фирмата. Проблематиката относно финансовия баланс е засегната в научен труд на М. Гълъбов (2004).

Постоянният капитал ще се връща на неговите притежатели след повече от една година, считано от 31 декември, а краткосрочният капитал ще се връща на неговите притежатели до една година, считано от 31 декември. Постоянният капитал е сума от собствения дългосрочен капитал и привлечения дългосрочен капитал. Собственият дългосрочен капитал ще се върне на неговите притежатели, ако фирмата прекрати своето съществуване, но е възможно част от него да се върне на притежателите си, ако има решение за това. На практика той в продължение на години е на разположение на фирмата. Привлеченият дългосрочен капитал ще се връща на несобствениците в продължение на

период, надхвърлящ една година, считано от 31 декември. Краткосрочният капитал е сума от частта от печалбата (собствен краткосрочен капитал), която ще се разпредели между акционерите под формата на дивиденди, и краткосрочния привлечен капитал. А ето как в синтезиран вид изглежда финансовият баланс на фирмата за недвижими имоти:

Финансов баланс към 31 декември

АКТИВ	ПАСИВ
Дълготрайни активи	Постоянен капитал
Краткотрайни активи	Краткосрочен капитал

$$\begin{aligned}
 \text{Заб. Постоянен капитал} &= \text{Собствен дългосрочен капитал} + \\
 &\quad + \text{Привлечен дългосрочен капитал} \\
 \text{Краткосрочен капитал} &= \text{Собствен краткосрочен капитал} + \\
 &\quad + \text{Привлечен краткосрочен капитал}
 \end{aligned}$$

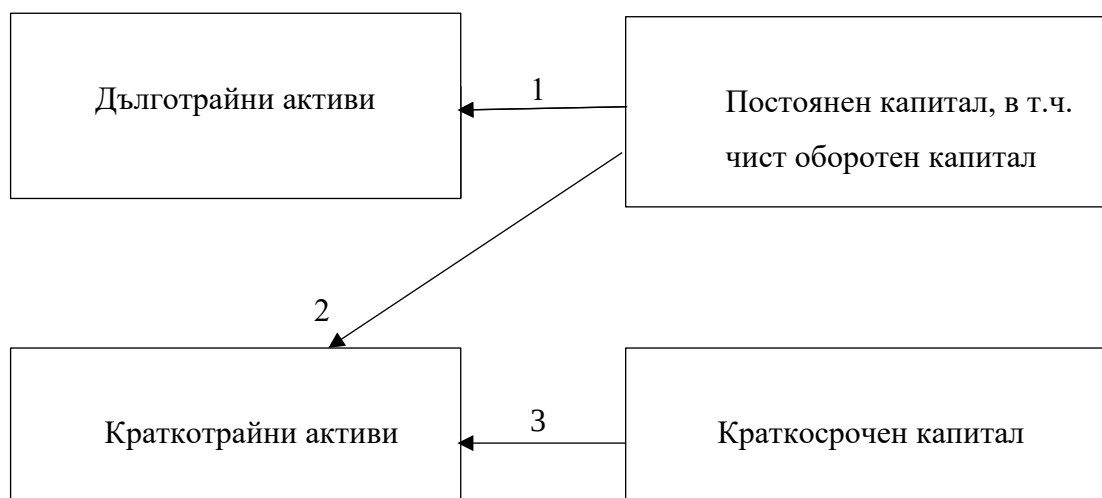
Докато в счетоводния баланс капиталите се квалифицират от гледна точка на техния правен произход (собствен и привлечен), то във финансовия баланс те се квалифицират от гледна точка на времето, през което са на разположение на фирмата (постоянен и краткосрочен). В актива (лявата страна) на финансовия баланс се отразяват активите и балансовите стойности на активите на фирмата. Няма разлика между актива на счетоводния баланс и актива на финансовия баланс на фирмата. В пасива (дясната страна) на финансовия баланс се отразяват източниците на постоянния и краткосрочния капитал и балансовите стойности на тези източници, т.е. капиталите, формиращи постоянния капитал, и балансовите стойности на капиталите, формиращи краткосрочния капитал.

В третата глава на дисертационния труд детайлно се разглежда формирането на постоянния и краткосрочния капитал, което се основава на елементите, посочени в пасива на счетоводния баланс. Финансовият баланс се изгражда, като се взема предвид счетоводният баланс.

Финансовият баланс трябва да отговаря на принципа на минималното финансово равновесие на фирмата. Той гласи: необходимо е да се обвърже изискуемостта на капиталите с ликвидността на активите, финансирани от тях. Казано по-конкретно, сроковете на изискуемост на капиталите, т.е. сроковете, в рамките на които капиталите са

на разположение на фирмата, трябва да са равни (или по-големи) от сроковете на ликвидност на активите, финансирани от капиталите, т.е. сроковете на трансформиране на активите в пари. По този начин фирмата ще бъде ликвидна. Тя ще може своевременно да погасява своите задължения (възникнали в миналото) или, казано по-друг начин, своевременно ще може да връща капиталите на техните собственици. Уточняваме, че принципът за минималното финансово равновесие обединява две финансови правила – „златното” балансово и „златното” финансово правило. Съгласно „златното“ балансово правило дълготрайните активи се финансират от постоянния капитал, а освен това част от постоянния капитал финансира част от краткотрайните активи – тази част е чистият оборотен капитал. Съгласно „златното“ финансово правило краткосрочният привлечен капитал финансира краткотрайни активи на фирмата. Защо е необходимо фирмата да разполага с чист оборотен капитал? Този капитал е поле за сигурност за фирмата. Става въпрос за следното: ако краткотрайните активи се финансират само с краткосрочен чужд капитал и ако част от тях не се трансформират в пари, тогава е възможно част от краткосрочния чужд капитал да не се върне своевременно на неговите притежатели, т.е. възможно е част от задълженията да не се погасят своевременно. Това е така поради факта, че част от краткотрайните активи по някакви причини не са се трансформирали в пари в рамките на сроковете на разположение, т.е. сроковете на изискуемост на някои краткосрочни привлечени капитали, участващи във формирането на краткосрочния привлечен капитал. Ако са налице и краткотрайни активи, финансирани от чистия оборотен капитал, тогава е възможно фирмата своевременно да върне краткосрочните привлечени капитали, финансиращи онези краткотрайни активи, които не могат да се превърнат в пари в нужните срокове. Своевременното връщане на тези капитали се дължи на краткотрайните активи, финансирани от чистия оборотен капитал – възможно е тези активи да се трансформират в пари и съответно фирмата да се издължи в необходимия срок.

Ето как изглежда казаното относно финансирането на активите (сх. 1.3):



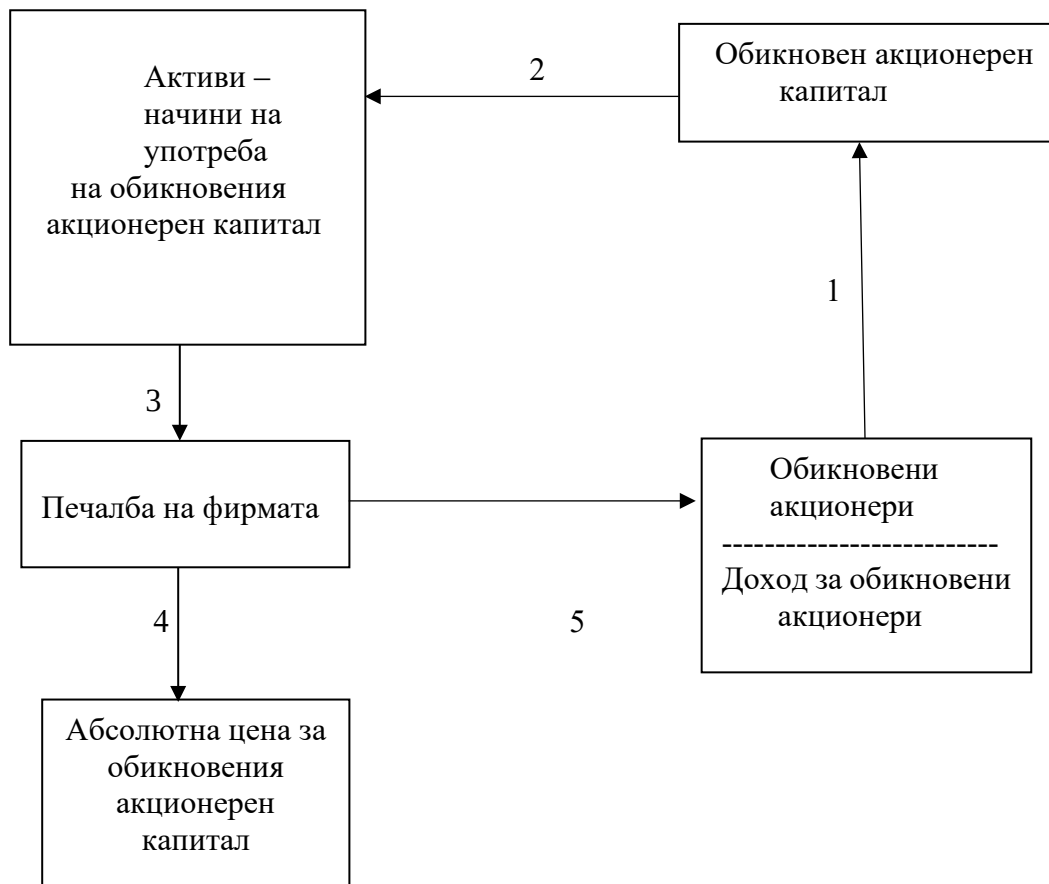
- Заб. 1 – *Постоянният капитал финансира дълготрайните активи;*
 2 – *Част от постоянния капитал, наричана чист оборотен капитал, финансира част от краткотрайните активи;*
 3 – *Краткосрочният капитал финансира краткотрайните активи.*

Схема 1.3. Финансиране на активите на фирмите за недвижими имоти от капиталите (постоянния и краткосрочния капитал)

В теоретичен план се представи проблематиката относно финансирането на активите. Погледнато практически, е възможно да има някои разминавания с теоретичната постановка. Напр. възможно е краткосрочен капитал да финансира дълготрайни материални активи. Става дума за случай, когато фирмата получава дългосрочен кредит и го използва за придобиване на дълготрайни материални активи, но част от главницата следва да се върне на банката през годината, следваща тази на получаването на кредита. Тази част се явява краткосрочен капитал, който финансира дълготрайни активи. Финансовият баланс може да се конструира от анализатори, работещи във фирмата. Анализатори, неработещи във фирмата, могат да създадат финансов баланс, като направят някои допускания. Тематиката, засягаща финансовия баланс, е апробирана в третата глава на дисертационния труд по отношение на „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД.

5. Същност на анализа на абсолютните и относителните цени на капиталите, с които разполагат фирмите за недвижими имоти и са притежавани от собствениците на тези фирми

Ще разгледаме проблематиката относно цените на акционерния капитал на фирмата за недвижими имоти, притежаван от акционерите, придобили обикновени акции, а така също и акционерите, придобили привилегировани акции. Акционерните дружества разполагат с обикновен акционерен капитал, но е възможно да разполагат и с привилегирован акционерен капитал. Капиталите, с които разполага фирма, възприела правната форма на акционерно дружество, имат цени, които фирмата плаща на техните притежатели. Тези цени могат да се квалифицират като абсолютна и относителна цена на обикновения акционерен капитал и на привилегирования капитал. Ако дружеството е емитирало само обикновени акции, тогава цената на обикновения акционерен капитал, т.е. собствения капитал, е печалбата. Същевременно тя е и доход за притежателите на този капитал. Абсолютната цена на обикновения акционерен капитал е печалбата, която фирмата реализира. Логиката е следната: дружеството разполага с капитал, който собствениците притежават, като част от активите са начини на употреба на този капитал. Съответно дружеството оперира с тези активи, както и с активите, които са начини на употреба на привлечения капитал. В крайна сметка използването на активите генерира печалбата на фирмата. Тази печалба, от една страна, е възнаграждението или доходът, който обикновените акционери получават за ползването от фирмата на активи, които са начини на употреба или имуществено проявление на капитала, притежаван от обикновените акционери, а от друга страна, печалбата е абсолютната цена на обикновения акционерен капитал, т.е. цената, която фирмата плаща за ползването на този капитал. Казаното се илюстрира на схема 1.4.



- Заб. 1 – Обикновените акционери притежават капитал;
 2 – Притежаваният от обикновените акционери капитал е на разположение на фирмата и тя го употребява, като част от активите са начини на употреба на този капитал, останалата част от активите са начини на употреба на привлечения капитал;
 3 – Използването на активите, които са начини на употреба на собствения и привлечения капитал, генерира печалбата на фирмата;
 4 – Печалбата на фирмата е цена на обикновения акционерен капитал, която плаща фирмата;
 5 – Печалбата на фирмата е доход за обикновените акционери.

Схема 1.4. Абсолютна цена на обикновения акционерен капитал на фирмите за недвижими имоти, възприели правната форма на акционерно дружество, емитирало обикновени акции

Печалбата за дадена година е нарастването на обикновения акционерен капитал за тази година. Съответно съпоставянето на това нарастване на обикновения акционерен капитал за дадена година със средната балансова стойност на обикновения акционерен капитал ни показва каква е относителната цена на обикновения акционерен капитал.

Формулата е:

$$\text{Цок} = \frac{\text{Нарастване на собствения капитал за годината } t, \text{ реализирано} \\ \text{чрез генериране на печалба}}{\text{Средна балансова стойност на акционерния капитал} \\ \text{за годината } t} \quad (1)$$

Заб. Цок – относителна цена на акционерния капитал за годината t при емитирани само обикновени акции.

Акционерният капитал, когато са емитирани от дружеството обикновени акции, представлява собственият капитал, с който то разполага. Външните анализатори могат да работят със средна аритметична величина, а вътрешните – със средна хронологична величина. Относителната цена на собствения капитал представлява рентабилността на собствения капитал, когато е налице положителен краен финансов резултат, т.е. печалба на фирмата.

При изчисляването на средната балансова стойност за дадена година се вземат предвид балансовите стойности на собствения капитал в началото и в края на съответната година. Печалбата, която присъства в собствения капитал към края на миналата година, т.е. годината преди годината t, участва в генерирането на печалбата за годината t за определен период, т.е. за периода от началото на годината t до деня, в който тя бъде разпределена между акционерите под формата на дивиденди. Дори често се среща само част от печалбата да се разпредели под формата на дивиденди, а другата част да се задържи във фирмата. Частта, която се задържа във фирмата през цялата година t, ще участва в генерирането на печалба за същата година. Тук не се взема отношение към ситуацията, при която през годината t фирмата трупа загуби (тъй като ще има значително отклонение от темата). Ако към края на преходната година (годината преди годината t) дружеството разполага с привилегирован акционерен капитал (това означава, че и в началото на годината t то разполага със същия капитал), тогава средната балансова стойност на обикновения акционерен капитал през годината t се изчислява така:

$$\begin{aligned} \text{Средна балансова стойност на обикновения акционерен капитал за година } t = & \quad (2) \\ = & (\text{Обикновен акционерен капитал в началото на годината } t + \\ & + \text{Обикновен акционерен капитал в края на годината } t)/2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} & \text{Обикновен акционерен капитал в началото на годината } t = \\ & = \text{Собствен капитал в началото на годината } t - \\ & - \text{Привилегирован акционерен капитал в началото на годината } t \end{aligned} \quad (3)$$

$$\begin{aligned} & \text{Привилегирован акционерен капитал в началото на годината } t = \\ & = \text{Основен привилегирован капитал в началото на годината } t + \\ & + \text{ частта от печалбата за предходната година, която през годината } t \\ & \text{се разпределя между привилегированите акционери под формата на дивиденди} \end{aligned} \quad (4)$$

*Заб. Обикновен акционерен капитал в края на годината t = Собствен капитал в края на годината t – Привилегирован акционерен капитал в края на годината t .
Привилегирован акционерен капитал в края на годината t =
= Основен привилегирован капитал в края на годината t +
+ Частта от печалбата за годината t , която през следващата година (след годината t) ще се разпредели между привилегированите акционери под формата на дивиденди.*

Относителната цена на обикновения акционерен капитал за годината t , когато от началото на същата година дружеството разполага с привилегирован акционерен капитал, се изчислява по следния начин:

$$\text{Цок} = \frac{\text{Нарастване на собствения капитал за годината } t, \text{ реализирано чрез генериране на част от печалба}}{\text{Средна балансова стойност на акционерния капитал за годината } t}} \quad (5)$$

Заб. Цок – относителна цена на акционерния капитал за годината t при емитирани обикновени и привилегировани акции.

Ако са емитирани и привилегировани акции, тогава при изчисляването на цената на обикновения акционерен капитал се взема предвид част от печалбата – това е частта, която е разликата между печалбата на дружеството и частта от нея, която се разпределя между привилегированите акционери под формата на дивиденди.

При наличие на привилегировани акции относителната цена на привилегирования акционерен капитал се изчислява по-следния начин:

$$\text{Цпк} = \frac{\text{Нарастване на собствения капитал за годината } t, \text{ реализирано} \\ \text{чрез генериране на част от печалба}}{\text{Средна балансова стойност на привилегирания акционерен} \\ \text{капитал за годината } t} \quad (6)$$

Заб. Средната балансова стойност на привилегирания акционерен капитал за годината t се получава, като балансовата стойност на привилегирания акционерен капитал в началото на годината t се сумира с балансовата стойност на привилегирания акционерен капитал в края на годината t . След това полученият сбор се дели на числото 2. Вече се посочи начинът на изчисляване на балансовите стойности на привилегирания акционерен капитал в началото на годината t и в края на годината t .

Когато става въпрос за емитиране на акции през годината t , напр. през м. юни на годината t , тогава се взема предвид основният привилегирован капитал, постъпил през м. юни, т.е. той се сумира с привилегирания акционерен капитал в края на година (той включва основния привилегирован капитал и частта от печалбата за годината t , която през годината, която следва след годината t , ще бъде разпределена между притежателите на привилегированите акции под формата на дивиденди) и полученият сбор се дели на числото 2. Така се получава средната балансова стойност на привилегирания акционерен капитал за годината t .

Частта от печалбата, която се разпределя под формата на дивиденди между привилегированите акционери е ресурс, който участва в генерирането на печалба на дружеството за годината t , но тази част от печалбата представлява и цената, която дружеството заплаща за привилегирания акционерен капитал, с който то разполага през годината t .

Едно уточнение – разглежда се случаят с привилегированите акции, когато те се третираят като собствен капитал, т.е. когато са представители на част от основния капитал. Не се анализират варианти на емитиране на привилегировани акции с опция за обратно изкупуване, когато те се разглеждат като пасиви.

6. Анализ на модела на Олтман за предвиждане на фалита на фирмите

Този модел, известен и като „Z-score analysis“, представлява три формули за предвиждане на фалита на фирмите. Разработен е от Едуард Олтман (Edward Altman) - американски икономист, професор в Stern School of Business при New York University. Формулата Z-Score, отнасяща се до предвиждането на фалита на публични дружества в сферата на производството, е публикувана през 1968 г. (54) По-късно са публикувани и формулите, предвиждащи фалита на непубличните дружества в сферата на производството и на непублични дружества, които не са в сферата на производството. Формулата в трите ѝ варианта представлява произведение от определени бизнескоефициенти. Величината на произведението от тези бизнескоефициенти, която се получава, позволява да се определи вероятността фирмата да фалира в близките 2 години. Вариантите на формулата са:

- за публични дружества, които осъществяват производствена дейност:

$$Z_a = 1,2 \times (\text{оборотен капитал/сума на активите}) + 1,4 \times (\text{неразпределена печалба/сума на активите}) + 3,3 \times (\text{печалба преди лихви и данъци/сума на активите}) + 0,6 \times (\text{пазарна стойност на капитала/балансова стойност на задълженията}) + 0,999 \times (\text{приходи от продажби/сума на активите})$$

- за непублични дружества, които осъществяват производствена дейност:

$$Z_b = 0,717 \times (\text{оборотен капитал/сума на активите}) + 0,847 \times (\text{неразпределена печалба/сума на активите}) + 3,107 \times (\text{печалба преди лихви и данъци/сума на активите}) + 0,42 \times (\text{балансова стойност на капитала/балансова стойност на задълженията}) + 0,998 \times (\text{приходи от продажби/сума на активите})$$

- за непублични дружества, които не осъществяват производствена дейност:

$$Z_c = 6,56 \times (\text{оборотен капитал/сума на активите}) + 3,26 \times (\text{неразпределена печалба/сума на активите}) + 6,72 \times (\text{печалба преди лихви и данъци/сума на активите}) + 1,05 \times (\text{балансова стойност на капитала/балансова стойност на задълженията})$$

Заб. Знакът „/“ да се чете като знак за деление;

*Оборотен капитал = сумата на краткотрайните активи;
Неразпределена печалба = печалбата, която се задържа в дружеството;
Печалба преди лихви и данъци = печалбата от продажби;
Под капитал се разбира собствен капитал.*

Този модел е в сферата на анализа на връзката активи – капитали, тъй като в него присъстват съотношения, отнасящи се както за активите, така и за капиталите.

Както се вижда, същността на този модел са подборът на бизнескоефициентите и техните относителни тегла.

Олтман определя 3 интервала по отношение на публични дружества, осъществяващи производствена дейност, а именно:

1. ако Z_a възлиза на 1,8 или на по-малко от 1,8, тогава е много вероятно дружеството да фалира;
2. ако Z_a е в интервала 1,81 – 2,99, тогава вероятността от фалит до 1 една година е 95%, а вероятността от фалит до 2 години е 70%;
3. ако Z_a възлиза на 3 или на повече от 3, тогава опасността от фалит е малко вероятна.

По отношение на непублични дружества, осъществяващи производствена дейност, също са налице три интервала, а именно:

1. ако Z_b възлиза на 1,23 или на по-малко от 1,23, тогава е много вероятно дружеството да фалира;
2. ако Z_b е в интервала 1,24 – 2,89, тогава вероятността от фалит до 1 една година е 95%, а вероятността от фалит до 2 години е 70%;
3. ако Z_b възлиза на 2,90 или повече от 2,90, тогава опасността от фалит е малко вероятна.

По отношение на непублични дружества, които не осъществяват производствена дейност, интервалите са:

1. ако Z_c възлиза на 1,10 или на по-малко от 1,10, тогава е много вероятно дружеството да фалира;
2. ако Z_c е в интервала 1,11 – 2,59, тогава вероятността от фалит до 1 една година е 95%, а вероятността от фалит до 2 години е 70%;
3. ако Z_c възлиза на 2,60 или повече от 2,60, тогава опасността от фалит е малко вероятна.

Използването на Z-Score формулата по отношение на редица фирми е показало, че този модел има успеваемост – около 70% от фирмите, за които се предсказва фалит, действително фалират (за приложението и успеваемостта на модела у нас и в чужбина виж източници от използваната литература: 7, 8, 24, 27, 28).

Уместно е финансовите мениджъри у нас да са запознати с модела Олтман, тъй като могат да използват този модел за фирмите, в които работят.

Както се вижда, и в трите варианта на този модел присъстват активи и капитали. При първия вариант имаме съотношение оборотен капитал/сума на активите. Стойността на оборотния капитал е равна на стойността на краткотрайните активи и това съотношение показва относителния дял на краткотрайните активи в общата стойност на активите. Следващото (второ) съотношение – неразпределена печалба/сума на активите – разкрива относителния дял на активите, финансирани от тази печалба в общата стойност на активите. Неразпределената печалба е частта от печалбата на фирмата, която се задържа, т.е. реинвестира във фирмата. Възможно е обаче собствениците да разпределят цялата печалба под формата на дивиденди и тогава не съществува неразпределена печалба.

По-нататък в третото съотношение имаме печалба преди лихви и данъци/сума на активите – печалбата преди лихвите и данъците е печалбата от оперативната дейност на фирмата. Тя е производна на приходите от продажбите и разходите, свързани с тях. Това съотношение показва относителния дял на активите, които са имуществено проявление на печалбата преди лихви и данъци в общата стойност на активите. Следващото (четвърто) съотношение е пазарна стойност на капитала/балансова стойност на задълженията. Във фирмената финансова теория е прието, че пазарната стойност на акциите на едно дружество е равна на собствения капитал, с който то разполага. Става въпрос за съотношение, измерващо финансовата автономност, а именно: собствен капитал/привлечен капитал. Разбира се, на практика е напълно възможно сумарната пазарна стойност на акциите на дружеството да се различава от стойността на собствения капитал. Последното (пето) съотношение – приходи от продажби/сума на активите, позволява да се измери икономическата ефективност на активите.

При втория вариант на модела присъства съотношението балансова стойност на капитала/балансова стойност на задълженията, т.е. тук се има предвид балансовата стойност, а не пазарната стойност на капитала, както е при първия вариант.

При третия вариант отсъства съотношението приходи от продажби/активи.

Ако говорим за фирмите за недвижими имоти, то първият вариант на модела е приложим по отношение на публични дружества, които изграждат и продават недвижими имоти, като напр. Трейс Груп Холд АД (<https://tracebg.com/bg>), което е публично дружество от декември 2007 г. Вторият вариант е приложим към непублични дружества, които осъществяват производствената дейност, като напр. „КОНТРАКТ СИТИ“ ООД (<https://contract-city.com/bg>). А третият вариант е приложим, както се вижда, по отношение на непублични дружества, които не осъществяват производствена дейност, като напр. „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД, което функционира като агенция за недвижими имоти.

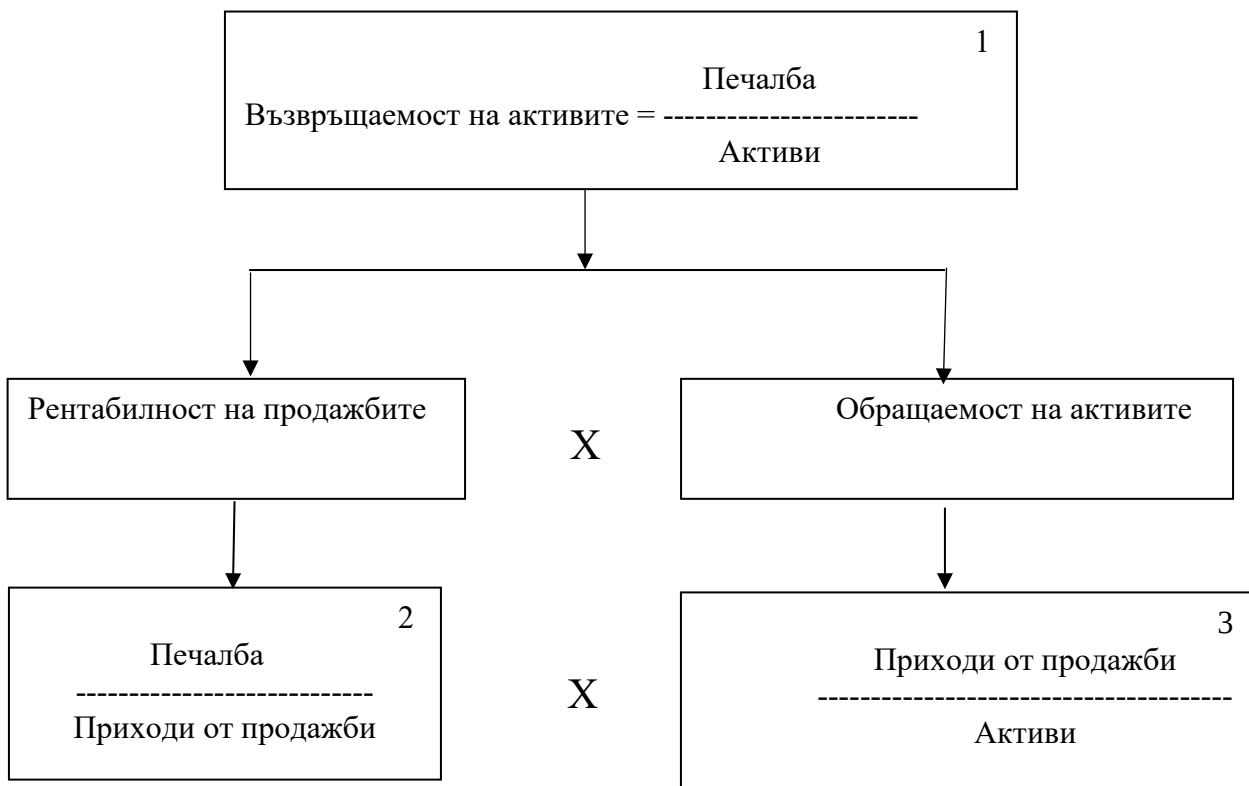
Моделът Олтман е апробиран по отношение на три фирми и това е отразено в третата глава от дисертационния труд.

Трябва да се има предвид, че у нас икономическата ситуация не е такава, каквато е в САЩ – високо развита държава, с утвърдена пазарна икономика, чиято територия е 9 826 675 кв. км и население – около 333 млн. души. Така че е дискуссионно доколко е уместно да се прилага този модел у нас, но все пак познанието за него обогатява икономическата култура на финансовите анализатори.

7. Системата Дюпон и системи за анализ на фирмите за недвижими имоти, основани на системата Дюпон

В началото на миналия век в САЩ протича Втората индустриална революция. Фирмите вече ангажират големи ресурси за производство, а освен това реализират значителни приходи и разходи. Все повече нараства необходимостта от използването на редица показатели, чрез които да се измерват определени аспекти на стопанската дейност на фирмите, като установените тенденции по отношение на тези аспекти са един от факторите за вземане на управленски решения. През 1919 г. специалисти, работещи във фирма Дюпон, разработват система за анализ, който обхваща три показателя. Чрез два от тях се измерва използването на такива ресурси, каквито са активите, а чрез третия се установява участието на единица продажби в печалбата на фирмата. Този модел за анализ става известен като системата Дюпон (срещат се и други наименования на тази система).

Ето как е изглеждала тази система в първата ѝ версия (вж. схема 1.5.)



Заб. „X” да се чете като знак за умножение.

Схема 1.5. Система Дюпон (първа версия)

Иначе казано, става въпрос за следното равенство:

$$\frac{\text{Печалба}}{\text{Активи}} = \frac{\text{Печалба}}{\text{Приходи от продажби}} \times \frac{\text{Приходи от продажби}}{\text{Активи}} \quad (1)$$

Вижда се, че възвращаемостта на активите зависи от други два показателя или фактора – рентабилността на продажбите и обръщаемостта на активите. Или тази обвързаност може да бъде изразена по-следния начин:

$$\text{Възвръщаемост на активите} = \text{Рентабилност от продажбите} \times \text{Обръщаемост на активите} \quad (2)$$

Трябва да се отбележи, че идеята за обвързване на определени показатели е лансирана от Алфред Маршал. Тя е публикувана в неговата книга “Елементи на отрасловата икономика”, отпечатана през 1892 г., но фирма Дюпон е първата, в която на практика се осъществява тази идея. По темата, засягаща системата Дюпон, е писал М. Гълъбов (10).

По-късно в система Дюпон се включва още един показател и тя изглежда по-следния начин:

$$\begin{aligned} & \text{Възвръщаемост на собствения капитал} = \\ & = \text{Рентабилност на продажбите} \times \text{Обращаемост на активите} \times \\ & \times \text{Коефициент на чистата стойност на имуществото} \end{aligned} \quad (3)$$

$$\begin{aligned} \text{Печалба/Собствен капитал} &= \text{Печалба/Приходи от продажби} \times \\ & \times \text{Приходи от продажби/Активи} \times \text{Активи/Собствен капитал} \end{aligned} \quad (4)$$

Прави впечатление, че в системата Дюпон присъстват както капитали, така и активи, но тук този въпрос се разглеждаме в рамките на анализа на капитала. Какво стои зад посочените съотношения? Първото съотношение в горепосочената схема е печалба/активи. Печалбата е нарастване на собствения капитал, а активите са имуществото на фирмата. Съотношение номер 2 в схемата представлява печалба/приходи от продажби. Както бе посочено, печалбата представлява нарастване на собствения капитал, но и приходите са нарастване на собствения капитал и в този смисъл съотношение 2 представлява увеличаване на собствения капитал/увеличаване на собствения капитал. Съотношение номер 3 в схемата е приходи от продажби/активи или увеличаване на собствения капитал/активи. Следователно и трите съотношения в системата Дюпон са съотношения, зад които стоят активи и собствен капитал. Или системата Дюпон може да изглежда по-следния начин:



Заб. При съотношение 2 увеличението на собствения капитал имат различно значение – в числителя е увеличението дължащо се на печалбата, а в знаменателя е увеличението дължащо се приходи от продажби.

Схема 1.6. Друга гледна точка към системата Дюпонт

Във втората глава се представят редица разработени от нас системи, основани върху системата Дюпон, а в третата глава тези системи се апробират във функционираща фирма за недвижими имоти. Освен това в следващите две глави се посочва по какъв начин може да се работи с тези системи, които, от една страна, са базирани върху теорията, а от друга, са съобразени с нормативната уредба в нашата страна.

Обобщение на първа глава

В първата глава е дадена кратка характеристика на фирмите за недвижими имоти. Те могат да бъдат групирани така: фирми за недвижими имоти, получаващи приходи от услуги (агенции за недвижими имоти, фасилити и пропърти фирми и др.), фирми за недвижими имоти, нереализиращи приходи от услуги, като АДСИЦ, инвестиращи в недвижими имоти, специализирани дружества и строителни фирми, реализиращи приходи от продукция. Тук се посочват някои от фирмите за недвижими имоти, но има и други. За фирмите за

недвижими имоти е характерно, че основната им дейност е пряко свързана с недвижими имоти и обикновено относителният дял на техните приходи, свързани с недвижимите имоти, е с най-голям относителен дял в общите приходи.

В началото се характеризира същността, източниците, значението и потребителите на финансовия анализ на фирмите за недвижими имоти. Посочи се, че това е анализ на паричните отношения на фирмите за недвижими имоти със собствениците, доставчиците, държавата и т.н. Представени бяха основните понятия, с които се работи при финансовия анализ на фирмите за недвижими имоти, а те са дефинирани както в нашата нормативна уредба, така и на международно равнище. Фирмите за недвижими имоти работят с тези понятия и представят съответната информация за активите, капиталите, приходите, разходите и финансовите резултати. Това дава възможност за осъществяването на финансовия анализ.

В първата глава на дисертационния труд се разгледаха принципно въпросите, отнасящи се към анализа на икономическата ефективност, рентабилността и др.

Анализира се финансирането на активите от капиталите, като се посочиха двете „златни“ правила на това финансиране, а именно „златното“ балансово правило и „златното“ финансово правило. Представи се финансовият баланс, в който присъстват постоянен (дългосрочен) капитал и краткосрочен капитал, за разлика от счетоводния баланс, в който са налице собствен капитал и задължения (пасиви) – проявления на привлечения (чуждия) капитал. При финансовия баланс се акцентира върху продължителността на капиталите, с които фирмата разполага, а при счетоводния – върху тяхната собственост.

Цените на капиталите са проблем, който бе изследва по принцип. Това са цени съответно за обикновения акционерен капитал и привилегирания акционерен капитал, които фирмата плаща за това, че разполага и използва тези капитали. При дружествата с ограничена отговорност става въпрос за цени на собствения капитал като един негов елемент, а именно основният, т.е. записаният, капитал се разделя в дялове. Същевременно цените на капиталите представляват доходи за собствениците. С други думи, съществуват две гледни точки към тези цени – гледната точка на фирмата и гледната точка на собствениците.

Разгледа се моделът Олтман за предвиждане фалитите на фирмите. Той е полезен за финансовите анализатори и мениджъри.

Представи се системата за анализ Дюпон, а така също и система, която представлява другата гледна точка към нея. В следващата глава ще бъдат представени системи за анализ, които се основават върху системата Дюпон, а в третата глава тези системи ще бъдат апробирани.

ВТОРА ГЛАВА

ФИНАНСОВ АНАЛИЗ НА ФИРМИТЕ ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ – ПОКАЗАТЕЛИ И НАЧИНИ НА РАБОТА С ТЯХ

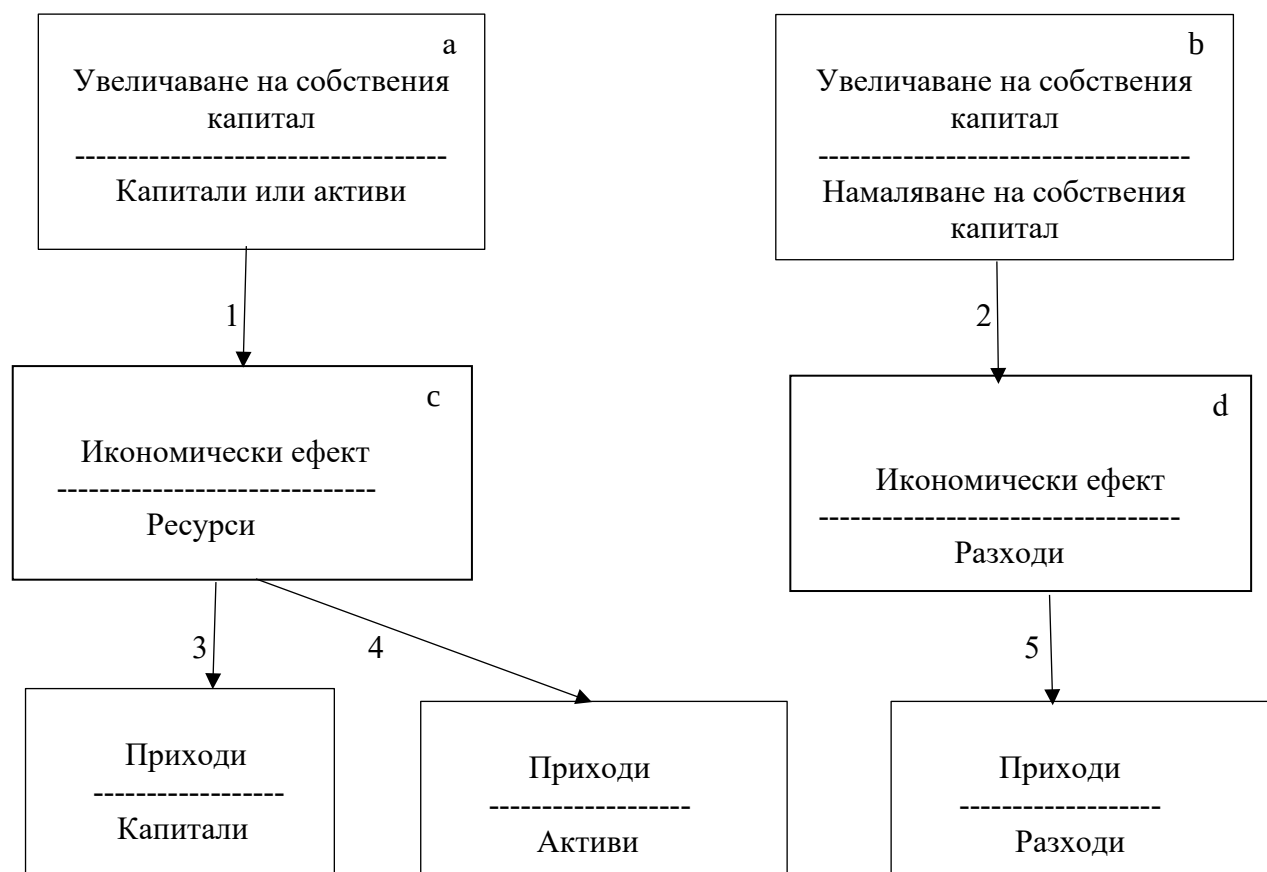
В настоящата глава се изследват редица практически измерения на финансов анализ на фирмите за недвижими имоти, а именно: показатели за икономическа ефективност и рентабилност и възможности за работа с тях, абсолютна и относителна цена на собствения капитал, финансов баланс съобразен със „златните“ правила на финансиране на активите и моделът Олтман за предвиждане фалита на фирмите. Освен това се представят разработени от нас системи за финансов анализ на базата на системата Дюпон.

1. Измерване и анализ на икономическата ефективност на всички фирми за недвижими имоти и начини на работа с тях

Тук ще се представят редица показатели за измерване и анализ на икономическата ефективност, които се изчисляват, като се съпоставят икономическият ефект (определени приходи) с определени ресурси (капитали, активи), а така също и като се съпоставят определени приходи с определени разходи. Прави се уточнение, че в дисертационния труд не се разглежда икономическата ефективност, при която ресурсът е персоналът на фирмите за недвижими имоти. В този труд се посочва част от показателите за икономическата ефективност на фирмите за недвижими имоти, тъй като не е възможно в рамките на един научен труд да се представи анализ, в който се ползват всички показатели за икономическа ефективност на фирмите за недвижими имоти. Прави се уточнение, че по проблематиката, засягаща икономическата ефективност, е писал М. Гълъбов (2016), но в дисертационния труд се предлагат алтернативни показатели.

Формулите, чрез които се изчисляват величините на показателите за икономическата ефективност на фирмите за недвижими имоти, са проявления на съотношенията икономически ефект/ресурси и икономически ефект/разходи. А тези две съотношения са конкретизацията на съотношенията увеличаване на собствения капитал/капитали или активи и увеличаване на собствения капитал/намаляване на собствения капитал – отново се

посочва, че приходите и разходите са съответно увеличаване и намаляване на собствения капитал. Казаното се илюстрира в схема 2.1.



Заб. 1 и 2 – конкретизация на съотношения а и b;
3, 4 и 5 – проявления на съотношения с и d;

Схема 2.1. Съотношения и формули относно икономическата ефективност на фирмите за недвижими имоти

Показателите за измерване и анализ на фирмите за недвижими имоти са:

$$\text{Коефициент на ефективност на собствения капитал} = \frac{\text{Приходи на фирмата}}{\text{Собствен капитал}} \quad (1)$$

$$\text{Коефициент на ефективност на привлечения капитал} = \frac{\text{Приходи на фирмата}}{\text{Привлечен капитал (средна балансова стойност)}} \quad (2)$$

$$\text{Коефициент на ефективност на общия капитал} = \frac{\text{Приходи на фирмата}}{\text{Общ капитал}} \quad (3)$$

$$\text{Коефициент на ефективност на постоянния капитал} = \frac{\text{Приходи на фирмата}}{\text{Постоянен капитал}} \quad (4)$$

$$\text{Коефициент на ефективност на краткосрочния капитал} = \frac{\text{Приходи на фирмата}}{\text{Краткосрочен капитал}} \quad (5)$$

Заб. При изчисляването на показателите се вземат предвид приходите (общо) на фирмата за определен период и средните балансови стойности на съответните капитали за периода, през който са реализирани приходите.

Това са показатели, чиито формули за изчисляване на техните величини са проявление на съотношението икономически ефект/ресурси, като в знаменателите на формулите присъстват такива ресурси, каквито са капиталите. Уточнява се, че показателите с номера 1, 2 и 3 са посочени в научен труд на М. Гълъбов (2016).

Краткосрочният капитал е капиталът, с който фирмата разполага в продължение на една календарна година (1 януари – 31 декември), а постоянният капитал (наричан още дългосрочен), е този, с който фирмата разполага за период, по-голям от календарната година.

Показателите за измерване и анализ на икономическата ефективност, които са проявление на съотношението икономически ефект/ресурси, като ресурсите са активи, са:

$$\text{Коефициент на ефективност на активите} = \frac{\text{Приходи на фирмата}}{\text{Активи}} \quad (6)$$

$$\text{Коефициент на ефективност на ДНМА и ДМА} = \frac{\text{Приходи от оперативна дейност}}{\text{ДНМА + ДМА}} \quad (7)$$

Заб. ДНМА - дълготрайни нематериални активи;

ДМА - дълготрайни материални активи.

Вземат се предвид средните балансови стойности на съответните активи за периода, през който се реализират съответните приходи

Могат да се посочат още следните два показателя за измерване и анализ на икономическата ефективност, чиито величини се изчисляват чрез формули, които са проявление на съотношението икономически ефект/разходи:

$$\text{Коефициент на ефективност на разходите} = \frac{\text{Приходи (общо)}}{\text{Разходи (общо)}} \quad (8)$$

$$\text{Коефициент на ефективност на разходите за оперативна дейност} = \frac{\text{Приходи от оперативна дейност}}{\text{Разходи за оперативна дейност}} \quad (9)$$

Заб. Вземат се предвид посочените приходи и разходи за периода, през който се реализират.

Някои от посочените показатели наподобят показатели, срещани в литературата, но е налице съществена разлика – вземат се предвид средните балансови стойности (за съответната година) на капитали и активи, а срещаните в литературата се изчисляват, като се вземат предвид балансовите стойности на капитали и активи. При анализа на икономическата ефективност на фирмите за недвижими имоти може да се сравняват фактическите величини на показателите с планираните, а така също и фактическите величини за текущия период с тези за предходни периоди. Напр. величините за текущата година с тези за предходни години, за текущо тримесечие на текущата година (напр. третото тримесечие на 2023 г.) с предходни тримесечия на текущата година (първото и второто тримесечие на 2023 г.) и със същите предходни тримесечия на предходни години (трето тримесечие на 2022 г., на 2021 г., на 2020 г. и т.н.). Въз основа на сравненията анализаторите във фирмата могат да препоръчат на ръководството определени мерки, насочени към оптимизация на икономическата ефективност, а ръководството от своя страна да вземе решения съобразно отправените препоръки.

Данните за посочените показатели за икономическата ефективност на фирмите за недвижими имоти от позиция на капиталите по години могат да се обобщят в таблици.

Представяме таблица с данните по календарни години, която примерно има следния вид (вж. табл.2.1). Анализаторите на фирмите могат да работят с таблици, подобни на представената, като тези таблици обхващат данните по тримесечия за дадена година и данните по тримесечия за няколко поредни години.

Таблица 2.1. Таблица за анализ на икономическата ефективност по години на фирмите за недвижими имоти
(таблицата е авторска разработка)

Показатели	2023 г. планови	2023 г. фактически	2022 г.	2021 г.
Коеф. на ефективност на собствения капитал				
Коеф. на ефективност на привлечения капитал				
Коеф. на ефективност на общия капитал				
Коеф. на ефективност на постоянния капитал				
Коеф. на ефективност на краткосрочния капитал				
Коефициент на ефективност на активите				
Коефициент на ефективност на ДНМА и ДМА				
Коеф. на ефективност на разходите				
Коеф. на ефективност на разходите за оперативна дейност				

Мерките, които ръководството на една фирма за недвижими имоти може да предприеме с цел повишаване на икономическата ефективност, най-общо са в три

направления: усъвършенстване на организацията на основната дейност, усъвършенстване на организацията на труда и усъвършенстване на организацията на управлението.

Външните анализатори, за да изчислят показателите за икономическата ефективност за определена календарни години, е необходимо да ползват данните от счетоводните баланси и отчетите за приходите и разходите, публикувани в Търговския регистър (достъпът до него е свободен). Те не могат да работят с показателите за периоди, по-кратки от календарната година, тъй като не разполагат с необходимата информация.

1.1. Измерване и анализ на икономическата ефективност на фирмите за недвижими имоти, създаващи и продаващи услуги

Тук ще бъдат разгледани някои специфични показатели, т.е. такива, с които могат да работят само фирмите за недвижими имоти, осъществяващи услуги, като агенции за недвижими имоти, фасилити и пропърти фирми и др. Това са показатели, чиито величини се изчисляват чрез формули, в които се съпоставят нетни приходи от продажби на услуги (характерен за тях икономически ефект) през даден период с определен капитал, с определени активи и определени разходи. Тези формули са проявление на съотношенията икономически ефект/ресурси и икономически ефект/разходи (ще повторим, че тези съотношения са конкретизация на съотношенията увеличаване на собствения капитал/капитали или активи и увеличаване на собствения капитал/намаляване на собствения капитал).

Казаното относно се илюстрира на схема 2.2.

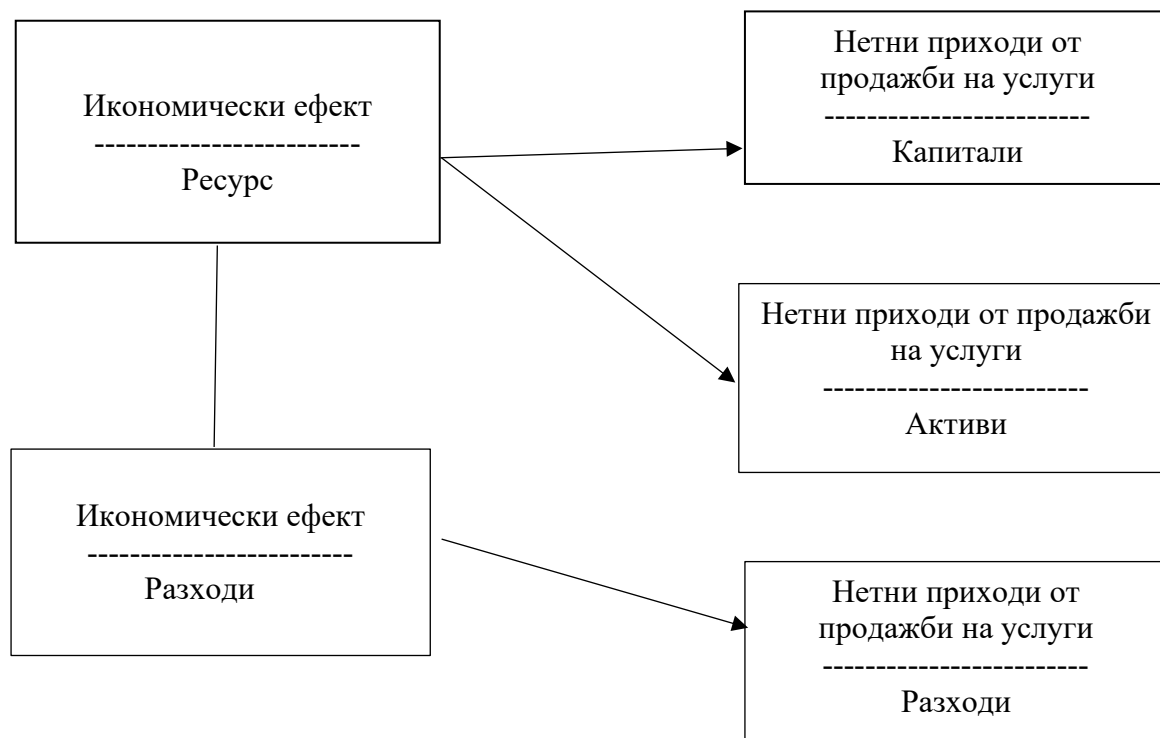


Схема 2.2. Съотношения и формули – проявления на съотношенията, като чрез тези формули се изчисляват величините на показателите за измерване и анализ на икономическата ефективност на фирмите за недвижими имоти, създаващи и продаващи услуги

При изчисляването на показателите се вземат предвид средната балансова стойност на капиталите и активите за периода, през който се реализират нетните приходи от продажби на услуги. Ето някои показатели за измерване и анализ на икономическата ефективност на фирмите за недвижими имоти, осъществяващи услуги:

$$\text{Коефициент на ефективност на собствения капитал} = \frac{\text{Нетни приходи от продажби на услуги}}{\text{Собствен капитал (средна балансова стойност)}} \quad (1)$$

$$\text{Коефициент на ефективност на привлечения капитал} = \frac{\text{Нетни приходи от продажби на услуги}}{\text{Привлечен капитал (средна балансова стойност)}} \quad (2)$$

$$\text{Коефициент на ефективност на общия капитал} = \frac{\text{Нетни приходи от продажби на услуги}}{\text{Общ капитал (средна балансова стойност)}} \quad (3)$$

$$\text{Коефициент на ефективност на постоянния капитал} = \frac{\text{Нетни приходи от продажби на услуги}}{\text{Постоянен капитал}} \quad (4)$$

$$\text{Коефициент на ефективност на краткосрочния капитал} = \frac{\text{Нетни приходи от продажби на услуги}}{\text{Краткосрочен капитал}} \quad (5)$$

$$\text{Коефициент на ефективност на ДМА и ДНМА} = \frac{\text{Нетни приходи от продажби на услуги}}{\text{(ДНМА + ДМА) (средна балансова стойност)}} \quad (6)$$

Прави се уточнението, че показател номер 6 е посочен от М. Гълъбов (2016) в негов научен труд. С представените показатели могат да работят както вътрешни анализатори, т.е. работещи във фирмите за недвижими имоти, така и външни, тъй като информацията, нужна за изчисляването им, е публична (балансите и отчетите за приходите и разходи се публикуват в Търговския регистър, а достъпът до него е свободен).

Други показатели за икономическата ефективност на фирмите за недвижими имоти, осъществяващи услуги, чиито величини са изчисляват чрез формули, представляващи проявления на съотношението икономически ефект/разходи, са:

$$\text{Коефициент на ефективност на пълните разходи във връзка с услугите} = \frac{\text{Нетни приходи от продажби на услуги}}{\text{Пълни разходи във връзка с услугите}} \quad (7)$$

$$\text{Коефициент на ефективност на себестойността на продадените услуги} = \frac{\text{Нетни приходи от продажби на услуги}}{\text{Себестойност на продадените услуги}} \quad (8)$$

$$\text{Коефициент на ефективност на административните разходи} = \frac{\text{Нетни приходи от продажби на услуги}}{\text{Административни разходи}} \quad (9)$$

С показатели 8 и 9 могат да работят само вътрешни анализатори, тъй като за изчисляването на техните величини е необходима информация, която не е публична.

Посочихме технологията на осъществяването на анализа на икономическата ефективност, когато се работи с показателите, които могат да се ползват от всички фирми за недвижими имоти. Тази технология следва да се има предвид и при анализите на

икономическата ефективност на фирмите за недвижими имоти, създаващи и продаващи услуги. Става въпрос за сравнения на величините на съответните специфични за тези фирми показатели по години и тримесечия в рамките на дадена календарна година, по едни и същи тримесечия на няколко последователни години и на основа на сравненията анализаторите, работещи във фирмите за недвижими имоти, правят изводи и отправят съответни препоръки към ръководството на фирмата, което от своя страна трябва да вземе управленски решения, насочени към оптимизация на икономическата ефективност.

При анализа, когато се използват показатели от 1 до 9, могат да се ползват таблици, подобни на таблица 2.1, а така също и такива, включващи данни напр. по тримесечия за дадена година и по едни и същи тримесечия за няколко последователни години.

Анализаторите, които не работят в съответна фирма за недвижими имоти, създаваща услуги, нямат достъп до вътрешна информация. Поради това те не могат да работят с показателите от 1 до 9, когато се отнасят се за периоди, по-малки от календарната година – тогава е нужна информация, която не е публична.

1.2. Измерване и анализ на икономическата ефективност на АДСИЦ, инвестиращи в недвижими имоти, и специализираните дружества

Тук ще се обърне внимание на специфичните за АДСИЦ, инвестиращи в недвижими имоти, и специализираните дружества показатели. Величините на показателите за измерване и анализ на икономическата ефективност на АДСИЦ, инвестиращи в недвижими имоти, и специализираните дружества се изчисляват чрез формули, които са проявление на съотношенията икономически ефект/ресурси и икономически ефект/разходи, като икономическият ефект са приходите от инвестиционни имоти, а ресурсите са определени капитали и активи, каквито са инвестиционните имоти.

Казаното относно съотношенията и съответните формули на показателите за измерване и анализ на икономическата ефективност на АДСИЦ, инвестиращи в недвижими имоти, и специализираните дружества е отразено на сх. 2.3.

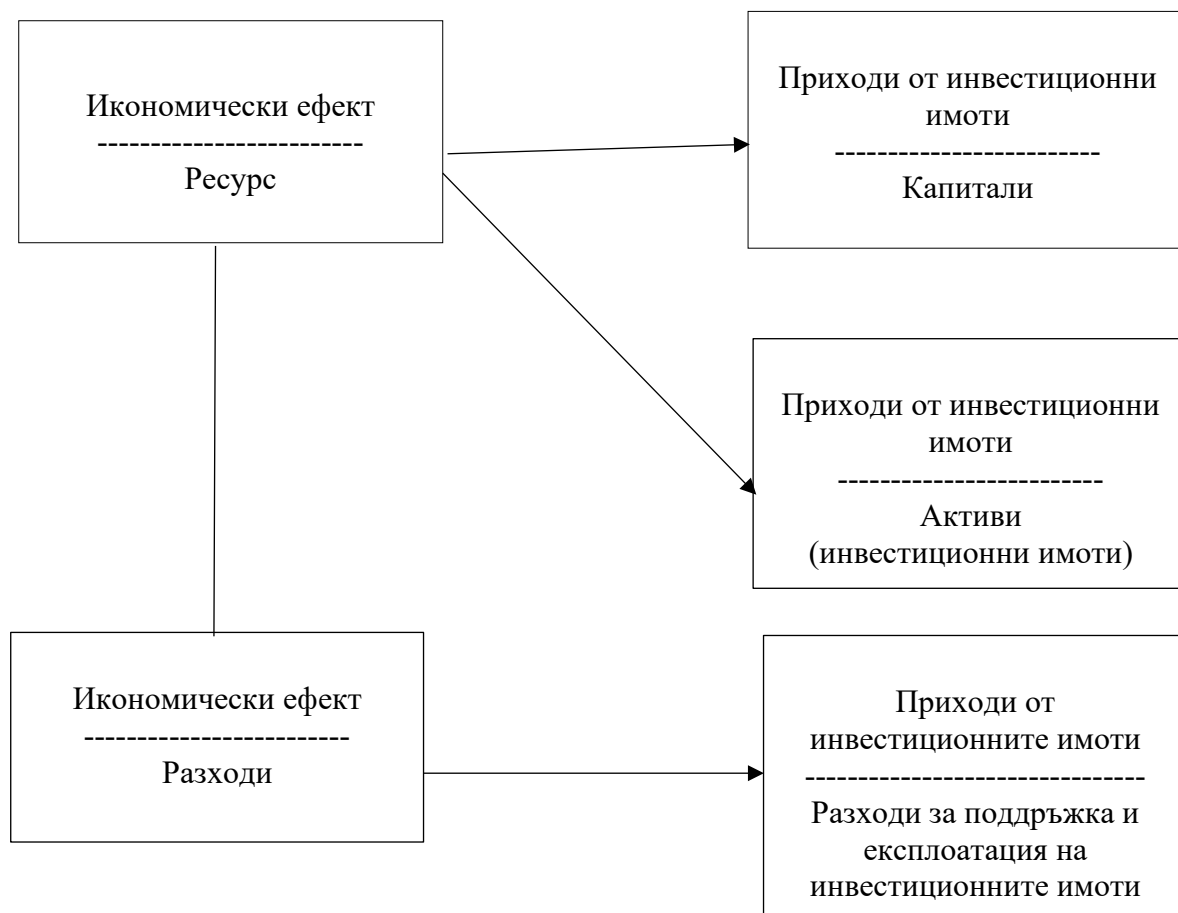


Схема 2.3. Съотношения и формули – проявления на съотношенията, като чрез тези формули се изчисляват величините на показателите за измерване и анализ на икономическата ефективност на АДСИЦ, инвестиращи в недвижими имоти, и специализирани дружества

Ето някои показатели за икономическата ефективност на АДСИЦ и специализираните дружества, чиито величини се изчисляват чрез формули, представляващи проявление на съотношенията икономически ефект/ресурси и икономически ефект/разходи:

$$\text{Коефициент на ефективност на собствения капитал} = \frac{\text{Приходи от инвестиционни имоти}}{\text{Собствен капитал (средна балансова стойност)}} \quad (1)$$

$$\text{Коефициент на ефективност на инвестиционни имоти, дадени под наем} = \frac{\text{Приходи от инвестиционни имоти, дадени под наем}}{\text{Инвестиционни имоти, дадени под наем (средна балансова стойност)}} \quad (2)$$

$$\text{Коефициент на ефективност на инвестиционни имоти, дадени под аренда} = \frac{\text{Приходи от инвестиционни имоти, дадени под аренда}}{\text{Инвестиционни имоти, дадени под аренда (средна балансова стойност)}} \quad (3)$$

$$\text{Коефициент на ефективност на инвестиционен имот} = \frac{\text{Приходи от конкретен инвестиционен имот}}{\text{Инвестиционен имот (средна балансова стойност)}} \quad (4)$$

$$\text{Коефициент на ефективност на разходите по инвестиционен имот} = \frac{\text{Приходи от инвестиционни имоти, дадени под наем}}{\text{Разходи за поддръжка и експлоатация на инвестиционни имоти, дадени под наем}} \quad (5)$$

При изчисляването на показателите се вземат предвид приходите на фирмите за определен период по договорите за наеми и др. договори, средната балансова стойност на капиталите, на инвестиционните имоти и на инвестиционния имот за същия период.

Инвестиционните имоти са активи (недвижими имоти), които се предоставят за ползване по договори за наем, договори за аренда, по договори за управление на недвижими имоти и по договори за лизинг, а могат и да се продадат. Приходите от инвестиционни имоти са приходи от предоставянето на тези имоти по договорите за наеми, приходите по договорите за аренда, приходите по договорите за лизинг и приходите по договорите за управление на недвижими имоти. Възможно е да се реализират приходи и от продажби на инвестиционни имоти. Освен това могат да бъдат получени и приходи от административни услуги, напр. в дадена сграда се намират офиси на редица фирми, като тя се притежава от АДСИЦ, но фирмите срещу заплащане могат да ползват определени услуги, напр. освобождаване на стоки на митницата. В случая се заплаща на АДСИЦ, но друг е въпросът, че услугата е възможно да се извърши от фирмата, обслужваща зданието. Тази фирма по принцип получава възнаграждение от АДСИЦ за обслужването и поддръжката на зданието.

В Международен счетоводен стандарт (МСС) 40 Инвестиционни имоти се дава дефиниция за инвестиционен имот. АДСИЦ работят с Международните счетоводни стандарти. Що се отнася до специализираните дружества, създадени от АДСИЦ, инвестиращи в недвижими имоти, при тях е налице е неяснота по отношение на прилаганите счетоводни стандарти от специализираните предприятия, т.е. дали да прилагат

Международни или Национални счетоводни стандарти. В Национален счетоводен стандарт 40 Инвестиционни имоти се дава дефиниция за инвестиционен имот, която е подобна на дефиницията за такъв имот, дадена в МСС 40 Инвестиционни имоти. Анализите на икономическата ефективност на АДСИЦ и специализираните дружества се осъществяват по начин, подобен на начина на осъществяването на този анализ по отношение на всичките видове фирми за недвижими имоти, т.е. вътрешните анализатори могат да работят с показателите за измерването и анализа на икономическата ефективност на АДСИЦ и специализираните дружества по същия начин, по който се процедира с показателите за икономическата ефективност за всички фирми за недвижими имоти (вече беше посочен този начин), в т.ч. да използват и съответни таблици, подобни на представената с номер 2.1, като в тях се посочат данните за календарната година, за тримесечията в рамките на дадена година и за едни и същи тримесечия в няколко последователни години.

Вътрешните специалисти могат да работят с посочените показатели както като ползват годишни данни, така и като ползват данни за по-малки периоди, напр. тримесечие, тъй като имат достъп до вътрешна информация. Външните анализатори могат да работят с показател 1 и евентуално показатели 2 и 3 (ако в годишния финансов отчет е представена информация даваща възможност за тяхното изчисляване), но не и с останалите два показателя, тъй като нямат необходимата информация. Освен това те не могат да правят изчисления да показателите от 1 до 3 вкл., за периоди по-кратки от календарната година поради липсваща публична информация, която те да ползват.

1.3. Измерване и анализ на икономическата ефективност на строителните фирми

Дотук бяха посочени показателите за измерване и анализ на икономическата ефективност на всички фирми за недвижими имоти. Специфичните за строителните фирми показатели се изчисляват чрез съпоставяне на нетни приходи от продажби на продукция, реализирани от тези фирми, с ресурси, ангажирани с реализацията, и разходи, вложени за получаването на тези приходи. Величините на показателите се изчисляват чрез формули, които са проявление на съотношенията икономически ефект/ресурси и икономически ефект/разходи. Двете посочени съотношения представляват конкретизация на съотношенията увеличаване на собствения капитал/капитали или активи и увеличаване на собствения капитал/намаляване на собствения капитал. Нетните приходи от продажби на

продукция са характерни за фирми за недвижими имоти като строителните. Тези фирми могат да извършват и услуги, напр. бояджийски услуги. Уточнява се, че когато строителната фирма продава напълно завършен обект, тогава тя продава веществена продукция и съответно реализира нетни приходи от продажби на продукция. Когато тя извършва определени строително-монтажни работи, които продава (но не продава напълно завършен обект), тогава създава и продава услуги – в този случай тя реализира нетни приходи от продажби на услуги. Казаното се илюстрира на схема 2.4.

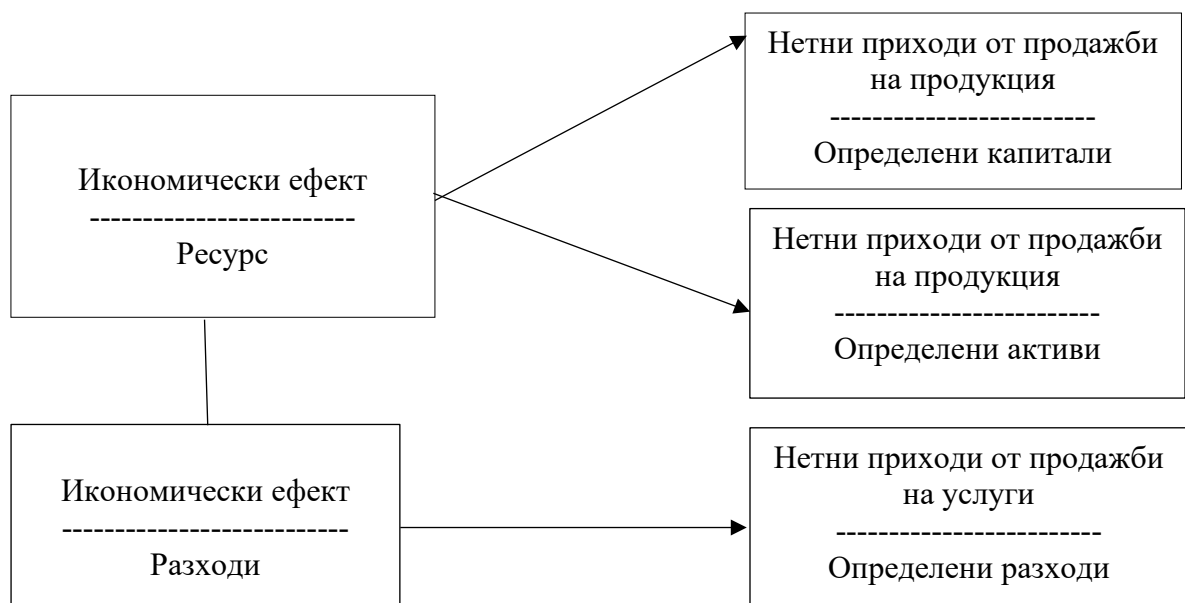


Схема 2.4. Съотношения и формули – проявления на съотношенията, като чрез тези формули се изчисляват величините на показателите за измерване и анализ на икономическата ефективност на строителните фирми

Ето и някои показателите за икономическа ефективност на строителните фирми, чиито величини се изчисляват чрез формули, които са проявление на съотношението икономически ефект/ресурси:

$$\text{Коефициент на ефективност на собствения капитал} = \frac{\text{Нетни приходи от продажби на продукция}}{\text{Собствен капитал (средна балансова стойност)}} \quad (1)$$

$$\text{Коефициент на ефективност на привлечения капитал} = \frac{\text{Нетни приходи от продажби на продукция}}{\text{Привлечен капитал (средна балансова стойност)}} \quad (2)$$

$$\text{Коефициент на ефективност на общия капитал} = \frac{\text{Нетни приходи от продажби на продукция}}{\text{Общ капитал (средна балансова стойност)}} \quad (3)$$

$$\text{Коефициент на ефективност на ДМА + ДНМА} = \frac{\text{Нетни приходи на продажби на продукция}}{\text{ДМА + ДНМА (средна балансова стойност)}} \quad (4)$$

При изчисляването на показателите се вземат предвид нетните приходи от продажби на продукцията на фирмата за определен период и средната балансова стойност на посочените капитали и активи за този период.

При анализа на икономическата ефективност на строителните фирми могат да се ползват и показатели, изчислявани чрез формули, които са проявления на съотношението икономически ефект/разходи, а именно:

$$\text{Коефициент на ефективност на пълните разходи във връзка с продукцията} = \frac{\text{Нетни приходи от продажби на продукция}}{\text{Пълни разходи във връзка с продадената продукция}} \quad (5)$$

$$\text{Коефициент на ефективност на себестойността на продадената продукция} = \frac{\text{Нетни приходи от продажби на продукция}}{\text{Себестойност на продадената продукция}} \quad (6)$$

С показателите за измерването и анализа на икономическата ефективност на строителните фирми може да се процедира по начин, подобен на начина на работа с показателите за икономическата ефективност на фирмите за недвижими имоти, които създават и продават услуги (вече бе посочен този начин). Вътрешните анализатори могат да използват таблици, подобни на таблица 2.1, като в тях се включат данни както за календарни години, така и по тримесечия в рамките на дадена календарна година и по едни и същи тримесечия в няколко последователни години.

Външни анализатори нямат достъп до вътрешна информация, а до годишния финансов отчет. Поради това те могат да установят годишните нетни приходи от продажбите на продукцията, годишните пълни разходи, а така също и средните стойности на капиталите и активите, които се вземат предвид при изчисляване на посочените показатели. Това означава, че те могат да работят с показателите с номера от 1 до 5 вкл., като ползват

годишни данни, но не могат да работят с показател 6 поради това, че за неговото изчисляване е необходима съответна публична информация, с която те не разполагат. Освен това външните анализатори не могат да анализират ефективността за периоди, по-кратки от календарната година, тъй като нямат достъп до необходимата информация.

2. Измерване и анализ на рентабилността на фирмите за недвижими имоти

2.1. Измерване и анализ на рентабилността на всички видове фирми за недвижими имоти и начини на работа с тях

Рентабилността представлява финансовият резултат, който се постига с единица ресурси, единица разходи или единица приходи. Или става въпрос за следните съотношения:

$$\begin{array}{ccc} \frac{\text{Финансов резултат}}{\text{Ресурси}} & (1) & \frac{\text{Финансов резултат}}{\text{Разходи}} & (2) & \frac{\text{Финансов резултат}}{\text{приходи}} & (3) \end{array}$$

Тези съотношения са конкретизация на съотношенията изменение на собствения капитал/капитали или активи, а така също и на изменение на собствения капитал/намаляване на собствения капитал и изменение на собствения капитал/увеличаване на собствения капитал. Формулите, чрез които се изчисляват величините на показателите за анализ и измерване на рентабилността, които ще се разгледат по-нататък, са проявления на трите посочени съотношения.

Финансовият резултат, т.е. печалбата или загубата, представлява увеличаване и съответно намаляване на собствения капитал или, казано по-общо, изменение на собствения капитал. Вече бе посочено, че разходите и приходите са съответно намаляване и увеличаване на собствения капитал.

Казаното дотук се илюстрира в схема 2.5.



Схема 2.5. Съотношения и формули – проявления на съотношенията, като чрез тези формули се изчисляват величините на показателите за измерване и анализ на икономическата ефективност на фирмите за недвижими имоти

В своя труд М. Гълъбов (2016) представя редица показатели за рентабилността на фирмите за недвижими имоти, но в дисертационния труд се предлагат алтернативни показатели. Ето някои показатели за измерване и анализ на рентабилността на всички фирми за недвижими имоти, които се изчисляват чрез формули, представляващи проявления на съотношението финансов резултат/ресурси са:

$$\text{Коефициент на рентабилност на собствения капитал} = \frac{\text{Финансов резултат на фирмата}}{\text{Собствен капитал (средна балансова стойност)}} \quad (1)$$

$$\text{Коефициент на рентабилност на привлечения капитал} = \frac{\text{Финансов резултат на фирмата}}{\text{Привлечен капитал (средна балансова стойност)}} \quad (2)$$

$$\text{Коефициент на рентабилност на общия капитал} = \frac{\text{Финансов резултат на фирмата}}{\text{Общ капитал (средна балансова стойност)}} \quad (3)$$

$$\text{Коефициент на рентабилност на постоянния капитал} = \frac{\text{Финансов резултат на фирмата}}{\text{Постоянен капитал (средна балансова стойност)}} \quad (4)$$

$$\text{Коефициент на рентабилност на краткосрочния капитал} = \frac{\text{Финансов резултат на фирмата}}{\text{Краткосрочен капитал (средна балансова стойност)}} \quad (5)$$

$$\text{Коефициент на рентабилност на ДНМА и ДМА} = \frac{\text{Финансов резултат на фирмата}}{\text{ДНМА + ДМА (средна балансова стойност)}} \quad (6)$$

$$\text{*Коефициент на рентабилност на активите} = \frac{\text{Финансов резултат на фирмата}}{\text{Активи (средна балансова стойност)}} \quad (7)$$

$$\text{**Коефициент на рентабилност на активите} = \frac{\text{Финансов резултат от обичайна дейност}}{\text{Активи (средна балансова стойност)}} \quad (8)$$

Заб. Финансовият резултат на фирмата е разликата между всички приходи и всички разходи за съответния период.

Финансовият резултат от обичайната дейност е разлика между приходите от обичайна дейност и разходите за обичайна дейност.

Показателите с номер 7 и 8 имат едно и също наименование, но величината на показател 7 се изчислява, като се взема предвид финансовият резултат на фирмата, а на показател 8 се изчислява, като се вземе предвид финансовият резултат от обичайната дейност.

Уточнява се, че показателите с номера 1, 2 и 3 се посочват в научен труд на проф. Марин Гълъбов (2016 г.). Освен това някои от посочените показатели наподобят показатели, срещани в литературата, но е налице съществена разлика – вземат се предвид средните балансови стойности (за съответната година) на капитали и активи, а срещаните в литературата се изчисляват, като се вземат предвид балансовите стойности на капитали и активи.

При разглеждането на икономическата ефективност бяха дадени разяснения относно постоянния и краткосрочния капитал, така че не е нужно да се отделя внимание на този въпрос.

Показатели, чиито величини се изчисляват чрез определени формули, които са проявления на съотношенията финансов резултат/разходи и финансов резултат/приходи, са:

$$\text{Коефициент на рентабилност на разходите за оперативна дейност} = \frac{\text{Финансов резултат от оперативната дейност на фирмата}}{\text{Разходи за оперативната дейност на фирмата}} \quad (9)$$

$$\text{Коефициент на рентабилност на разходите за обичайна дейност} = \frac{\text{Финансов резултат от обичайната дейност на фирмата}}{\text{Разходи за обичайната дейност на фирмата}} \quad (10)$$

$$\text{Коефициент на рентабилност на приходите от оперативна дейност} = \frac{\text{Финансов резултат от оперативната дейност на фирмата}}{\text{Приходи от оперативната дейност на фирмата}} \quad (11)$$

$$\text{Коефициент на рентабилност на приходите от обичайна дейност} = \frac{\text{Финансов резултат от обичайната дейност на фирмата}}{\text{Приходи от обичайната дейност на фирмата}} \quad (12)$$

С всичките посочени дванадесет показателя могат да работят не само вътрешни, но и външни анализатори, тъй като информацията за тяхното изчисляване е публична.

При анализа на рентабилността на фирмите за недвижими имоти може да се сравняват фактическите величини на показателите с планираните, а така също и фактическите величини за текущия период с тези за предходни периоди. Напр. величините за текущата година с тези за предходни години, а така също за текущо тримесечие на текущата година (напр. третото тримесечие на 2023 г.) с предходни тримесечия на текущата година (първото и второто тримесечие на 2023 г.) и със същите предходни тримесечия на предходни години (трето тримесечие на 2022, 2021, 2020 г. и т.н.). Въз основа на сравненията анализаторите във фирмата могат да препоръчат на ръководството определени

мерки, насочени към оптимизация на рентабилността, а ръководството да вземе решения въз основа на отправените препоръки.

Както бе посочено, показателите могат да се използват и от външни анализатори, т.е. такива, които не работят в съответните фирми. Те могат да си служат с данните от счетоводния баланс и отчета за приходите и разходите, които се публикуват в Търговския регистър. Тези анализатори могат да извършват анализи по различни причини – напр. работещи в сферата на икономическата наука при работа върху публикации, свързани с финансовия анализ на фирмите за недвижими имоти, или експертите в дадена фирма за недвижими имоти могат да използват посочените показатели при финансовия анализ на фирмите конкуренти. Външните анализатори обаче не могат да осъществяват анализи на рентабилността на фирмите за недвижими имоти за периоди, които са по-кратки от една календарна година, тъй като нямат достъп до необходимата информация. Такива анализи могат да извършват експертите, работещи във фирмите.

Представяме таблица, в която се отразяват величините на показателите за рентабилност във обобщен вид (табл. 2.2).

Таблица 2.2. Таблица за анализ на рентабилността по години на всички видове фирми за недвижими имоти (таблицата е авторска разработка)

Показатели	2023 г. планирани	2023 г. фактически	2022 г.	2021 г.
Коеф. на рентабилност на собствения капитал				
Коеф. на рентабилност на привлечения капитал				
Коеф. на рентабилност на общия капитал				
Коеф. на рентабилност на постоянния капитал				

Коеф. на рентабилност на краткосрочния капитал				
*Коеф. на рентабилност на активите				
**Коеф. на рентабилност на активите				
Коеф. на рентабилност на разходите за оперативна дейност				
Коеф. на рентабилност на разходите за обичайна дейност				
Коеф. на рентабилност на приходите от оперативна дейност				
Коеф. на рентабилност на приходите от обичайна дейност				

Възможно е в таблица да се включат данните напр. за пет години, а освен това да се разработят и таблици, включващи данни за по-кратки периоди, напр. за тримесечия в рамките на дадена календарна година и за едни и същи тримесечия в няколко последователни години. Това ще даде възможност да се извърши по-задълбочен анализ на рентабилността на фирмите за недвижими имоти.

Мерките, които ръководството на една фирма за недвижими имоти може да предприеме с цел повишаване на рентабилността, най-общо са в три направления – усъвършенстване организацията на основната дейност, усъвършенстване организацията на труда и усъвършенстване организацията на управлението.

2.2. Измерване и анализ на рентабилността на фирмите за недвижими имоти, осъществяващи услуги

Специфичните показатели за измерване и анализ на рентабилността на фирмите за недвижими имоти, осъществяващи услуги (агенции за недвижими имоти, фасилити и пропърти фирми и др.), се изчисляват чрез формули, които са проявление на съотношенията финансов резултат/ресурси, финансов резултат/разходи и финансов резултат/приходи. Във формулите, които се използват за изчисляване на показателите за рентабилност, се посочват средните балансови стойности на ресурсите като капиталите и активите, ангажирани с реализирането на определен финансов резултат от продажбите на услуги за даден период, а освен това и финансовият резултат от продажбите на услуги за същия период. Във формулите се посочват още разходите, вложени във финансовия резултат от продажбите на услуги, и нетните приходи от продажби на услуги, благодарение на които фирмата реализира определен финансов резултат.

Финансовият резултат от продажбите на услуги може да бъде печалба и загуба, но е възможно да бъде и нула. Този резултат е разлика между нетните приходи от продажбите на услуги и пълните разходи, свързани с тях (себестойност на продадените услуги + разходи за продажби през периода на реализиране на нетните приходи от продажби на услуги + административни разходи през същия период). Този резултат е нещо различно от финансовия резултат от оперативната дейност, финансовия резултат обичайната дейност, финансовия резултат преди корпоративния данък и крайния финансов резултат.

В схема 2.6 се представя казаното относно съотношенията и техните проявления – съответните формули.

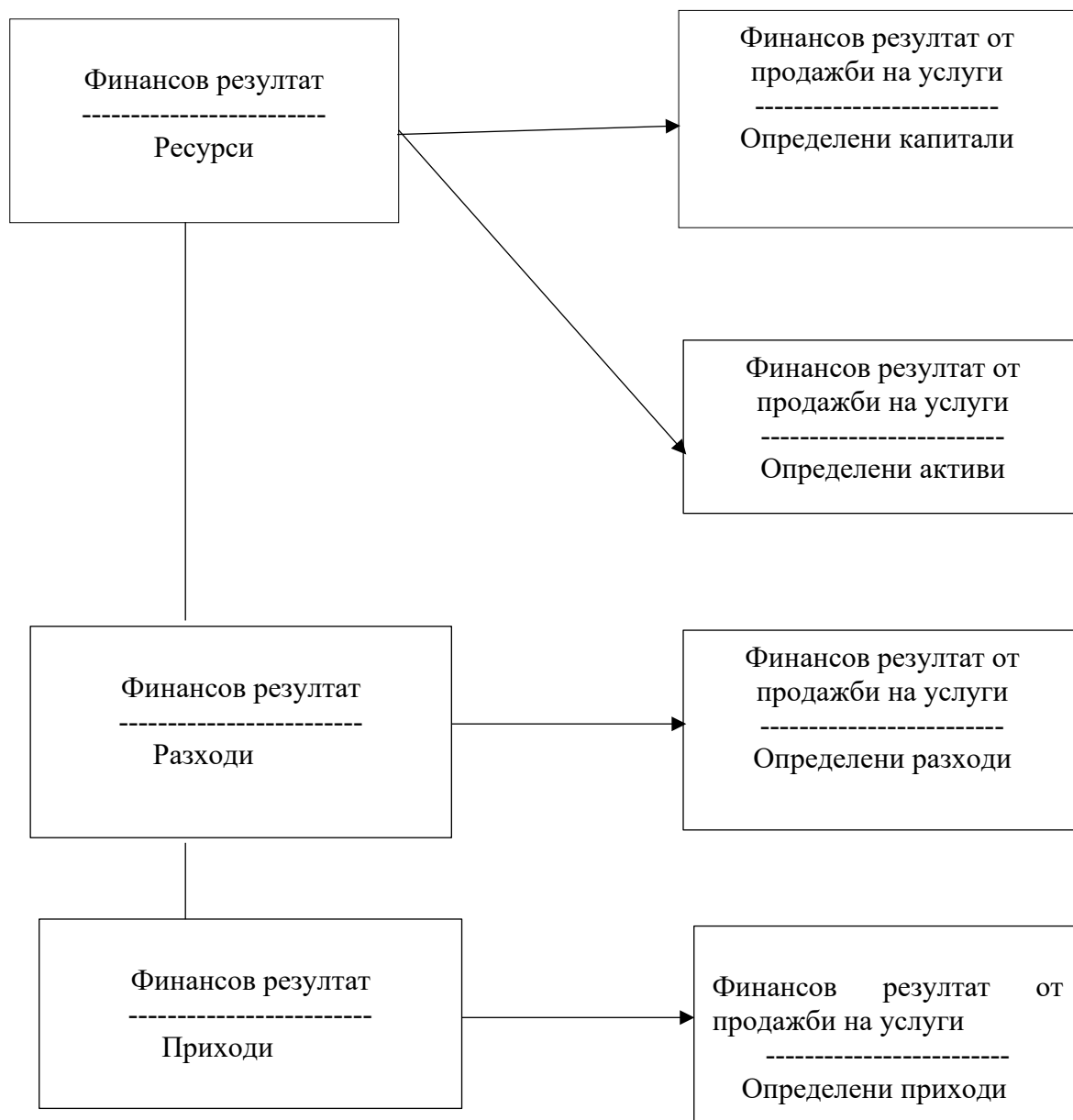


Схема 2.6. Съотношения и формули – проявления на съотношенията, като чрез тези формули се изчисляват величините на показателите за измерване и анализ на рентабилността на фирмите за недвижими имоти, създаващи услуги

При анализа могат да се ползват специфични показатели за измерване и анализ на рентабилността на фирмите за недвижими имоти, създаващи услуги, като формулите за тяхното изчисляване са проявление на съотношенията финансов резултат/ресурси, финансов резултат/разходи и финансов резултат/приходи и те са:

$$\text{Коефициент на рентабилност на собствения капитал} = \frac{\text{Финансов резултат от продажби на услуги}}{\text{Собствен капитал (средна балансова стойност)}} \quad (1)$$

$$\text{Коефициент на рентабилност на привлечения капитал} = \frac{\text{Финансов резултат от продажби на услуги}}{\text{Привлечен капитал (средна балансова стойност)}} \quad (2)$$

$$\text{Коефициент на рентабилност на общия капитал} = \frac{\text{Финансов резултат от продажби на услуги}}{\text{Общ капитал (средна балансова стойност)}} \quad (3)$$

$$\text{Коефициент на рентабилност на постоянния капитал} = \frac{\text{Финансов резултат от продажби на услуги}}{\text{Постоянен капитал (средна балансова стойност)}} \quad (4)$$

$$\text{Коефициент на рентабилност на краткосрочния капитал} = \frac{\text{Финансов резултат от продажби на услуги}}{\text{Краткосрочен капитал (средна балансова стойност)}} \quad (5)$$

$$\text{Коефициент на рентабилност на ДМА и ДНМА} = \frac{\text{Финансов резултат от продажби на услуги}}{\text{ДМА + ДНМА (средна балансова стойност)}} \quad (6)$$

$$\text{Коефициент на рентабилност на пълните разходи във връзка с услугите} = \frac{\text{Финансов резултат от продажби на услугите}}{\text{Пълни разходи във връзка с услугите}} \quad (7)$$

$$\text{Коефициент на рентабилност на себестойността на продадените услуги} = \frac{\text{Финансов резултат от продажби на услугите}}{\text{Себестойност на продадените услуги}} \quad (8)$$

$$\text{Коефициент на рентабилност на приходите от продажби на услуги} = \frac{\text{Финансов резултат от продажби на услуги}}{\text{Нетни приходи от продажби на услуги}} \quad (9)$$

Един от показателите, а именно показател с номер 6, присъства в научния труд на М. Гълъбов (2016 г.).

Анализът на рентабилността на фирмите за недвижими имоти, създаващи услуги, може да се осъществи по начина, който бе посочен при разглеждането на анализа на всички фирми за недвижими имоти – сравняване на фактически с планирани величини, сравняване на величините на показателите по години и т.н. Въз основа на сравненията анализаторите, работещи във фирмите за недвижими имоти, създаващи услуги, могат да препоръчат на ръководството мерки, насочени към оптимизация на рентабилността, а ръководството да вземе решения въз основа на отправените препоръки. Анализаторите могат в своята работа да използват таблици, които са подобни на представената табл. 2.2 при разглеждането на проблематиката относно рентабилността на всички видове фирми за недвижими имоти. Те биха могли да обхванат в таблици данните напр. за тримесечия в рамките на календарната година, но и за едни и същи тримесечия през няколко последователни години и въз основа на сравненията на величините на показателите да направят изводи относно тенденциите в отделните показатели. А оттук следва да отправят препоръки към ръководството на фирмата, което да вземе необходимите решения.

Анализаторите, които не работят в съответна фирма за недвижими имоти, създаваща услуги, нямат достъп до вътрешна информация. Те могат да установят годишните нетни приходи от продажби на услуги и разходите, които формират пълните разходи, от отчета за приходите и разходите, а така също и да установят съответните капитали. Те могат да работят с посочените показатели, като ползват годишни данни, с изключение на показателя с номера 8 – за неговото изчисляване е необходима вътрешна информация. Те обаче не могат да извършват анализи за по-кратки периоди от една календарна година, напр. тримесечия, тъй като нямат достъп до нужната информация.

2.3. Измерване и анализ на рентабилността на АДСИЦ и специализираните дружества

Рентабилността на АДСИЦ, инвестиращи в недвижими имоти, и специализираните дружества, притежавани от АДСИЦ, инвестиращи в недвижими имоти (главно в инвестиционни имоти), се измерва и анализира с помощта на показатели, чиито величини

се изчисляват чрез формули, които са проявление на съотношенията финансов резултат/ресурси, финансов резултат/разходи и финансов резултат/приходи.

За тези дружества е характерна реализацията на финансов резултат от инвестиционни имоти – недвижими имоти, дадени под наем или аренда, на финансов лизинг и за управление на недвижимите имот. Този резултат е разликата между приходите от съответните инвестиционни имоти и разходите, свързани с тях.

Казаното се илюстрира в схема 2.7.



Схема 2.7. Съотношения и формули – проявление на съотношенията, като чрез тези формули се изчисляват величините на показателите за измерване и анализ на рентабилността на АДСИЦ и специализираните дружества

Ето някои показатели за измерване и анализ на рентабилността на АДСИЦ и специализираните дружества, които се изчисляват чрез формули, проявление на съотношенията финансов резултат/ресурси, финансов резултат/разходи и финансов резултат/приходи:

$$\text{Коефициент на рентабилност на собствения капитал} = \frac{\text{Финансов резултат от инвестиционни имоти}}{\text{Собствен капитал (средна балансова стойност)}} \quad (1)$$

$$\text{Коефициент на рентабилност на привлечения капитал} = \frac{\text{Финансов резултат от инвестиционни имоти}}{\text{Привлечен капитал (средна балансова стойност)}} \quad (2)$$

$$\text{Коефициент на рентабилност на общия капитал} = \frac{\text{Финансов резултат от инвестиционни имоти}}{\text{Общ капитал (средна балансова стойност)}} \quad (3)$$

$$\text{Коефициент на рентабилност на инвестиционните имоти} = \frac{\text{Финансов резултат от инвестиционни имоти}}{\text{Инвестиционни имоти (средна балансова стойност)}} \quad (4)$$

$$\text{Коефициент на рентабилност на разходи във връзка с инв. имоти} = \frac{\text{Финансов резултат от инвестиционните имоти}}{\text{Разходи, свързани с инвестиционните имоти}} \quad (5)$$

$$\text{Коефициент на рентабилност на приходите от инв. имоти} = \frac{\text{Финансов резултат от инвестиционните имоти}}{\text{Приходи от инвестиционните имоти}} \quad (6)$$

Заб. Финансовите резултати от инвестиционни имоти (те са активи) са разлика между приходите в рамките на съответен период от всички инвестиционни имоти, дадени за ползване, и разходите, отнасящи се за тези имоти.

При анализа на рентабилността на АДСИЦ и специализираните дружества може да се процедира по начина, който бе посочен при анализа на рентабилността на всички фирми за недвижими имоти.

Анализът на рентабилността на АДСИЦ, инвестиращи в недвижими имоти, и специализираните дружества, притежавани от АДСИЦ от позиция на капиталите, следва да се осъществява по начин, подобен на начина на анализ на рентабилността на фирмите, създаващи услуги от позиция на капиталите. Вътрешните анализатори могат да анализират рентабилността, като ползват както годишните данни, съдържащи се в годишните финансови отчети, така и данни за периоди, по-кратки от календарната година. Те могат да

работят с всички показатели, дори и с тези, за чието изчисляване е необходима информация, която не е публична. Освен това при осъществяване на анализа на рентабилността имат възможност да работят с таблици, подобни на вече показаната таблица 2.2, а и с таблици, обхващащи периоди, по-малки от календарната година. Вътрешните анализатори правят изводи въз основа на тенденциите по отношение на показателите за рентабилност и съответно отправят препоръки към ръководството, което от своя страна следва да вземе необходимите решения.

Външните анализатори могат да работят с посочените показатели, ако в годишните финансови отчети е публикувана информация даваща възможност те да бъдат изчислени, т.е. те могат да правят тези изчисления с годишни данни. Те обаче не могат да изчисляват тези показатели с данни, отнасящи се за периоди, по-кратки от календарната година. Това се дължи на обстоятелството, че не разполагат с необходимата за тяхното изчисляване информация.

2.4. Измерване и анализ на рентабилността на строителните фирми

Рентабилността на строителните фирми се измерва и анализира с помощта на показатели, чиито величини се изчисляват чрез формули, представляващи проявления на съотношенията финансов резултат от продажбите на продукция/ресурси, финансови резултати/разходи и финансови резултати/приходи.

Казано по-конкретно, вземат се предвид средната наличност на ресурсите, т.е. средната балансова стойност на съответния капитал, който е ангажиран през същия период с реализирането на финансовия резултат от продажби на продукция, а така също средната балансова стойност на активите за определен период, ангажирани с реализирането на финансовия резултат от продажбите на продукция за същия период.

Освен това се вземат предвид нетните приходи от продажбите на продукция и финансовия резултат от продажбите на продукция за същия период, както и разходите, вложени за реализирането на нетните приходи от продажби на продукцията.

Казаното е илюстрирано в схема 2.8.



Схема 2.8. Съотношения и формули – проявления на съотношенията, като чрез тези формули се изчисляват величините на показателите за измерване и анализ на рентабилността на строителните фирми

Ето някои показатели за измерване и анализ на рентабилността на строителните фирми:

$$\text{Коефициент на рентабилност на собствения капитал} = \frac{\text{Финансов резултат от продажби на продукция}}{\text{Собствен капитал (средна балансова стойност)}} \quad (1)$$

$$\text{Коефициент на рентабилност на привлечения капитал} = \frac{\text{Финансов резултат от продажби на продукция}}{\text{Привлечен капитал (средна балансова стойност)}} \quad (2)$$

$$\text{Коефициент на рентабилност на общия капитал} = \frac{\text{Финансов резултат от продажби на продукция}}{\text{Общ капитал (средна балансова стойност)}} \quad (3)$$

$$\text{Коефициент на рентабилност на ДНМА и ДМА на строителната фирма} = \frac{\text{Финансов резултат от продажби на продукция}}{\text{ДНМА и ДМА (средна балансова стойност)}} \quad (4)$$

$$\text{Коефициент на рентабилност на ДНМА и ДМА на строителната фирма} = \frac{\text{Финансов резултат от продажби на услуги}}{\text{ДНМА и ДМА (средна балансова стойност)}} \quad (5)$$

$$\text{Коефициент на рентабилност на пълните разходи, свързани с продукцията} = \frac{\text{Финансов резултат от продажби на продукция}}{\text{Пълни разходи, свързани с продадената продукция}} \quad (6)$$

$$\text{Коефициент на рентабилност на себестойността на продадената продукция} = \frac{\text{Финансов резултат от продажби на продукция}}{\text{Себестойност на продадената продукция}} \quad (7)$$

$$\text{Коефициент на рентабилност на нетните приходи от продажби на продукция} = \frac{\text{Финансов резултат от продажби на продукция}}{\text{Нетни приходи от продажби на продукция, реализирани през периода, през който е реализиран финансовият резултат от продажбите на продукция}} \quad (8)$$

Заб. Данните в числителите и знаменателите във формулите се отнасят за един и същ период.

С показател 6 се работи, когато се анализира рентабилността на строителна фирма, осъществяваща услуги.

При анализа на рентабилността на строителните фирми може да се процедира по начина, който бе посочен при анализа на рентабилността на всички фирми за недвижими имоти. С тези показатели могат да работят както вътрешни, така и външни анализатори

(с изключение на показател 7 – за неговото изчисляване е нужна непублична информация). Външните анализатори могат да работят само с годишните данни, докато вътрешните – както с годишните, така и с данни за по-кратки периоди, и съответно да установяват величините на показателите, отнасящи се за по-малки от календарната година периоди. При анализа на рентабилността на строителните фирми вътрешните и външните анализатори могат да работят с таблици, които са подобни на таблица 2.2, а по-специално вътрешните анализатори е възможно да използват и таблици, обхващащи периоди, по-кратки от календарната година.

3. Технология на анализа на абсолютните и относителните цени на капиталите, притежавани от собствениците на фирмите за недвижими имоти

В първата глава бе посочено, че печалбата е абсолютната цена на обикновения акционерен капитал (и на собствения капитал на дружествата с ограничена отговорност) и как принципно се установява относителната цена на обикновения и привилегирания акционерен капитал.

Печалбата за съответен период е превишението на всичките приходи спрямо всичките разходи на фирмата за същия период, т.е. тя е оценка за работата на нейното ръководство. Освен това тя е капитал, част от обикновения акционерен капитал, и доход за обикновените акционери. Тя е абсолютната цена на обикновения акционерен капитал, която фирмата плаща на обикновените акционери. Следователно съществуват четири гледни точки спрямо печалбата на фирмата, илюстрирани на схема 2.9.

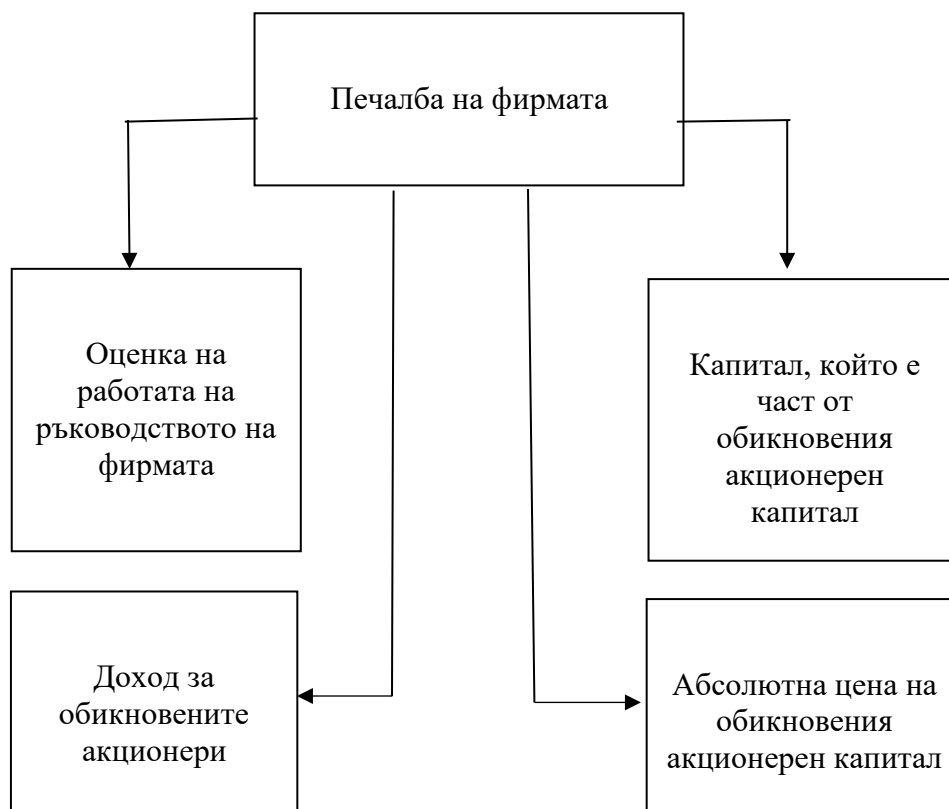


Схема 2.9. Гледни точки към печалбата на фирмата, емитирала само обикновени акции

Ако фирмата е емитирала и привилегировани акции, тогава част от печалбата за съответната година се явява доход за привилегированите акционери (тя се разпределя между тях под формата на дивиденди) и абсолютна цена на привилегирования капитал. Освен това тази част от печалбата е част от привилегирования акционерен капитал, а останалата част е част от обикновения акционерен капитал.

В първа глава бе посочена формулата за изчисляването на относителната цена на обикновения акционерен капитал, когато са емитирани само обикновени акции (дружеството не е емитирало привилегировани акции), а тук тази формула ще се развие от позиция на счетоводния баланс по-следния начин:

$$\text{Цок} = \frac{\text{Печалба на фирмата за годината } t}{\text{Средна балансова стойност на собствения капитал в началото на годината } t} \quad (1)$$

$$\text{Цок} = \frac{\text{Печалба на фирмата за годината } t}{(\text{Собствен капитал в началото на годината } t + \text{Собствен капитал в края на годината } t)/2} \quad (2)$$

Заб. Цок – цена на обикновения акционерен капитал

Собствен капитал в началото на година t = Записан (основен) капитал + Премии от емисии + Резерв от последващи оценки + Резерви + Натрупана печалба (загуба от минали години) + Печалба (загуба) за годината, която предхожда годината t

Собствен капитал в края на година t = Записан (основен) капитал + Премии от емисии + Резерв от последващи оценки + Резерви + Натрупана печалба (загуба от минали години) + Печалба (загуба) за годината t

Заб. Собственият капитал в началото на годината t е равен на собствения капитал в края на предходната година.

Когато дружеството е емитирало и привилегирова акции преди годината t , т.е. когато в началото на годината дружеството разполага и с привилегирован акционерен капитал, тогава относителната цена на обикновения акционерен капитал се изчислява така:

$$\text{Цок} = \frac{\text{Част от печалбата на фирмата за годината } t}{(\text{Собствен обикновен капитал в началото на годината } t + \text{Собствен обикновен капитал в края на годината } t)/2} \quad (3)$$

Заб. Става въпрос за частта от печалбата, която е разлика между печалбата за годината t и частта от печалбата за същата година, която се разпределя под формата на дивиденди между привилегированите акционери през следващата година.

Собствен обикновен капитал в началото на годината t =
= Записан (основен) капитал, притежаван от привилегированите акционери + частта от печалбата за предходната година, която през годината t ще се разпредели под формата на дивиденди между привилегированите акционери

Собствен обикновен капитал в края на годината t =
= Записан (основен) капитал, притежаван от привилегированите акционери + частта от печалбата за годината t , която през годината t ще се разпредели под формата на дивиденди между привилегированите акционери през следващата година

Ако става въпрос за акционерно дружество, емитирало привилегировани акции, тогава цената на привилегирания акционерен капитал се изчислява по следния начин (ако дружеството разполага с такъв капитал в началото на годината):

$$\text{Цпк} = \frac{\text{Част от печалбата на фирмата за годината } t}{\text{Средна балансова стойност на привилегирания акционерен капитал за годината } t} \quad (4)$$

Заб. Цпк – цена на привилегирания акционерен капитал;
Частта от печалбата е тази, която под формата на дивиденди се разпределя между привилегированите акционери.

$$\text{Цпк} = \frac{\text{Част от печалбата на фирмата за годината } t}{(\text{Собствен привилегирован капитал в началото на годината } t + \text{Собствен привилегирован капитал в края на годината } t)/2} \quad (5)$$

Собствен привилегирован капитал в началото на годината =
= Записан (основен) капитал в началото на годината t +
+ Частта от печалбата за предходната година, която се разпределя под формата на дивиденди между привилегированите акционери през годината t

Собствен привилегирован капитал в края на годината =
= Записан (основен) капитал в края на годината t +
+ Частта от печалбата за годината t, която ще се разпределя под формата на дивиденди между привилегированите акционери през следващата година

Възможно е привилегированите акции да са издадени през годината t. Тогава средната балансова стойност на привилегирания акционерен капитал за годината t се изчислява така:

Средна балансова стойност на привилегирания капитал =
= Записания (основния) привилегирован капитал, постъпил в дружеството през годината t +
+ Записания (основния) привилегирован капитал в края на същата година +
+ Частта от печалбата за годината t, която ще се разпредели през следващата година под формата на дивиденди между привилегированите акционери

Всичките акции, издадени от дружеството (обикновени и привилегировани), имат еднаква номинална стойност. Възможно е привилегированите акции да са без право на глас. Те могат да осигуряват гарантиран или допълнителен дивидент.

Колкото е по-висока цената на капиталите, притежавани от обикновените акционери, толкова това е по-изгодно за тях, тъй като означава, че дохода, който те получават за средно един лев техен капитал, е по-висок. Възможно е доходът за средно един лев капитал, притежаван от собствениците, да е по-малък в сравнение с преходната година, но печалбата като цяло да е по-голяма в сравнение с преходната година. Не бива обаче това обезателно да го възприемаме като нещо отрицателно, тъй като по-голямата печалба може да бъде инвестирана в бизнеса на фирмата, което е предпоставка тя да запази и дори да увеличи своята конкурентоспособност. Това от своя страна дава възможност персоналът на фирмата да запази своите работни места, а и дори да бъдат увеличени възнагражденията.

Анализаторите, работещи във фирмите за недвижими имоти, трябва да следят тенденциите по отношение на цените на капиталите – обикновен акционерен и привилегирован акционерен. Те трябва да търсят възможности за нарастването на цената на обикновения акционерен капитал, тъй като това означава по-голям доход за притежателите на обикновени акции. Възможностите са в сферата на организацията на създаването на невестествена продукция (услуги) и веществена продукция, организацията на труда, а така също организацията на управлението. Анализаторите следва да алармират ръководството при негативни тенденции по отношение на цените на капиталите, притежавани от обикновените акционери. Освен това при желание за емитиране на привилегировани акции анализаторите трябва да предлагат цена за привилегирования акционерен капитал, която да е постижима за дружеството и която ще удовлетворява и обикновените акционери, в смисъл че след приспадане от печалбата на дивидентите по привилегированите акции ще е налице остатък от печалбата, който ще удовлетвори обикновените акционери.

4. Системи за анализ на фирмите за недвижими имоти, основани върху системата Дюпон

В първата глава беше разгледана системата Дюпонт, а тук се представят три системи за анализ, основани върху нея. Тези системи са съобразени и с нормативната уредба на нашата страна в областта на счетоводството. С други думи, в тях са включени съотношения, които могат да се изчисляват, като се ползва съответна счетоводна информация. При работа със съотношенията, включени в трите системи, е търсена логиката на съпоставяне на едни

величини с други. Най-напред се представя системата „А“ – тя включва пет съотношения (вж. схема 2.10).

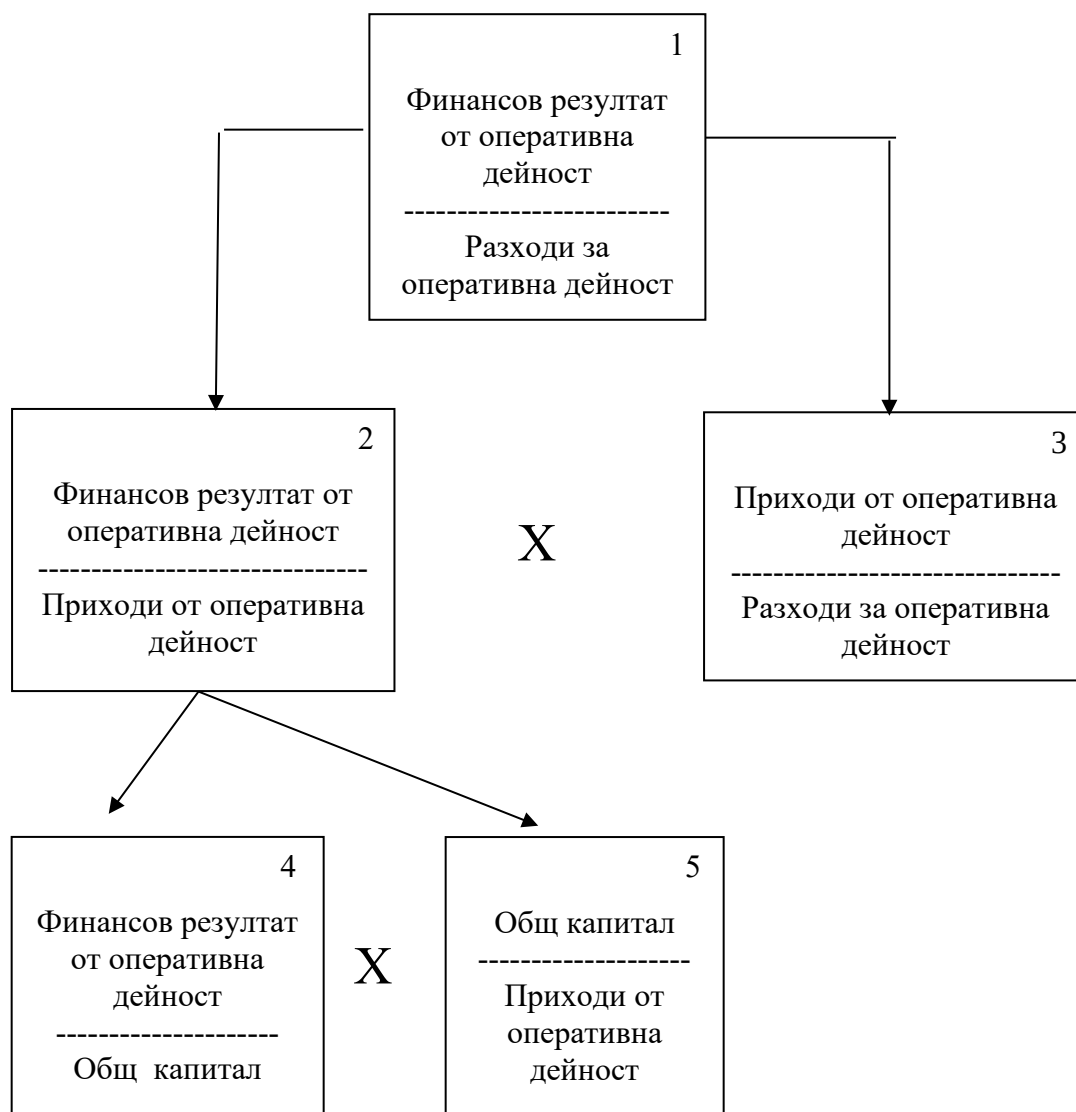


Схема 2.10. Система за анализ „А“ на фирмите за недвижими имоти

Както се вижда, в системата са включени съотношения, чиито величини се изчисляват, като се вземат предвид финансовият резултат от оперативната дейност, приходите от оперативната дейност и разходите за оперативната дейност, които представляват увеличения и намаления на собствения капитал. Трябва да се вземе предвид и средната балансова стойност на общия капитал (сума на пасива). Тази система за анализ е приложима за всички видове фирми за недвижими имоти, съобразена е със системата

Дюпон и нормативната уредба на счетоводството у нас. Тя включва пет съотношения. Оперативната дейност може да се окачестви като дейността, в която се влагат разходи, чиито относителен дял в общата величина на разходите, реализирани от фирмата в рамките на календарната година, е най-голям. Освен това тя носи приходи, които в общата величина на приходите в рамките на календарната година имат най-голям относителен дял.

В МСС 7 Отчети за парични потоци се посочва, че оперативната дейност „е основната дейност на предприятието, която генерира приходи, както и друга дейност, която не е инвестиционна или финансова“.

Приходите от оперативната дейност и разходите за оперативната дейност се отразяват в отчета за приходите и разходите. В приходите от оперативната дейност с най-голям относителен дял обикновено са нетните приходи от продажби. В разходите за оперативна дейност се включват разходи за материали, за възнаграждения и др.

Финансовият резултат от оперативната дейност за определен период е разликата между по-големите приходи от оперативната дейност и по-малките разходи за оперативната дейност за същия период.

Съотношенията с номера 1, 2 и 4 са съотношения за измерване и анализ на рентабилността. Съотношенията с номера 3 и 5 са за икономическа ефективност, като при съотношение 5 икономическият ефект, а именно приходите от оперативната дейност, е посочен в знаменателя, а ресурсът, ангажиран с получаването на този ефект, е посочен в числителя на съотношението.

Системата е приложима и за периоди, по-кратки от календарната година, напр. за тримесечие или месец. Тогава обаче с нея могат да работят само вътрешните анализатори, тъй като те имат достъп до нужната информация. Те могат да установят приходите от оперативната дейност, разходите за оперативната дейност и др. за съответния напр. тримесечен период. С тази система се работи, като се сравняват величините на съотношенията по години, по месеци или тримесечия в рамките на календарната година, а така също и по едни и същи месеци или тримесечия в рамките на няколко поредни години.

Така напр. може да се сравнят величините на петте съотношения за 2023 г. с величините на съотношенията за предходните четири години или величините на съотношенията за четвъртото тримесечие на 2023 г. с величините на предходните

тримесечия на същата година, или величините за четвъртото тримесечие на 2023 г. с величините за същото тримесечие в рамките на предходните четири години.

Въз основа на направените сравнения анализаторите на агенцията могат да направят съответни изводи и да отправят препоръки към ръководството. А то от своя страна следва да взема адекватни решения.

Тук се представя втората система „В“ за анализ, в която са налице седем отношения (вж. схема 2.11).

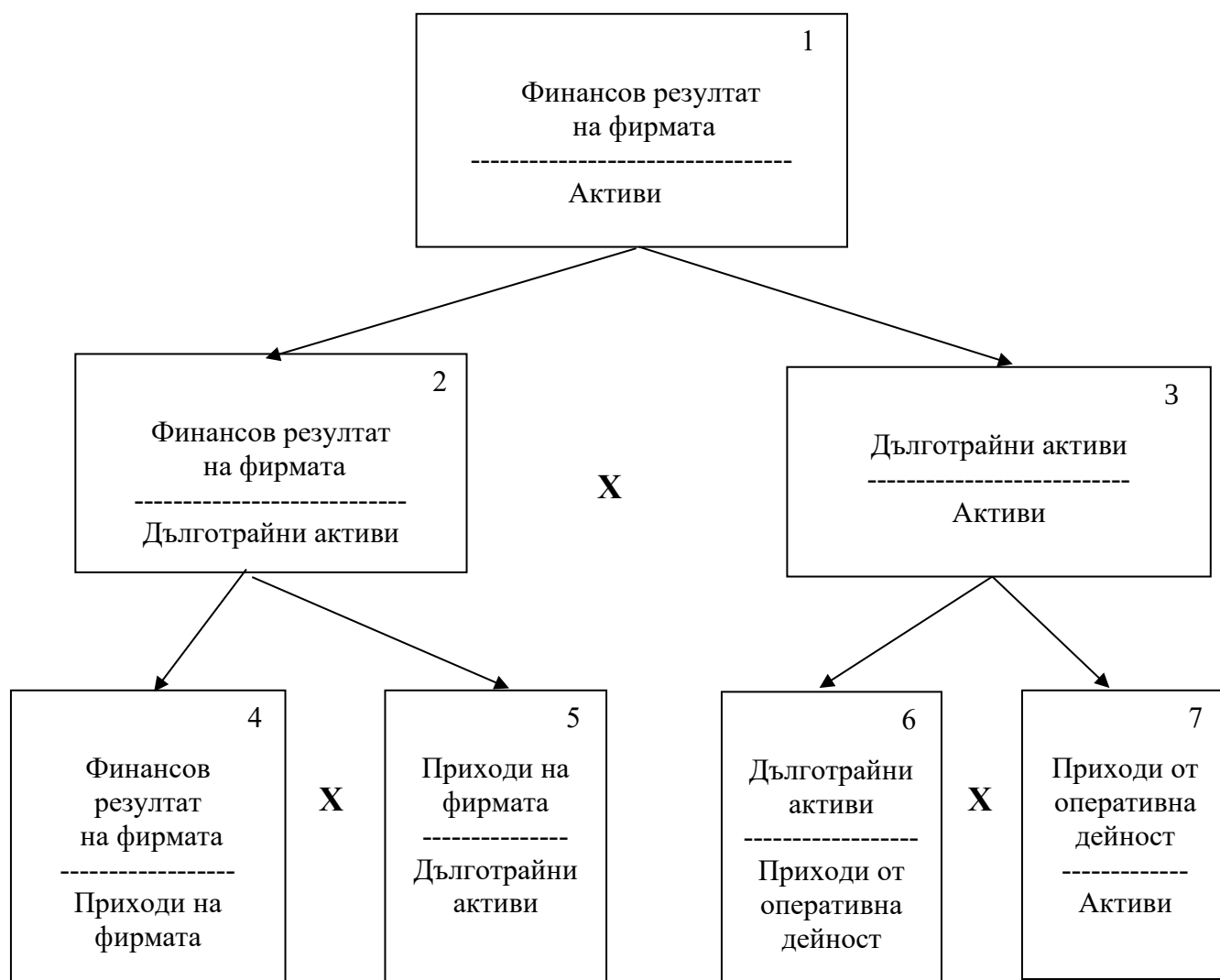


Схема 2.11. Система „В“ за анализ на фирмите за недвижими имоти

При изчисленията на величините на съотношенията следва да се вземат предвид средната балансова стойност на дълготрайните активи и активите (общо). Със системата могат да работят както вътрешни, така и външни анализатори. Виждаме определени

зависимости – величината на съотношение 1, т.е. на рентабилността на активите, е производна на величините на съотношение 2, т.е. рентабилността на дълготрайните активи, и на съотношение 3, т.е. на относителния дял на дълготрайните активи в общата стойност на активите. Величината на съотношение 2 е в зависимост от величината на съотношение 4, т.е. на рентабилността на приходите, и от величината на съотношение 5, т.е. на ефективността на дълготрайните активи. Величината на съотношение 3 е в зависимост от величината на съотношение 6, т.е. на реципрочното отношение ефективността на дълготрайните активи, и от величината на съотношение 7, т.е. на ефективността на активите.

Последната система „С“ за анализ, която предлагаме, изглежда така (вж. схема 2.12).

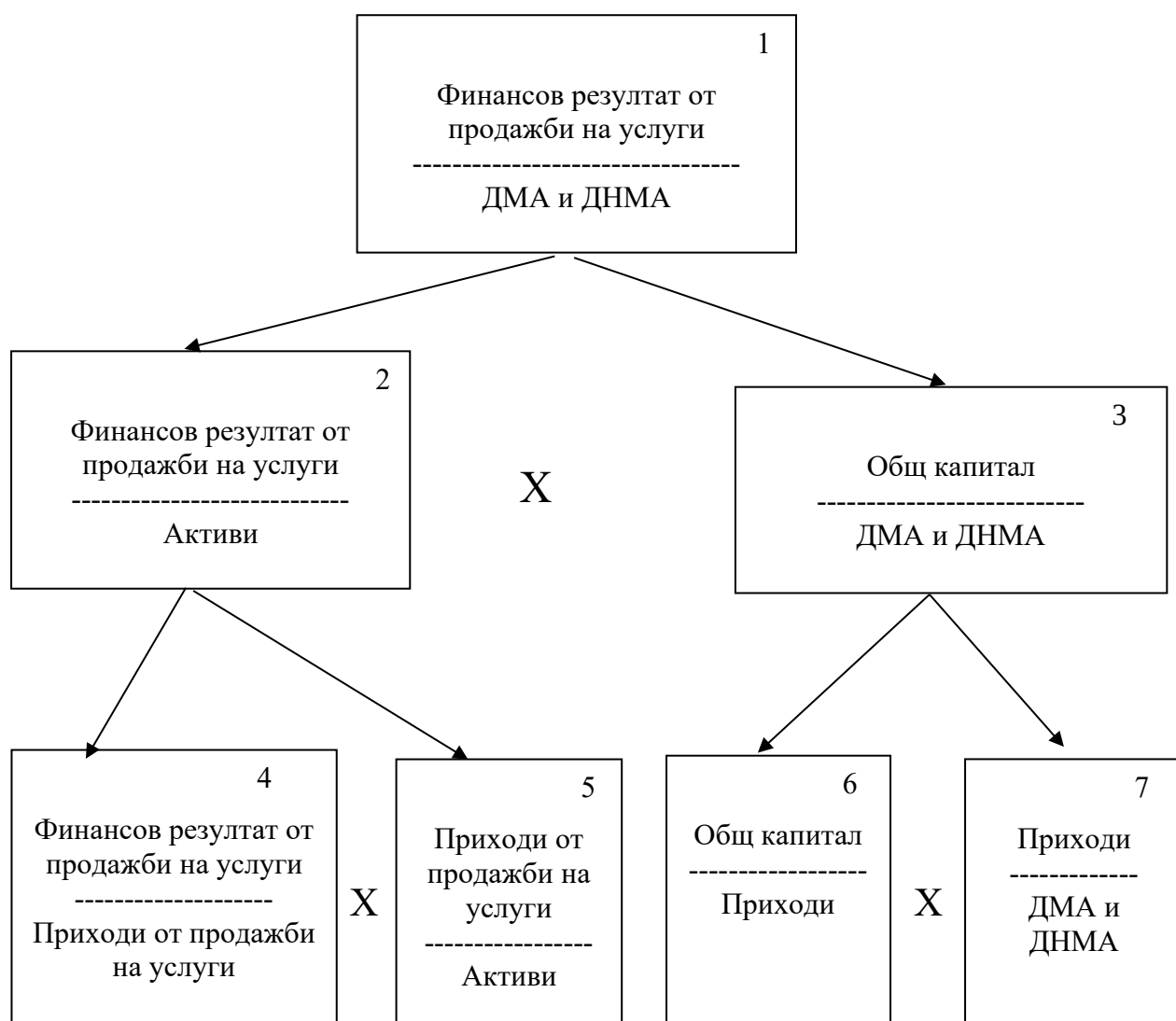


Схема 2.12. Система „С“ за анализ на фирмите за недвижими имоти

И при тази система се наблюдават определени зависимости. Величината на съотношение 1, т.е. на рентабилността на ДМА и ДНМА, е производна на величините на съотношение 2, т.е. рентабилността на активите, и на съотношение 3, което показва колко лева капитал се падат на един лев ДМА и ДНМА. Величината на съотношение 2 зависи от величината на съотношение 4, т.е. на рентабилността на приходите от продажбите на услуги, и от величината на съотношение 5, т.е. на ефективността на активи. Величината на съотношение 3 е в зависимост от величината на съотношение 6, т.е. на реципрочното отношение ефективността на общия капитал, и от величината на съотношение 7, т.е. на ефективността на ДМА и ДНМА.

Годишните финансови отчети на редица фирми за недвижими имоти подлежат на независим финансов одит от регистрирани одитори. Така че тези отчети са сериозна информационна база за осъществяване на финансов анализ на фирмите за недвижими имоти. Към казаното може да се допълни, че фирмите, в т.ч. и фирмите за недвижими имоти, е необходимо да публикуват годишни доклади за дейността. Тези доклади могат да се използват за финансов анализ на фирмите за недвижими имоти. Както годишните финансови отчети, така и годишните доклади се публикуват в Търговския регистър (където може да се видят и съответните одиторски доклади).

Възможно е фирми за недвижими имоти да съставят и междинни финансови отчети за периоди, по-кратки от един календарна година (1 януари – 31 декември), когато това се изисква от закон или по решение на ръководителя на фирмата.

Обобщение на втора глава

Във втората глава са разгледани теми, свързани с икономическата ефективност на фирмите за недвижими имоти и рентабилността на тези фирми, като акцентът пада върху ползваните показатели и начините на работа с тях. Казано по-конкретно, представени са показателите за икономическа ефективност и рентабилност, които могат да се ползват от всички видове фирми за недвижими имоти. Представени са също и специфични показатели за измерването и анализа на ефективността и рентабилността, т.е. показатели за фирмите в сферата на услугите, като напр. агенциите за недвижими имоти, за фирмите в сферата на строителството, а така също и за АДСИЦ (инвестиращи в недвижими имоти) и специализираните дружества. Подчертано е, че величините на показателите се изчисляват

чрез формули, които са проявление на определени съотношения, а тези съотношения са конкретизация на съотношения, отнасящи се за капиталите и активите. Разкрива се, че на повърхността са показатели, които служат за измерване и анализ на икономическата ефективност и рентабилността, а под повърхността са капиталите и активите. Анализът на ефективността и рентабилността е анализ на капиталите и активите.

Разгледан е въпросът за анализа на абсолютните и относителните цени на капиталите, притежавани от собствениците на фирмите за недвижими имоти.

Представени са и разработени от нас системи за анализ на фирмите за недвижими имоти въз основа на системата Дюпон. Това са системи, включващи определен брой финансови съотношения. С помощта на тези системи е възможно бързо да се проследят тенденциите по отношение на величините на съотношенията и ако се прецени, че са налице отрицателни тенденции при някои съотношения, да се предприемат мерки. Съотношенията представляват начини за измерване и на тази основа възможности да се извършват анализи на определени аспекти на стопанската дейност на фирмите за недвижими имоти.

ТРЕТА ГЛАВА

ФИНАНСОВ АНАЛИЗ НА ДЕЙСТВАЩИ ФИРМИ ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

В предходните глави на дисертационния труд бяха разгледани възможностите за анализ на редица аспекти на стопанската дейност на фирмите за недвижими имоти, а именно икономическа ефективност, рентабилност, цени на собствения капитал и системи за анализ, базирани на системата за анализ Дюпон. Освен това, бе представен и модела Олтман за предвиждане на фалита на фирмите.

Всичките тези въпроси бяха разгледани през призмата на финансите на фирмите за недвижими имоти. Това бе направено в съответствие с теорията и нормативната уредба на нашата страна.

В третата глава изложеното в предходните глави се апробира по отношение на действащи фирми за недвижими имоти. Апробацията е основно по отношение на агенцията за недвижими имоти „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД, а по въпроси като модела Олтман и разработените системи за анализ, основани върху системата Дюпон, апробацията е и по отношение на редица други дружества – „ТРЕЙС ГРУП ХОЛД“ АД, „КОНТРАКТ СИТИ“ ООД, „Имотека“ АД, „БЪЛГЕРИАН ПРОПЕРТИС“ ООД и „ЯВЛЕНА“ ЕООД. Това са фирми със значително присъствие в сектора на недвижимите имоти. В настоящата глава ще се направи кратка характеристика на всяка една от тези фирми.

Тематиката относно финансовия анализ на посочените фирми е обширна и поради това не е възможно в рамките на един дисертационен труд тя изцяло да бъде обхваната.

Информация за „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД е създадена през 1993 г. Възприета е правната форма акционерно дружество. През 2000 г. агенцията вече е сред първите три агенции за недвижими имоти в страната (по информация от сайта на агенцията) и тя мести централния си офис в София.

През 2003 г. стартира активното си присъствие онлайн, като е създаден специализираният сайт за имоти www.address.bg. През 2004 г. агенцията получава

сертификат по международния стандарт за качество ISO 9001:2000. През 2019 г. фирмата засилва присъствието си в дигитална среда, като инвестира в проект за създаване на „робоброкер“, основан на изкуствения интелект.

Тук ще се направи анализ на аспектите на стопанската дейност на тази фирма съобразно казаното в първата и втората глава, като ще се работи с петгодишен период, който обхваща от 2018 до 2022 г. вкл. В момента на работата върху дисертационния труд все още не е публикуван годишният финансов отчет за 2023 г. При анализа се взема предвид информацията, съдържаща се в годишните финансови отчети за посочените пет години, а така също в годишните доклади за дейността, изготвени от агенцията, както и в докладите на регистрирания одитор за отделните години.

Независимият одитор, извършил заверката на годишните финансови отчети за 2018, 2019, 2020, 2021 г. и 2022 г., е изразил мнение, че годишните финансови отчети за тези години представят достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на фирмата към края на посочените години, финансовите резултати от дейността и паричните потоци за годините, завършващи на 31 декември, в съответствие с Националните счетоводни стандарти (НСС), приложими в България.

Въз основа на това може да се твърди, че при финансовия анализ на „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД се ползва информация от годишните финансови отчети за посочените години, която е коректна. Достъпът до годишните финансови отчети на агенцията в Търговския регистър е свободен и безплатен съгласно чл. 11 от Закона за търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопански цел.

Кратката информация за „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД, която присъства в Търговския регистър е:

Акциите на дружеството са с номинална стойност от два лева всяка. Към 31 декември 2022 г. разпределението на акционерния (записания) капитал е, както следва:

„Реалто Груп“ АД – с дял в акционерния (записания) капитал от 77,21%, броят акции е 21 800 и общата номинална стойност на притежаваните акции е 43 600 лв.

Физически лица притежават останалия дял от 22,79% от акционерния (записания) капитал, като броят акции е 6436 на обща стойност 12 872 лв.

Общо акционерният (основния) капитал възлиза 56 472 лв. Дружеството е с едностепенна система на управление, т.е. налице е съвет на директорите.

От позиция на капиталите икономическата ефективност на „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД се измерва както с показателите за измерване и анализ на икономическата ефективност на всички фирми от позиция на капиталите, така и с показателите, които са специфични за измерването ѝ от позиция на капиталите на фирмите, предлагащи услуги – такава е агенцията за недвижими имоти „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД. Тези показатели бяха представени във втората глава, а тук ще бъдат изчислени техните стойности, като се ползва информация от съответните годишни финансови отчети.

1. Анализ на икономическата ефективност на „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД

Анализът започва с показателите за икономическа ефективност, които могат да се използват от всички фирми за недвижими имоти (в т.ч. и посочената фирма), като става въпрос за показатели, които се изчисляват с формули – проявления на съотношението икономически ефект/ресурси. По-нататък се представят редица показатели, които са по номинални стойности.

Величините на коефициента на ефективност на собствения капитал на агенцията за годините от 2018 до 2022 са:

	Приходи на фирмата	
Коефициент на ефективност = -----		(1)
на собствения капитал	Собствен капитал (средна балансова стойност)	
За 2018 г.		
	5 643 000	5 643 000
Коефициент на ефективност = -----		= 4
на собствения капитал	(1 471 000 + 1 385 000)/2	1 428 000
За 2019 г.		
	6 289 000	6 289 000
Коефициент на ефективност = -----		= 5
на собствения капитал	(1 385 000 + 1 112 000)/2	1 248 500
За 2020 г.		
	4 597 000	4 597 000
Коефициент на ефективност = -----		= 3,9
на собствения капитал	(1 112 000 + 1 267 000)/2	1 189 500

За 2021 г.

$$\text{Коефициент на ефективност на собствения капитал} = \frac{6\,316\,000}{(1\,267\,000 + 1\,931\,000)/2} = \frac{6\,316\,000}{1\,599\,000} = 3,9$$

За 2022 г.

$$\begin{aligned}\text{Коефициент на ефективност на собствения капитал} &= \frac{8\,930\,000}{(1\,931\,000 + 1\,416\,000 + 1\,400\,000)/2} = \\ &= \frac{8\,930\,000}{2\,373\,500} = 3,8\end{aligned}$$

Заб. Собственият капитал към края на 2022 г. възлиза 1 416 000 лв., но както е посочено, съществува предварително разпределена текуща печалба от 1 400 000 лв. Тази печалба за определен период през 2022 г. е била част от собствения капитал и затова е коректно тя да се вземе предвид при установяването на средната балансова стойност на собствения капитал за 2022 г.

По-нататък ще бъде направен коментар относно величините на коефициента на ефективност на собствения капитал за петгодишния период – от 2018 до 2022 г.

Както се вижда, най-висок е коефициентът на ефективността на собствения капитал за 2019 г., когато на един лев собствен капитал (средна наличност) се падат пет лева приходи, т.е. един лев собствен капитал (средна наличност) участва в генерирането на пет лева приходи. Най-малък е коефициентът на ефективност на собствения капитал за 2022 г. За 2019 г. коефициентът (5) е по-висок в сравнение с 2018 г. (4). За 2020 г. той е по-малък от предходните две години, а за 2021 г. е същият като за 2020 г. За 2022 г. коефициентът е най-малък (3,8). Всъщност за периода от 2020 до 2022 г. съществува неблагоприятна тенденция, т.е. коефициентът на ефективност на собствения капитал е по-малък в сравнение с предходните две години. Най-голям е коефициентът за 2019 г. – 5, а най-малък за 2022 г. – 3,8. Непосредствената причина за това е нарастването на приходите с 42% за 2022 г. спрямо 2019 г., а нарастването на средната балансова стойност на собствения капитал е с 90% за 2022 г. в сравнение с 2019 г. Казано с други думи, сумата в числителя нараства с по-малко проценти отколкото сумата в знаменателя на формулата за изчисляване на коефициента на ефективност на собствения капитал и поради това величината му за 2022 г. е по-малка в сравнение с тази за 2019 г.

Финансовите анализатори на агенцията следва да представят на ръководството вижданията си относно възможностите за преодоляване на негативната тенденция, която се посочва, напр. усилено рекламиране на агенцията, нарастване на комисионите във връзка с увеличен интензитет на осъществяваните сделки, увеличаване броя на офисите, което да доведе до нарастване на приходите, назначаване на хора с опит и значителни знания в областта на недвижимите имоти и др. Тук се посочват само определени възможности, което не означава, че агенцията обезателно следва да ги взема предвид. Трябва да се отбележи, че е възможно да се окаже, че няма възможности за увеличаване на въпросния коефициент и тогава ръководството не предприема съответни действия.

Пристъпва се към изчисляването на величините на следващия показател:

$$\text{Коефициент на ефективност на привлечения капитал} = \frac{\text{Приходи на фирмата}}{\text{Привлечен капитал (средна балансова стойност)}} \quad (2)$$

За 2018 г.

$$\text{Коефициент на ефективност на привлечения капитал} = \frac{5\,643\,000}{(1\,053\,000 + 1\,945\,000)/2} = \frac{5\,643\,000}{1\,499\,000} = 3,8$$

За 2019 г.

$$\text{Коефициент на ефективност на привлечения капитал} = \frac{6\,289\,000}{(1\,945\,000 + 2\,838\,000)/2} = \frac{6\,289\,000}{2\,392\,000} = 2,6$$

За 2020 г.

$$\text{Коефициент на ефективност на привлечения капитал} = \frac{4\,597\,000}{(2\,838\,000 + 2\,030\,000)/2} = \frac{4\,597\,000}{2\,434\,000} = 1,9$$

За 2021 г.

$$\text{Коефициент на ефективност на привлечения капитал} = \frac{6\,316\,000}{(2\,030\,000 + 1\,518\,000)/2} = \frac{6\,316\,000}{1\,744\,000} = 3,6$$

За 2022 г.

$$\text{Коефициент на ефективност на привлечения капитал} = \frac{8\,930\,000}{(1\,518\,000 + 2\,555\,000)/2} = \frac{8\,930\,000}{2\,036\,500} = 4,4$$

Какви изводи могат да се направят? Прави впечатление, че за 2018 г. коефициентът е 3,8, а за следващите две години той намалява, но за 2021 и 2022 г. нараства. Най-голям е коефициентът за 2022 г. – 4,4, а най-малък за 2020 г. – 1,9.

Непосредствената причина за това е, че приходите на фирмата нарастват с 94% за 2022 г. спрямо приходите за 2020 г., а средната балансова стойност намалява с 16% през 2022 г. спрямо 2020 г. Тоест, числителят на формулата за изчисляването на коефициента на привлечения капитал нараства, а знаменателят намалява, поради което величината му за 2022 г. е по-голяма от тази за 2020 г.

Финансовият екип на агенцията може да търси възможности за нарастване на коефициента в бъдеще. Такива могат да бъдат напр. намаляването на текучеството, увеличаването на заплащането, което да привлече хора с опит в недвижимите имоти, рекламата, въвеждането на по-качествен софтуер в сравнени с използвания и др.

Следващият коефициент и неговите величини за посочения петгодишен период са:

	Приходи на фирмата		
Коефициент на ефективност =	-----		(3)
на общия капитал	Общ капитал		
	(средна балансова стойност)		
За 2018 г.			
	5 643 000	5 643 000	
Коефициент на ефективност =	-----	=	1,9
на общия капитал	(2 524 000 + 3 330 000)/2	2 927 000	
За 2019 г.			
	6 289 000	6 289 000	
Коефициент на ефективност =	-----	=	1,7
на общия капитал	(3 330 000 + 3 950 000)/2	3 640 000	
За 2020 г.			
	4 597 000	4 597 000	
Коефициент на ефективност =	-----	=	1,3
на общия капитал	(3 950 000 + 3 297 000)/2	3 623 500	
За 2021 г.			
	6 316 000	6 316 000	
Коефициент на ефективност =	-----	=	1,9
на общия капитал	(3 297 000 + 3 449 000)/2	3 373 000	

За 2022 г.

$$\text{Коефициент на ефективност на общия капитал} = \frac{8\,930\,000}{(3\,349\,000 + 3\,971\,000)/2} = \frac{8\,930\,000}{3\,710\,000} = 2,4$$

По отношение на коефициента на ефективност на общия капитал се наблюдават колебания. Става въпрос за това, че има намаление на този коефициент за 2019 г. спрямо 2018 г. и на 2020 г. спрямо 2019 г. За следващите две години се наблюдава увеличение. За петгодишния период най-голяма е неговата величина за 2022 г., а най-малка за 2020 г. Доста вероятно е наличието на COVID - 19 през 2020 г. да е повлияло именно за тази годината стойността на показателя да е най-малка. Пряката причина за разликата между величините за 2022 и 2020 г. е нарастването на приходите за 2022 г. спрямо 2020 г. с 94%, а увеличаването на средната балансова стойност на общия капитал е с 1%. Сумата в числителя нараства с повече проценти отколкото сумата в знаменателя, поради което величината на показателя за 2022 г. е по-голяма в сравнение с тази за 2020 г.

Финансовият екип на агенцията може да търси възможности за увеличение на приходите, което да доведе до нарастването на коефициента на ефективност на общия капитал. Тези възможности вече бяха посочени при разглеждането на предходните два коефициента.

Следващият показател е коефициентът на ефективност на постоянния капитал. В предходната глава на дисертационния труд беше разяснено, че този капитал е на разположение на фирмата за по-дълъг период, т.е. капитал, който е налице към 31 декември на текущата година и с който фирмата ще разполага за период, по-дълъг от следващата календарна година (1 януари – 31 декември). Постоянният капитал е сума от собствения дългосрочен капитал и привлечения дългосрочен капитал (дългосрочни задължения – частта от тях, която се погасява през следващата година).

Коефициентът на ефективност на постоянния капитал и неговите величини за петгодишния период, са следните:

$$\text{Коефициент на ефективност на постоянния капитал} = \frac{\text{Приходи на фирмата}}{\text{Постоянен капитал}} \quad (4)$$

За 2018 г.

Собствен дългосрочен капитал за 2018 г. = Собствен капитал в края на 2017 г. –
– Печалба за 2017 г.

Собствен дългосрочен капитал за 2018 г. = 1 471 000 – 867 000 = 604 000

Привлечен дългосрочен капитал за 2018 г. = 203 000

Печалбата за 2017 г. от 867 000 лв. е напуснала агенцията през 2018 г. най-вероятно под формата на дивиденди и съответно тя не е част от постоянния капитал, тъй като не е на разположение на агенцията през цялата 2018 г.

В баланса на агенцията са посочени задължения към края на 2017 г., възлизащи на 1 053 000 лв., като от тях 203 000 лв. следва да се погасят след една календарна година. Тоест, капиталът от 203 000 лв. е на разположение на агенцията през цялата 2018 г. Това е привлеченият дългосрочен капитал за 2018 г.

$$\begin{array}{l} \text{Коефициент на ефективност} = \frac{5\,643\,000}{604\,000 + 203\,000} = \frac{5\,643\,000}{807\,000} = 7 \\ \text{на постоянния капитал} \end{array}$$

За 2019 г.

Собствен дългосрочен капитал за 2019 г. = Собствен капитал в края на 2018 г. –
– Печалба за 2018 г.

Собствен дългосрочен капитал за 2019 г. = 1 385 000 – 781 000 = 604 000

Привлечен дългосрочен капитал за 2019 г. = 178 000

Печалбата за 2018 г. от 781 000 лв. е напуснала агенцията през 2019 г. най-вероятно под формата на дивиденди и съответно тя не е част от постоянния капитал, тъй като не е на разположение на агенцията през цялата 2019 г.

В баланса на агенцията са посочени задължения към края на 2018 г., възлизащи на 1 945 000 лв., като от тях 178 000 лв. следва да се погасят след една календарна година. Тоест, капиталът от 178 000 лв. е на разположение на агенцията през цялата 2019 г. Това е привлеченият дългосрочен капитал за 2019 г.

$$\begin{array}{l} \text{Коефициент на ефективност} = \frac{6\,289\,000}{604\,000 + 178\,000} = \frac{6\,269\,000}{782\,000} = 8 \\ \text{на постоянния капитал} \end{array}$$

За 2020 г.

Собствен дългосрочен капитал за 2020 г. = Собствен капитал в края на 2019 г. –
– Печалба за 2019 г.

Собствен дългосрочен капитал за 2020 г. = 1 112 000 – 508 000 = 604 000

Привлечен дългосрочен капитал за 2020 г. = 129 000

Печалбата за 2019 г. от 508 000 лв. е напуснала агенцията през 2020 г. най-вероятно под формата на дивиденди и съответно тя не е част от постоянния капитал, тъй като не е на разположение на агенцията през цялата 2020 г.

В баланса на агенцията са посочени задължения към края на 2019 г., възлизащи на 2 838 000 лв., като от тях 129 000 лв. следва да се погасят след една календарна година, т.е. капиталът от 129 000 лв. е на разположение на агенцията през цялата 2020 г. Това е привлеченият дългосрочен капитал за 2020 г.

$$\begin{array}{l} \text{Коефициент на ефективност} = \frac{4\,597\,000}{604\,000 + 129\,000} = \frac{4\,597\,000}{733\,000} = 6,3 \\ \text{на постоянния капитал} \end{array}$$

За 2021 г.

Собствен дългосрочен капитал за 2021 г. = Собствен капитал в края на 2020 г. –
– Печалба за 2020 г.

Собствен дългосрочен капитал за 2021 г. = 1 267 000 – 663 000 = 604 000

Привлечен дългосрочен капитал за 2021 г. = 85 000

Печалбата за 2020 г. от 663 000 лв. е напуснала агенцията през 2021 г. най-вероятно под формата на дивиденди и съответно тя не е част от постоянния капитал, тъй като не е на разположение на агенцията през цялата 2021 г.

В баланса на агенцията са посочени задължения към края на 2020 г., възлизащи на 2 030 000 лв., като от тях 1 945 000 лв. са с падеж под 1 година, а 85 000 лв. следва да се погасят след една календарна година. Тоест, капиталът от 85 000 лв. е на разположение на агенцията през цялата 2021 г. Това е привлеченият дългосрочен капитал за 2021 г.

$$\begin{array}{l} \text{Коефициент на ефективност} = \frac{6\,316\,000}{604\,000 + 85\,000} = \frac{6\,316\,000}{689\,000} = 9,2 \\ \text{на постоянния капитал} \end{array}$$

За 2022 г.

Собствен дългосрочен капитал за 2022 г. = Собствен капитал в края на 2021 г. –
– Печалба за 2021 г.

Собствен дългосрочен капитал за 2022 г. = 1 931 000 – 1 327 000 = 604 000

Привлечен дългосрочен капитал за 2022 г. = 10 000

Печалбата за 2021 г. от 1 327 000 лв. е напуснала агенцията през 2022 г. най-вероятно под формата на дивиденди и съответно тя не е част от постоянния капитал, тъй като не е на разположение на агенцията през цялата 2022 г.

В баланса на агенцията са посочени задължения към края на 2021 г., възлизащи на 1 518 000 лв., като от тях 10 000 лв. следва да се погасят след една календарна година. Тоест, капиталът от 10 000 лв. е на разположение на агенцията през цялата 2022 г. Това е привлеченият дългосрочен капитал за 2022 г.

$$\begin{array}{l} \text{Коефициент на ефективност} = \frac{8\,930\,000}{604\,000 + 10\,000} = \frac{8\,930\,000}{614\,000} = 14,5 \\ \text{на постоянния капитал} \end{array}$$

Най-голяма е величината на коефициента на ефективност на постоянния капитал за 2022 г., а именно 14,5; а най-малка е за 2020 г. – 6,3. Пряката причина за това е, че за 2022 г. е налице нарастване на приходите до 8 930 000 лв., т.е. с 94% спрямо приходите за 2020 г. (4 597 000), а постоянният капитал от 733 000 лв. за 2020 г. намалява до 614 000 лв. за 2022 г., намалението е с 16%. С други думи, има увеличаване на сумата в числителя на формулата и същевременно намаляване на сумата в знаменателя, поради което величината на показателя за 2022 г. е по-голяма в сравнение с тази за 2020 г.

Може да се отбележи, че през 2020 г. се разрази COVID-19 кризата и е възможно това да е повлияло върху приходите на фирмата за същата година и съответно върху коефициента на ефективност на постоянния капитал.

По отношение на този показател тенденцията е благоприятна, но все пак финансовият екип на агенцията може да търси възможности за негово увеличение. Тези възможности бяха посочени вече във връзка с нарастването на показателите, които разглеждахме.

Следващият коефициент е коефициентът на ефективност на краткосрочния капитал:

$$\text{Коефициент на ефективност на краткосрочния капитал} = \frac{\text{Приходи на фирмата}}{\text{Краткосрочен капитал}} = \text{-----} \quad (5)$$

За 2018 г.

Приходите на агенцията за 2018 г. възлизат на 5 643 000 лв. За 2017 г. печалбата е 867 000 лв., която за известен период в рамките на 2018 г. е била на разположение на агенцията, след което я напуска най-вероятно под формата на дивиденди през 2018 г. С други думи, тази печалба е капитал, който не е бил на разположение през цялата 2018 г., а агенцията е разполагала с него за определен период в рамките на 2018 г. Следователно това е краткосрочен капитал, т.е. капитал, с който агенцията разполага за период, по-малък от една календарна година, считано от 31.12.2017 г.

Друг краткосрочен капитал са задълженията, които трябва да бъдат погасени през 2018 г. и които са посочени в баланса към 31 декември 2017 г. (задължения до една година). Те възлизат на 850 000 лв. Това е капитал, с който агенцията разполага през определен период в рамките на 2018 г. Краткосрочният капитал възлиза на:

$$\text{Краткосрочен капитал} = 867\,000 + 850\,000 = 1\,717\,000 \text{ лв.}$$

$$\text{Коефициент на ефективност на краткосрочния капитал} = \frac{5\,643\,000}{1\,717\,000} = 3,3$$

За 2019 г.

Приходите на агенцията за 2019 г. възлизат на 6 269 000 лв. За 2018 г. печалбата е 781 000 лв. Тя за известен период в рамките на 2019 г. е била на разположение на агенцията, след което я напуска най-вероятно под формата на дивиденди през 2019 г. С други думи, тази печалба е капитал, който не е бил на разположение през цялата 2019 г., а агенцията е разполагала с него за определен период в рамките на 2019 г. Следователно това е краткосрочен капитал, т.е. капитал, с който агенцията разполага за период, по-малък от една календарна година, считано от 31.12.2018 г. Друг краткосрочен капитал са задълженията, които трябва да бъдат погасени през 2019 г. и които са посочени в баланса към 31 декември 2018 г. (задължения до една година). Те възлизат на 1 767 000 лв. Това е капитал, с който

агенцията разполага през известен период в рамките на 2019 г., или краткосрочният капитал възлиза на:

$$\text{Краткосрочен капитал} = 781\,000 + 1\,767\,000 = 2\,548\,000 \text{ лв.}$$

$$\text{Коефициент на ефективност на краткосрочния капитал} = \frac{6\,269\,000}{2\,548\,000} = 2,5$$

За 2020 г.

Приходите на агенцията за 2020 г. възлизат на 4 597 000 лв. За 2019 г. печалбата е 508 000 лв. Тя за известен период в рамките на 2020 г. е била на разположение на агенцията, след което я напуска най-вероятно под формата на дивиденди през 2020 г. С други думи, тази печалба е капитал, който не е бил на разположение през цялата 2020 г., а агенцията е разполагала с него за определен период в рамките на 2020 г. Следователно това е краткосрочен капитал, т.е. капитал, с който агенцията разполага за период, по-малък от една календарна година, считано от 31.12.2019 г. Друг краткосрочен капитал са задълженията, които следва да бъдат погасени през 2020 г. и които са посочени в баланса към края на 2019 г. (задължения до една година). Те възлизат на 2 709 000 лв. Това е капитал, с който агенцията разполага през определен период в рамките на 2020 г., или краткосрочният капитал възлиза на:

$$\text{Краткосрочен капитал} = 508\,000 + 2\,709\,000 = 3\,217\,000 \text{ лв.}$$

$$\text{Коефициент на ефективност на краткосрочния капитал} = \frac{4\,597\,000}{3\,217\,000} = 1,4$$

За 2021 г.

Приходите на агенцията за 2021 г. са 6 316 000 лв. За 2020 г. печалбата е 663 000 лв. и за известен период в рамките на 2020 г. тя е била на разположение на агенцията, след което я напуска най-вероятно под формата на дивиденди през 2020 г. С други думи, тази печалба е капитал, който не е бил на разположение през цялата 2021 г., а агенцията е разполагала с него за определен период в рамките на 2021 г. Следователно това е краткосрочен капитал, т.е. капитал, с който агенцията разполага за период, по-малък от една календарна година, считано от 31.12.2020 г. Друг краткосрочен капитал са задълженията, които следва да бъдат погасени през 2021 г. и които са посочени в баланса към края на 2020 г. (задължения до една

година). Те възлизат на 1 945 000 лв. Това е капитал, с който агенцията разполага през период в рамките на 2021 г., или краткосрочният капитал възлиза на:

$$\text{Краткосрочен капитал} = 663\,000 + 1\,945\,000 = 2\,608\,000 \text{ лв.}$$

$$\begin{array}{l} \text{Коефициент на ефективност} = \frac{4\,59\,7000}{2\,608\,000} = 1,8 \\ \text{на краткосрочния капитал} \end{array}$$

За 2022 г.

Приходите на агенцията за 2022 г. възлизат на 8 930 000 лв. За 2021 г. печалбата е 1 327 000 лв. Тя за известен период в рамките на 2022 г. е била на разположение на агенцията, след което я напуска най-вероятно под формата на дивиденди през 2022 г. С други думи, тази печалба е капитал, който не е бил на разположение през цялата 2022 г., а агенцията е разполагала с него за определен период в рамките на 2022 г. Следователно това е краткосрочен капитал, т.е. капитал, с който агенцията разполага за период, по-малък от една календарна година, считано от 31.12.2021 г. Друг краткосрочен капитал са задълженията, които следва да бъдат погасени през 2022 г. и които са посочени в баланса към края на 2021 г. (задължения над една година). Те възлизат на 1 508 000 лв. Това е капитал, с който агенцията разполага през определен период в рамките на 2021 г., или краткосрочния капитал възлиза на:

$$\text{Краткосрочен капитал} = 1\,327\,000 + 1\,508\,000 = 2\,835\,000 \text{ лв.}$$

$$\begin{array}{l} \text{Коефициент на ефективност} = \frac{8\,930\,000}{2\,835\,000} = 3,1 \\ \text{на краткосрочния капитал} \end{array}$$

Както се вижда, налице са колебания на този коефициент през годините. Наблюдава се намаляване на коефициентите за 2019 г. спрямо 2018 г. и за 2020 г. спрямо 2019 г. За 2021 г. има увеличение на коефициента спрямо 2020 г. и за 2022 г. спрямо 2021 г.

Финансовият екип на агенцията трябва да отправя препоръки към ръководството в посока увеличаване на приходите на фирмата. Тези препоръки са такива, каквито бяха посочени във връзка с нарастването на предходни коефициенти.

В крайна сметка и при разгледаните пет показателя става въпрос за постигане на икономически ефект, какъвто са приходите на фирмата, и участието в това отношение на определени видове капитали, т.е. ресурси. Естествено, стремежът трябва да бъде насочен към нарастването на тези коефициенти, което би означавало повече приходи, за чистото

реализиране е ангажиран един лев капитал от съответния вид. А това означава, че има нарастване на собствения капитал, в което е ангажиран един лев ресурс (в първа глава посочихме, че приходите представляват увеличение на собствения капитал).

Познаването и прилагането на представените пет показателя от страна на анализаторите е предпоставка за осъществяването на по-задълбочен анализ на икономическата ефективност на агенцията от позиция на капиталите.

Следващият показател е коефициентът на ефективност на разходите за обичайната дейност. Той е проявление на съотношението икономически ефект/разходи:

$$\text{Коефициент на ефективност} = \frac{\text{Приходи от обичайна дейност}}{\text{Разходи за обичайна дейност}} \quad (6)$$

Заб. В рамките на разходите за обичайната дейност са разходите за оперативна дейност и финансовите разходи. Тези два вида разходи формират разходите за обичайна дейност. Приходите от обичайната дейност са съвкупност от приходите от оперативната дейност и финансовите приходи.

В НСС 8 Нетни печалби или загуби за периода, фундаментални грешки и промени в счетоводната политика се посочва, че обичайната дейност е съвкупност от „дейностите, които предприятието предприема, и тези, които са свързани или произтичат от предприетите дейности, и такива, които допринасят за развитие на предприятието. Тя може да бъде основна, финансова и инвестиционна“. Ето и величините на този показател:

За 2018 г.

$$\text{Коефициент на ефективност} = \frac{5\,643\,000}{4\,771\,000} = 1,2$$

За 2019 г.

$$\text{Коефициент на ефективност} = \frac{6\,269\,000}{5\,703\,000} = 1,1$$

За 2020 г.

$$\text{Коефициент на ефективност} = \frac{4\,597\,000}{3\,859\,000} = 1,2$$

на разходите за обичайна дейност

За 2021 г.

$$\text{Коефициент на ефективност} = \frac{6\,316\,000}{4\,841\,000} = 1,3$$

на разходите за обичайна дейност

За 2022 г.

$$\text{Коефициент на ефективност} = \frac{8\,930\,000}{6\,459\,000} = 1,4$$

на разходите за обичайна дейност

Най-голяма е величината на показателя за 2022 г., а най-малка за 2019 г. Вижда се, че по отношение на този показател съществуват колебания – имаме намаляване за 2019 г. в сравнение с 2018 г., а след това увеличаване за 2020 г. в сравнение с 2019 г. За последните две години се наблюдават увеличения на показателя. След като бъде разгледан и следващият показател, ще се обърне внимание на мерките, които могат да се вземат за нарастване величините на този и на следващия показател.

Следващ е коефициентът на ефективност на разходите за оперативна дейност. Величините за отделните години от петгодишния период са:

$$\text{Коефициент на ефективност} = \frac{\text{Приходи от оперативна дейност}}{\text{Разходи за оперативна дейност}} \quad (7)$$

на разходите за оперативна дейност

За 2018 г.

$$\text{Коефициент на ефективност} = \frac{5\,638\,000}{4\,752\,000} = 1,2$$

на разходите за оперативна дейност

За 2019 г.

$$\text{Коефициент на ефективност} = \frac{6\,269\,000}{5\,686\,000} = 1,1$$

на разходите за оперативна дейност

За 2020 г.

$$\text{Коефициент на ефективност} = \frac{4\,597\,000}{3\,851\,000} = 1,2$$

на разходите за оперативна дейност

За 2021 г.

$$\text{Коефициент на ефективност} = \frac{6\,314\,000}{4\,829\,000} = 1,3$$

на разходите за оперативна дейност

За 2022 г.

$$\text{Коефициент на ефективност} = \frac{8\,929\,000}{6\,423\,000} = 1,4$$

на разходите за оперативна дейност

Съществува колеблива тенденция по отношение на този показател. За 2019 г. величината му е по-малка от тази за предходната 2018 г. и за следващата 2020 г., а за 2021 г. стойността му е по-голяма в сравнение с предходните три години и по-малка от тази за 2022 г.

Финансовият екип на агенцията може да препоръча редица мерки за увеличаването на коефициента на ефективност на разходите за обичайна дейност и коефициента на ефективност на разходите за оперативна дейност. Възможно е да се търсят начини за нарастване на приходите от продажби на услуги, като се използва реклама в медии и социални мрежи, а също да се помисли за разкриване на офиси в определени райони, което да доведе до нарастването на приходите от услуги. Разбира се, от значение е и наличието на качествен персонал, а това само по себе си е сериозна реклама за агенцията.

Трябва да се търсят възможности и за оптимизиране на разходите в смисъл намаляване на някои от тях като напр. на ел. енергия. Оптимизация на разходите може да се търси и в увеличаване заплащането на персонала (той бива стимулиран по този начин), като по-високото заплащане обаче бъде съчетано с реализирането на по-големи приходи от услуги (по-висок процент за брокера при по-високи нива вкарани във фирмата комисиони), при което величините на коефициентите да нарастват. По-специално по отношение на коефициента на ефективност на разходите за обичайна дейност може да се търсят възможности за увеличаване на финансовите приходи, което да доведе до нарастването на

този коефициент. Така напр. може да се обмисли закупуването на корпоративни акции и облигации, както и на държавни ценни книжа – това може да доведе до увеличаване на финансовите приходи, а оттук и на посочения коефициент. Разбира се, може да се търсят възможности за влягането на свободните парични средства в търговските банки, предлагащи най-изгодни лихви, което също води до нарастването на финансовите приходи.

Данните относно разгледаните показатели са обобщени в таблица 3.1.

Таблица 3.1. Данни за показателите за икономическата ефективност, които могат да се ползват от всички фирми за недвижими имоти

Годи- ни	Коеф. на ефектив- ност на собствен ия капитал	Коеф. на ефектив- ност на привлече- ния капитал	Коеф. на ефектив- ност на общия капитал	Коеф. на ефектив- ност на постоян- ния капитал	Коеф. на ефектив- ност на кратко- срочния капитал	Коеф. на ефектив- ност на разходи- те за обичайна дейност	Коеф. на ефектив- ност на разходи- те за опера- тивна дейност
2018	4	3,8	1,9	7	3,3	1,2	1,2
2019	5	2,6	1,7	8	2,5	1,1	1,1
2020	3,9	1,9	1,3	6,3	1,4	1,2	1,2
2021	3,9	3,6	1,9	9,2	1,8	1,3	1,3
2022	3,8	4,4	2,4	14,5	3,1	1,4	1,4

Таблицата може да се попълва от анализаторите на агенцията не само с годишни данни, но и с данни за по-кратки периоди, напр. месеци или тримесечия. Така по-често ще се наблюдават измененията на показателите за ефективността и ще може своевременно да се реагира при наличие на неблагоприятни тенденции.

Следват показателите за икономическата ефективност на всички фирми за недвижими имоти, чиито формули за изчисляване са проявления на съотношението икономически ефект/ресурси, като активите са ресурси:

Приходи на фирмата

$$\text{Коефициент на ефективност на активите} = \frac{\text{Приходи на фирмата}}{\text{Активи (средна балансова стойност)}} \quad (8)$$

За 2018 г.

$$\text{Коефициент на ефективност на активите} = \frac{5\,643\,000}{(2\,524\,000 + 3\,330\,000)/2} = \frac{5\,643\,000}{2\,927\,000} = 1,9$$

За 2019 г.

$$\text{Коефициент на ефективност на активите} = \frac{6\,269\,000}{(3\,330\,000 + 3\,950\,000)/2} = \frac{6\,269\,000}{3\,640\,000} = 1,7$$

За 2020 г.

$$\text{Коефициент на ефективност на активите} = \frac{4\,597\,000}{(3\,950\,000 + 3\,297\,000)/2} = \frac{4\,597\,000}{3\,623\,500} = 1,3$$

За 2021 г.

$$\text{Коефициент на ефективност на активите} = \frac{6\,316\,000}{(3\,297\,000 + 3\,449\,000)/2} = \frac{6\,316\,000}{3\,373\,000} = 1,9$$

За 2022 г.

$$\text{Коефициент на ефективност на активите} = \frac{8\,930\,000}{(3\,449\,000 + 3\,971\,000)/2} = \frac{6\,316\,000}{3\,710\,000} = 1,7$$

Приходи от оперативна дейност

$$\text{*Коефициент на ефективност на ДМА и ДНМА} = \frac{\text{Приходи от оперативна дейност}}{\text{Средна балансова стойност на ДМА + ДНМА}} \quad (9)$$

Заб. Икономическият ефект са приходите от оперативна дейност;

ДМА – дълготрайните материални активи;

ДНМА – дълготрайните нематериални активи.

За 2018 г.

$$\text{Средна балансова стойност на ДМА и ДНМА} = \frac{\text{Балансова стойност на ДМА и ДНМА към 31.12.2017 г.} + \text{Балансова стойност на ДМА и ДНМА към 31.12.2018 г.}}{2} =$$

$$= \frac{(1\,081\,000 + 275\,000 + 659\,000 + 1\,247\,000)}{2} = 1\,631\,000$$

$$\text{*Коефициент на ефективност} = \frac{5\,638\,000}{1\,631\,000} = 3,5$$

на ДМА и ДНМА

За 2019 г.

$$\text{Средна балансова стойност} = \frac{(\text{Балансова стойност} + \text{Балансова стойност})}{2} =$$

на ДМА и ДНМА на ДМА и ДНМА на ДМА и ДНМА

към 31.12.2018 г. към 31.12.2019 г.

$$= (659\,000 + 1\,247\,000 + 563\,000 + 1\,059\,000)/2 =$$

$$= 1\,764\,000$$

$$\text{*Коефициент на ефективност} = \frac{6\,269\,000}{1\,764\,000} = 3,6$$

на ДМА и ДНМА

За 2020 г.

$$\text{Средна балансова стойност} = \frac{(\text{Балансова стойност} + \text{Балансова стойност})}{2} =$$

на ДМА и ДНМА на ДМА и ДНМА на ДМА и ДНМА

към 31.12.2019 г. към 31.12.2020 г.

$$= (563\,000 + 1\,059\,000 + 387\,000 + 926\,000)/2 =$$

$$= 1\,467\,500$$

$$\text{*Коефициент на ефективност} = \frac{4\,597\,000}{1\,467\,500} = 3,1$$

на ДМА и ДНМА

За 2021 г.

$$\text{Средна балансова стойност} = \frac{(\text{Балансова стойност} + \text{Балансова стойност})}{2} =$$

на ДМА и ДНМА на ДМА и ДНМА на ДМА и ДНМА

към 31.12.2020 г. към 31.12.2021 г.

$$= (387\,000 + 926\,000 + 274\,000 + 951\,000)/2 =$$

$$= 1\,269\,000$$

$$\text{*Коефициент на ефективност} = \frac{6\,314\,000}{1\,269\,000} = 5,0$$

на ДМА и ДНМА

За 2022 г.

$$\begin{array}{l} \text{Средна балансова стойност} = (\text{Балансова стойност} + \text{Балансова стойност})/2 = \\ \text{на ДМА и ДНМА} \qquad \qquad \qquad \text{на ДМА и ДНМА} \qquad \qquad \text{на ДМА и ДНМА} \\ \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \text{към 31.12.2021 г.} \qquad \qquad \text{към 31.12.2022 г.} \end{array}$$

$$= (274\,000 + 951\,000 + 268\,000 + 762\,000)/2 =$$

$$= 1\,127\,500$$

$$8\,929\,000$$

$$\text{*Коефициент на ефективност} = \frac{8\,929\,000}{1\,127\,500} = 7,9$$

на ДМА и ДНМА

$$\text{**Коефициент на ефективност} = \frac{\text{Нетни приходи на продажби на услуги}}{\text{Средна балансова стойност на ДМА и ДНМА}} \quad (10)$$

Заб. При изчисляването на този показател, обозначен с две звездички, се взема предвид такъв икономически ефект, какъвто са нетните приходи от продажби на услуги, за разлика от показателя със същото наименование и обозначен с една звездичка, при чието изчисляване се взема такъв икономически ефект, като приходи от оперативна дейност.

За 2018 г.

$$5\,279\,000$$

$$\text{**Коефициент на ефективност} = \frac{5\,279\,000}{1\,631\,000} = 3,2$$

на ДМА и ДНМА

За 2019 г.

$$6\,116\,000$$

$$\text{**Коефициент на ефективност} = \frac{6\,116\,000}{1\,764\,000} = 3,5$$

на ДМА и ДНМА

За 2020 г.

$$4\,410\,000$$

$$\text{**Коефициент на ефективност} = \frac{4\,410\,000}{1\,467\,500} = 3,0$$

на ДМА и ДНМА

За 2021 г.

$$6\,167\,000$$

$$\text{**Коефициент на ефективност} = \frac{6\,167\,000}{1\,269\,000} = 4,9$$

на ДМА и ДНМА

За 2022 г.

$$\text{**Коефициент на ефективност на ДМА и ДНМА} = \frac{8\,690\,000}{1\,127\,500} = 7,7$$

Величините на показателите можем да обобщим в таблица 3.2.

Таблица 3.2.

Показатели	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.
Коефициент на ефективност на активите	1,9	1,7	1,3	1,9	1,7
*Коефициент на ефективност на ДМА и ДНМА	3,5	3,6	3,1	5,0	7,9
**Коефициент на ефективност на ДМА и ДНМА	3,2	3,5	3,0	4,9	7,7

Следват показателите за измерване и анализ на икономическата ефективност на фирмите, осъществяващи услуги, които се изчисляват чрез формули – проявления на съотношението икономически ефект/разходи:

$$\text{Коефициент на ефективност на пълните разходи във връзка с услугите} = \frac{\text{Нетни приходи от продажби на услуги}}{\text{Пълни разходи във връзка с услугите}} \quad (11)$$

$$\text{Коефициент на ефективност на себестойността на продадените услуги} = \frac{\text{Нетни приходи от продажби на услуги}}{\text{Себестойност на продадените услуги}} \quad (12)$$

$$\text{Коефициент на ефективност на административните разходи} = \frac{\text{Нетни приходи от продажби на услуги}}{\text{Административни разходи}} \quad (13)$$

Външните на агенцията анализатори могат да работят само с коефициента на ефективност на пълните разходи във връзка с услугите, тъй като те получават необходимата

информация за неговото изчисляване от отчета за приходите и разходите, който се публикува в Търговския регистър. Вътрешните анализатори могат да работят и с останалите два показателя, защото имат възможност да получат необходимата информация за тяхното изчисляване.

Величините на коефициента на пълните разходи във връзка с услугите за периода от 2018 до 2022 г. вкл. са:

За 2018 г.

$$\text{Коефициент на ефективност} = \frac{5\,279\,000}{4\,752\,000 - 190\,000} = \frac{5\,279\,000}{4\,562\,000} = 1,6$$

на пълните разходи във
връзка с услугите

Заб. При изчисляването на пълните разходи във връзка с услугите не се вземат предвид другите разходи, тъй като балансовата стойност на продадените активи (включена в другите разходи), възлизаща на 21 000 лв., не участва в пълните разходи във връзка с услугите, а от отчета за приходите и разходите не може да се установи дали останалата част от пълните разходи, а именно $190\,000 - 21\,000 = 169\,000$ лв., се включва в пълните разходи. Допуска се, че разходите за оперативна дейност, с изключение на другите разходи, са разходи, формиращи пълните разходи във връзка с продадените услуги.

За 2019 г.

$$\text{Коефициент на ефективност} = \frac{6\,116\,000}{5\,686\,000 - 323\,000} = \frac{6\,116\,000}{5\,363\,000} = 1,1$$

на пълните разходи във
връзка с услугите

Заб. При изчисляването на пълните разходи във връзка с услугите не се вземат предвид другите разходи, възлизащи на 323 000 лв., тъй като не е ясно от отчета за приходите и разходите дали тази сума се включва в пълните разходи. Допуска се, че разходите за оперативна дейност, с изключение на другите разходи, са разходи, формиращи пълните разходи във връзка с продадените услуги.

За 2020 г.

$$\text{Коефициент на ефективност} = \frac{5\,279\,000}{3\,851\,000 - 82\,000} = \frac{5\,279\,000}{3\,769\,000} = 1,4$$

на пълните разходи във
връзка с услугите

Заб. При изчисляването на пълните разходи във връзка с услугите не се вземат предвид другите разходи, тъй като балансовата стойност на продадените активи (включена в другите разходи), възлизаща на 21 000 лв., не участва в пълните разходи във връзка с

услугите, а останалата част от пълните разходи, а именно $190\,000 - 21\,000 = 169\,000$ лв., не е ясно от отчета за приходите и разходите дали се включва в пълните разходи. Допуска се, че разходите за оперативна дейност, с изключение на другите разходи, са разходи, формиращи пълните разходи във връзка с продадените услуги.

За 2021 г.

$$\text{Коефициент на ефективност} = \frac{6\,167\,000}{4\,829\,000 - 133\,000} = \frac{6\,167\,000}{4\,696\,000} = 1,3$$

на пълните разходи във
връзка с услугите

Заб. При изчисляването на пълните разходи във връзка с услугите не се вземат предвид другите разходи, тъй като балансовата стойност на продадените активи (включена в другите разходи), възлизаща на 3000 лв., не участва в пълните разходи във връзка с услугите, а останалата част от пълните разходи, а именно $133\,000 - 3000 = 130\,000$ лв., не е ясно от отчета за приходите и разходите дали се включва в пълните разходи. Допуска се, че разходите за оперативна дейност, с изключение на другите разходи, са разходи, формиращи пълните разходи във връзка с продадените услуги.

За 2022 г.

$$\text{Коефициент на ефективност} = \frac{8\,690\,000}{6\,423\,000 - 290\,000} = \frac{8\,690\,000}{6\,133\,000} = 1,4$$

на пълните разходи във
връзка с услугите

Заб. При изчисляването на пълните разходи във връзка с услугите не се вземат предвид другите разходи, тъй като балансовата стойност на продадените активи (включена в другите разходи), възлизаща на 6000 лв., не участва в пълните разходи във връзка с услугите, а останалата част от пълните разходи, а именно $290\,000 - 6000 = 284\,000$ лв., не е ясно от отчета за приходите и разходите дали се включва в пълните разходи. Допуска се, че разходите за оперативна дейност, с изключение на другите разходи, са разходи, формиращи пълните разходи във връзка с продадените услуги.

Както се вижда, съществува колеблива тенденция по отношение на разгледания коефициент. Най-голяма е величината му за 2018 г. – 1,6, а най-малка за 2019 г. – 1,1. За 2020 г. има покачване, т.е. той достига до 1,4, но за следващата 2021 г. се наблюдава намаление – коефициентът е 1,3. За 2022 г. отново нараства до 1,4.

Естествено е агенцията да се стреми към нарастване на този коефициент, тъй като това означава, че през даден период един лев пълни разходи са вложени в повече нетни приходи от продажби на услуги в сравнения с друг период.

Посочени бяха мерки за увеличаване на предходните показатели, които са и мерки за нарастване на тези показатели, с изключение на свързаните с нарастването на финансовите приходи.

2. Анализ на рентабилността на „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД

Показателите за измерване и анализ на рентабилността се изчисляват чрез формули, които са проявление на съотношението икономически ефект/ресурси, като ресурсите са определени капитали и активи. По-нататък се представят показатели за рентабилност, като те са по номинални стойности:

$$\text{Коефициент на рентабилност на собствения капитал} = \frac{\text{Финансов резултат на фирмата}}{\text{Собствен капитал (средна балансова стойност)}} \quad (1)$$

За 2018 г.

$$\text{Коефициент на рентабилност на собствения капитал} = \frac{781\,000}{(1\,471\,000 + 1\,385\,000)/2} = \frac{781\,000}{1\,428\,000} = 0,5$$

За 2019 г.

$$\text{Коефициент на рентабилност на собствения капитал} = \frac{508\,000}{(1\,385\,000 + 1\,112\,000)/2} = \frac{508\,000}{1\,248\,500} = 0,4$$

За 2020 г.

$$\text{Коефициент на рентабилност на собствения капитал} = \frac{663\,000}{(1\,112\,000 + 1\,267\,000)/2} = \frac{663\,000}{1\,189\,500} = 0,6$$

За 2021 г.

$$\text{Коефициент на рентабилност на собствения капитал} = \frac{1\,327\,000}{(1\,267\,000 + 1\,931\,000)/2} = \frac{1\,327\,000}{1\,599\,000} = 0,8$$

За 2022 г.

$$\text{Коефициент на рентабилност на собствения капитал} = \frac{2\,211\,000}{(1\,931\,000 + 1\,416\,000)/2} =$$

$$= \frac{2\,211\,000}{1\,673\,500} = 1,3$$

Най-голяма е величината на показателя за 2022 г. – 1,3, а най-малка за 2019 г. – 0,4. Пряката причина за това е увеличението на финансовия резултат за 2022 г. до 2 211 000 лв. спрямо този за 2019 г. – 508 000 лв., т.е. нарастване 4,6 пъти ($2\,211\,000/508\,000 = 4,6$) и същевременно увеличението на средната балансова стойност на собствения капитал за 2022 г. до 1 673 500 лв. спрямо средната балансова стойност за 2019 г. – 1 248 500 лв., което означава нарастване 1,3 пъти ($1\,673\,500/1\,248\,500 = 1,3$). С други думи, числителят във формулата за изчисляването на този показател нараства в по-голяма степен (4,6 пъти) от знаменателя (1,3 пъти).

$$\text{Коефициент на рентабилност на привлечения капитал} = \frac{\text{Финансов резултат на фирмата}}{\text{Привлечен капитал (средна балансова стойност)}} \quad (2)$$

За 2018 г.

$$\text{Коефициент на рентабилност на привлечения капитал} = \frac{781\,000}{(1\,053\,000 + 1\,945\,000)/2} = \frac{781\,000}{1\,499\,000} = 0,5$$

За 2019 г.

$$\text{Коефициент на рентабилност на привлечения капитал} = \frac{508\,000}{(1\,945\,000 + 2\,838\,000)/2} = \frac{508\,000}{2\,392\,000} = 0,2$$

За 2020 г.

$$\text{Коефициент на рентабилност на привлечения капитал} = \frac{663\,000}{(2\,838\,000 + 2\,030\,000)/2} = \frac{663\,000}{2\,434\,000} = 0,3$$

За 2021 г.

$$\text{Коефициент на рентабилност на привлечения капитал} = \frac{1\,327\,000}{(2\,030\,000 + 1\,518\,000)/2} = \frac{1\,327\,000}{1\,744\,000} = 0,8$$

За 2022 г.

$$\text{Коефициент на рентабилност на привлечения капитал} = \frac{2\,211\,000}{(1\,518\,000 + 2\,555\,000)/2} = \frac{2\,211\,000}{2\,036\,500} = 1,1$$

$$\text{Коефициент на рентабилност на общия капитал} = \frac{\text{Финансов резултат на фирмата}}{\text{Общ капитал (средна балансова стойност)}} \quad (3)$$

За 2018 г.

$$\text{Коефициент на рентабилност на общия капитал} = \frac{781\,000}{(2\,524\,000 + 3\,330\,000)/2} = \frac{781\,000}{2\,927\,000} = 0,3$$

За 2019 г.

$$\text{Коефициент на рентабилност на общия капитал} = \frac{508\,000}{(3\,330\,000 + 3\,950\,000)/2} = \frac{508\,000}{3\,640\,000} = 0,1$$

За 2020 г.

$$\text{Коефициент на рентабилност на общия капитал} = \frac{663\,000}{(3\,950\,000 + 3\,297\,000)/2} = \frac{663\,000}{3\,623\,500} = 0,2$$

За 2021 г.

$$\text{Коефициент на рентабилност на общия капитал} = \frac{1\,327\,000}{(3\,297\,000 + 3\,449\,000)/2} = \frac{1\,327\,000}{3\,373\,000} = 0,4$$

За 2022 г.

$$\text{Коефициент на рентабилност на общия капитал} = \frac{2\,211\,000}{(3\,449\,000 + 3\,971\,000)/2} = \frac{2\,211\,000}{3\,710\,000} = 0,6$$

$$\text{Коефициент на рентабилност на постоянния капитал} = \frac{\text{Финансов резултат на фирмата}}{\text{Постоянен капитал (средна балансова стойност)}} \quad (4)$$

При изчисляването на коефициента на ефективност на постоянния капитал беше разяснено как се установява този капитал. Поради това тук само се посочва неговата величина и, разбира се, се взема предвид финансовият резултат на фирмата за съответната година.

За 2018 г.

$$\text{Коефициент на рентабилност на постоянния капитал} = \frac{781\,000}{807\,000} = 1,0$$

За 2019 г.

$$\text{Коефициент на рентабилност на постоянния капитал} = \frac{508\,000}{782\,000} = 0,7$$

За 2020 г.

$$\text{Коефициент на рентабилност на постоянния капитал} = \frac{663\,000}{733\,000} = 0,9$$

За 2021 г.

$$\text{Коефициент на рентабилност на постоянния капитал} = \frac{1\,327\,000}{689\,000} = 1,9$$

За 2022 г.

$$\text{Коефициент на рентабилност на постоянния капитал} = \frac{2\,211\,000}{614\,000} = 3,6$$

Най-голяма е величината на коефициента на рентабилност на постоянния капитал за 2022 г., а именно 3,6, а най-малка за 2019 г. – 0,7. Пряката причина за това е, че за 2022 г. е налице нарастване на печалбата, т.е. на финансовия резултат, на агенцията до 2 211 000 лв., или с 335 % спрямо печалбата за 2019 г. (508 000), а постоянният капитал от 782 000 лв. за 2019 г. намалява до 614 000 лв. за 2022 г. – намаление с 22 %. Има нарастване на сумата в числителя на формулата и намаляване на знаменателя, което води до увеличаване на стойността на показателя за 2022 г. спрямо 2019 г.

По отношение на този показател тенденцията е благоприятна, но все пак финансовият екип на агенцията може да търси възможности за неговото увеличение. Тези възможности бяха посочени вече във връзка с нарастването на показателите, които бяха разгледани.

Следващият показател е коефициентът на рентабилност на краткосрочния капитал:

$$\text{Коефициент на рентабилност на краткосрочния капитал} = \frac{\text{Финансов резултат на фирмата}}{\text{Краткосрочен капитал (средна балансова стойност)}} \quad (5)$$

При разглеждането на коефициента на ефективност на краткосрочния капитал бяха посочени величините на този капитал по отделните години. От годишните отчети за приходите и разходите се установяват годишните финансови резултати за петгодишния период – от 2018 г. до 2022 г. вкл.

За 2018 г.

$$\text{Коефициент на рентабилност на краткосрочния капитал} = \frac{781\,000}{1\,717\,000} = 0,5$$

За 2019 г.

$$\text{Коефициент на рентабилност на краткосрочния капитал} = \frac{508\,000}{2\,548\,000} = 0,2$$

За 2020 г.

$$\text{Коефициент на рентабилност на краткосрочния капитал} = \frac{663\,000}{3\,217\,000} = 0,2$$

За 2021 г.

$$\text{Коефициент на рентабилност на краткосрочния капитал} = \frac{1\,327\,000}{2\,608\,000} = 0,5$$

За 2022 г.

$$\text{Коефициент на рентабилност на краткосрочния капитал} = \frac{2\,211\,000}{2\,835\,000} = 0,8$$

Както се вижда, съществуват се колебания на този коефициент през годините. Стойността на коефициента намалява за 2019 г. спрямо 2018 г., а за 2020 г. запазва величината си от предходната 2019 г. За 2021 г. има увеличение на коефициента спрямо 2020 г. и за 2022 г. спрямо 2021 г.

Тези пет показателя служат за измерване на икономическата ефективност на агенцията от позиция на капиталите. Данните са обобщени в таблица 3.3.

Таблица 3.3

Години	Коефициент на рентабилност на собствения капитал	Коефициент на рентабилност на привлечения капитал	Коефициент на рентабилност на общия капитал	Коефициент на рентабилност на постоянния капитал	Коефициент на рентабилност на краткосрочния капитал
2018	0,5	0,5	0,3	1,0	0,5
2019	0,4	0,2	0,1	0,7	0,2
2020	0,6	0,3	0,2	0,9	0,2
2021	0,8	0,8	0,4	1,9	0,5
2022	1,3	1,1	0,6	3,6	0,8

Логичното е агенцията да се стреми към увеличаване величините на посочените показатели, тъй като това ще означава, че един лев ресурс, т.е. съответен капитал (средна наличност), е ангажиран в постигането на по-голям икономически ефект, т.е. финансов резултат.

Финансовите анализатори, работещи във фирмата, трябва да следят стойностите на показателите както по години, така напр. и по тримесечия. При наличие на неблагоприятни тенденции трябва да отправят съответни препоръки до ръководството, което да вземе решения, насочени към преодоляването на тези тенденции. Отделно от това финансовите анализатори следва да търсят възможности за оптимизиране на величините на показателите, т.е. за нарастване на тези величини. Такива възможности са привличане на качествен персонал, увеличаване броя на офисите, т.е. откриване на офиси, където се смята, че е добре да съществуват, използване на реклама в определени сайтове, обмисляне на политиката по отношение на комисионите, използване на качествен софтуер, промяна в организацията на труда и на управлението и др.

Показателите за измерване и анализ на икономическата ефективност, чиито величини се изчисляват чрез формули, представляващи проявления на съотношението икономически ефект/ресурси като ресурси са активите, са:

$$\text{*Коефициент на рентабилност на активите} = \frac{\text{Финансов резултат на фирмата}}{\text{Активи (средна балансова стойност)}} \quad (6)$$

За 2018 г.

$$\text{*Коефициент на рентабилност на активите} = \frac{781\,000}{(2\,524\,000 + 3\,330\,000)/2} = \frac{781\,000}{2\,927\,000} = 0,3$$

За 2019 г.

$$\text{*Коефициент на рентабилност на активите} = \frac{508\,000}{(3\,330\,000 + 3\,950\,000)/2} = \frac{508\,000}{3\,640\,000} = 0,1$$

За 2020 г.

$$\text{*Коефициент на рентабилност на активите} = \frac{663\,000}{(3\,950\,000 + 3\,297\,000)/2} = \frac{663\,000}{3\,623\,500} = 0,2$$

За 2021 г.

$$\text{*Коефициент на рентабилност на активите} = \frac{1\,327\,000}{(3\,297\,000 + 3\,449\,000)/2} = \frac{1\,327\,000}{3\,373\,000} = 0,4$$

За 2022 г.

$$\text{*Коефициент на рентабилност на активите} = \frac{2\,211\,000}{(3\,449\,000 + 3\,971\,000)/2} = \frac{2\,211\,000}{3\,710\,000} = 0,6$$

Заб. При изчисляването на показателя, който е обозначен с една звездичка, се взема предвид финансовият резултат на фирмата (агенцията).

$$\text{**Коефициент на рентабилност на активите} = \frac{\text{Финансов резултат от обичайна дейност}}{\text{Активи (средна балансова стойност)}} \quad (7)$$

Заб. При изчисляването на показателя, който е обозначен с две звездички, се взема предвид финансовият резултат от обичайната дейност на агенцията.

В национален счетоводен стандарт 8 Нетни печалби или загуби за периода, фундаментални грешки и промени в счетоводната политика се посочва следното: „обичайна дейност – дейностите, които предприятието предприема, и тези, които са свързани или произтичат от предприетите дейности, и такива, които допринасят за развитие на предприятието. Тя може да бъде основна, финансова и инвестиционна“.

За 2018 г.

$$\text{**Коефициент на рентабилност на активите} = \frac{872\,000}{(3\,330\,000 + 3\,950\,000)/2} = \frac{872\,000}{3\,640\,000} = 0,2$$

За 2019 г.

$$\text{**Коефициент на рентабилност на активите} = \frac{566\,000}{(3\,330\,000 + 3\,950\,000)/2} = \frac{566\,000}{3\,640\,000} = 0,2$$

За 2020 г.

$$\text{**Коефициент на рентабилност на активите} = \frac{738\,000}{(3\,950\,000 + 3\,297\,000)/2} = \frac{738\,000}{3\,623\,500} = 0,2$$

За 2021 г.

$$\text{**Коефициент на рентабилност на активите} = \frac{1\,475\,000}{(3\,297\,000 + 3\,449\,000)/2} = \frac{1\,475\,000}{3\,373\,000} = 0,4$$

За 2022 г.

$$\text{**Коефициент на рентабилност на активите} = \frac{2\,471\,000}{(3\,449\,000 + 3\,971\,000)/2} = \frac{2\,471\,000}{3\,710\,000} = 0,7$$

$$\text{*Коефициент на рентабилност на ДМА и ДНМА} = \frac{\text{Финансов резултат на фирмата}}{\text{Средна балансова стойност на ДМА + ДНМА}} \quad (8)$$

Заб. При работа с този показател се взема предвид финансовият резултат на агенцията.

За 2018 г.

$$\text{*Коефициент на рентабилност на ДМА и ДНМА} = \frac{781\,000}{1\,631\,000} = 0,5$$

За 2019 г.

$$\text{*Коефициент на рентабилност на ДМА и ДНМА} = \frac{508\,000}{1\,764\,000} = 0,3$$

За 2020 г.

$$\text{*Коефициент на рентабилност на ДМА и ДНМА} = \frac{663\,000}{1\,467\,500} = 0,5$$

За 2021 г.

$$\text{*Коефициент на рентабилност на ДМА и ДНМА} = \frac{1\,327\,000}{1\,269\,000} = 1,0$$

За 2022 г.

$$\text{*Коефициент на рентабилност на ДМА и ДНМА} = \frac{2\,211\,000}{1\,127\,500} = 2,0$$

Както се вижда, при коефициента на рентабилност на ДМА и ДНМА се взема предвид финансовият резултат на фирмата.

Вътрешните анализатори могат да анализират посочените показатели и за периоди, по-малки от календарната година, напр. за месец или тримесечие. Това е така, тъй като те имат достъп до информацията, необходима да се изчислят величините на показателите за тези периоди. Такъв достъп обаче външните анализатори нямат.

Анализите на рентабилността могат да обхващат различни периоди – календарна година, тримесечие, месец. След установяване на величините на показателите за текущия период (напр. тримесечие) те се сравняват с плановите величини, с тези от предходни периоди за същата година, със същите предходни периоди от минали години. Стойностите на показателите за текущата година се сравняват с плановите и с тези за предходни години. Въз основа на сравненията анализаторите правят изводи и отправят съответни препоръки към ръководството на фирмата, което от своя страна трябва да вземе управленски решения, насочени към оптимизация на рентабилността.

$$\text{**Коефициент на рентабилност на ДМА и ДНМА} = \frac{\text{Финансов резултат от продажби на услуги}}{\text{(ДМА и ДНМА) (средна балансова стойност)}} \quad (9)$$

Заб. При работа с този показател се взема предвид финансовият резултат от продажбите на услуги, за разлика от показателя със същото наименование, обозначен с една звездичка, при чието изчисляване се взема предвид финансовият резултат на агенцията.

Финансовите резултати от продажбите на услуги за отделните години вече бяха посочени в настоящата глава на дисертационния труд.

Средните балансови стойности на ДМА и ДНМА за отделните години също вече бяха изчислени.

За 2018 г.

$$\text{**Коефициент на рентабилност на ДМА и ДНМА} = \frac{717\,000}{1\,631\,000} = 0,4$$

За 2019 г.

$$\text{**Коефициент на рентабилност на ДМА и ДНМА} = \frac{753\,000}{1\,764\,000} = 0,4$$

За 2020 г.

$$\text{**Коефициент на рентабилност на ДМА и ДНМА} = \frac{641\,000}{1\,467\,000} = 0,4$$

За 2021 г.

$$\text{**Коефициент на рентабилност на ДМА и ДНМА} = \frac{1\,471\,000}{1\,269\,000} = 1,2$$

За 2022 г.

$$\text{**Коефициент на рентабилност на ДМА и ДНМА} = \frac{2\,557\,000}{1\,127\,500} = 2,0$$

Величините на показателите можем да обобщим в таблица 3.4.

Таблица 3.4.

Показатели	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.
*Коефициент на рентабилност на активите	0,3	0,1	0,2	0,4	0,6
**Коефициент на рентабилност на активите	0,2	0,2	0,2	0,4	0,7

*Коефициент на рентабилност на ДМА и ДНМА	0,5	0,3	0,5	1,0	2,0
**Коефициент на рентабилност на ДМА и ДНМА	0,4	0,4	0,4	1,2	2,0

Следващите са показателите за измерването на рентабилността, като в случая става въпрос за показатели, чиито формули за изчисляване са проявления на съотношенията финансов резултат/разходи. Данните са по номинална стойност. Един от тези показатели е коефициентът на рентабилност на разходите за оперативна дейност:

Финансов резултат от оперативна дейност

$$\text{Коефициент на рентабилност на разходите за оперативна дейност} = \frac{\text{Финансов резултат от оперативна дейност}}{\text{Разходи за оперативна дейност}} \quad (10)$$

$$\text{Финансов резултат от оперативна дейност} = \text{Приходи от оперативна дейност} - \text{Разходи за оперативна дейност}$$

За 2018 г.

$$\text{Коефициент на рентабилност на разходите за оперативна дейност} = \frac{5\,638\,000 - 4\,752\,000}{4\,752\,000} = \frac{886\,000}{4\,752\,000} = 0,2$$

За 2019 г.

$$\text{Коефициент на рентабилност на разходите за оперативна дейност} = \frac{6\,269\,000 - 5\,686\,000}{5\,686\,000} = \frac{583\,000}{5\,686\,000} = 0,1$$

За 2020 г.

$$\text{Коефициент на рентабилност на разходите за оперативна дейност} = \frac{4\,597\,000 - 3\,851\,000}{3\,851\,000} = \frac{746\,000}{3\,851\,000} = 0,2$$

За 2021 г.

$$\text{Коефициент на рентабилност на разходите за оперативна дейност} = \frac{6\,314\,000 - 4\,829\,000}{4\,829\,000} = \frac{1\,485\,000}{4\,829\,000} = 0,3$$

За 2022 г.

$$\text{Коефициент на рентабилност на разходите за оперативна дейност} = \frac{8\,929\,000 - 6\,423\,000}{6\,423\,000} = \frac{2\,506\,000}{6\,423\,000} = 0,4$$

Следващият показател, който се разглежда, е коефициентът на рентабилност на разходите за обичайна дейност:

$$\text{Коефициент на рентабилност на разходите за обичайна дейност} = \frac{\text{Финансов резултат от обичайната дейност}}{\text{Разходи за обичайна дейност на фирмата}} \quad (11)$$

Заб. Финансовият резултат от обичайната дейност е разликата между реализираните от фирмата приходи от обичайна дейност и разходите за обичайна дейност през съответния период.

В НСС 8 Нетни печалби или загуби за периода, фундаментални грешки и промени в счетоводната политика се посочва, че обичайната дейност е съвкупност от „дейностите, които предприятието предприема, и тези, които са свързани или произтичат от предприетите дейности, и такива, които допринасят за развитие на предприятието. Тя може да бъде основна, финансова и инвестиционна“.

За 2018 г.

$$\text{Коефициент на рентабилност на разходите за обичайна дейност} = \frac{872\,000}{4\,771\,000} = 0,2$$

За 2019 г.

$$\text{Коефициент на рентабилност на разходите за обичайна дейност} = \frac{566\,000}{5\,703\,000} = 0,1$$

За 2020 г.

$$\text{Коефициент на рентабилност на разходите за обичайна дейност} = \frac{738\,000}{3\,859\,000} = 0,2$$

За 2021 г.

$$\text{Коефициент на рентабилност} = \frac{1\,475\,000}{4\,841\,000} = 0,3$$

на разходите за обичайна дейност

За 2022 г.

$$\text{Коефициент на рентабилност} = \frac{2\,471\,000}{6\,459\,000} = 0,4$$

на разходите за обичайна дейност

Величините на следващите два показателя се изчисляват чрез формули, представляващи проявление на съотношението финансов резултат/приходи (данните са по номинална стойност). Единият от показателите е:

$$\text{Коефициент на рентабилност} = \frac{\text{Финансов резултат от оперативната дейност на фирмата}}{\text{Приходи от оперативната дейност на фирмата}} \quad (12)$$

на приходите от оперативна дейност

За 2018 г.

$$\text{Коефициент на рентабилност} = \frac{5\,638\,000 - 4\,752\,000}{5\,638\,000} = \frac{886\,000}{5\,638\,000} = 0,2$$

на приходите от оперативна дейност

За 2019 г.

$$\text{Коефициент на рентабилност} = \frac{6\,269\,000 - 5\,686\,000}{6\,269\,000} = \frac{583\,000}{6\,269\,000} = 0,1$$

на приходите от оперативна дейност

За 2020 г.

$$\text{Коефициент на рентабилност} = \frac{4\,597\,000 - 3\,851\,000}{4\,597\,000} = \frac{746\,000}{4\,597\,000} = 0,2$$

на приходите от оперативна дейност

За 2021 г.

$$\text{Коефициент на рентабилност} = \frac{6\,314\,000 - 4\,829\,000}{6\,314\,000} = \frac{1\,485\,000}{6\,314\,000} = 0,3$$

на приходите от оперативна дейност

За 2022 г.

$$\text{Коефициент на рентабилност на приходите за оперативна дейност} = \frac{8\,929\,000 - 6\,423\,000}{8\,929\,000} = \frac{2\,506\,000}{8\,929\,000} = 0,3$$

Другият показател е:

$$\text{Коефициент на рентабилност на приходите от обичайна дейност} = \frac{\text{Финансов резултат от обичайната дейност}}{\text{Приходи от обичайна дейност}} \quad (13)$$

За 2018 г.

$$\text{Коефициент на рентабилност на приходите от обичайна дейност} = \frac{872\,000}{5\,643\,000} = 0,2$$

За 2019 г.

$$\text{Коефициент на рентабилност на приходите от обичайна дейност} = \frac{566\,000}{6\,269\,000} = 0,1$$

За 2020 г.

$$\text{Коефициент на рентабилност на приходите от обичайна дейност} = \frac{738\,000}{4\,597\,000} = 0,2$$

За 2021 г.

$$\text{Коефициент на рентабилност на приходите от обичайна дейност} = \frac{1\,475\,000}{6\,316\,000} = 0,2$$

За 2022 г.

$$\text{Коефициент на рентабилност на приходите за обичайна дейност} = \frac{2\,471\,000}{8\,930\,000} = 0,3$$

Данните относно последните четири показателя се обобщават в таблица 3.5.

Таблица 3.5.

Години	Коефициент на рентабилност на разходите за оперативна дейност	Коефициент на рентабилност на разходите за обичайна дейност	Коефициент на рентабилност на приходите от оперативна дейност	Коефициент на рентабилност на приходите от обичайна дейност
2018	0,2	0,2	0,2	0,2
2019	0,1	0,1	0,1	0,1
2020	0,2	0,2	0,2	0,2
2021	0,3	0,3	0,3	0,2
2022	0,4	0,4	0,3	0,3

Показателите, които, бяха разгледани, могат да се изчисляват (с тях могат да работят всички фирми за недвижими имоти), като се ползва публична информация, когато става въпрос да се вземат предвид съответните данни за календарните години, но ако се отнася за работа с периоди, по-кратки от календарната година, тогава с тези показатели могат да работят само вътрешните анализатори, тъй като разполагат със съответната информация, за разлика от външните експерти (те не могат да изчисляват величините на тези показатели за период, който е по-кратък от една календарна година).

При анализа на рентабилността на агенцията могат да се ползват редица специфични показатели. Това са коефициенти на рентабилност на отделните капитали, при чието изчисляване се взема предвид финансовият резултат от продажбите на услуги. Пред коефициентите се поставя знакът „*“, за да се прави разлика между тези коефициенти и коефициентите за рентабилност, за чието изчисляване се взема предвид финансовият резултат на агенцията (крайния финансов резултат). Ето и коефициентите:

$$\text{*Коефициент на рентабилност на собствения капитал} = \frac{\text{Финансов резултат от продажби на услуги}}{\text{Собствен капитал (средна балансова стойност)}} \quad (14)$$

За 2018 г.

$$\begin{aligned} \text{Пълни разходи} &= \text{Разходи за оперативна дейност} - \text{Други разходи} = \\ &= 4\,752\,000 - 190\,000 = 4\,562\,000 \\ \text{Нетни приходи от продажби на услуги} &- \text{Пълни разходи във връзка с услугите} = \\ &= \text{Финансов резултат от продажбите на услуги} \\ &5\,279\,000 \text{ лв.} - 4\,562\,000 \text{ лв.} = 717\,000 \text{ лв.} \end{aligned}$$

$$\text{*Коефициент на рентабилност} = \frac{717\,000}{1\,428\,000} = 0,5$$

на собствения капитал

Заб. При изчисляването на пълните разходи във връзка с услугите не се вземат предвид другите разходи, тъй като балансовата стойност на продадените активи (включена в другите разходи), възлизаща на 21 000 лв., не участва в пълните разходи във връзка с услугите, а от отчета за приходите и разходите не може да се установи дали останалата част от пълните разходи, а именно $190\,000 - 21\,000 = 169\,000$ лв., се включва в пълните разходи.

Допуска се, че разходите за оперативна дейност, с изключение на другите разходи, са разходи, формиращи пълните разходи във връзка с продадените услуги.

За 2019 г.

$$\begin{aligned} \text{Пълни разходи} &= \text{Разходи за оперативна дейност} - \text{Други разходи} = \\ &= 5\,686\,000 - 323\,000 = 5\,363\,000 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Нетни приходи от продажби на услуги} - \text{Пълни разходи във връзка с услугите} &= \\ &= \text{Финансов резултат от продажбите на услуги} \\ 6\,116\,000 \text{ лв.} - 5\,363\,000 \text{ лв.} &= 753\,000 \text{ лв.} \end{aligned}$$

$$\text{*Коефициент на рентабилност} = \frac{753\,000}{1\,248\,500} = 0,6$$

на собствения капитал

Заб. При изчисляването на пълните разходи във връзка с услугите не се вземат предвид другите разходи, възлизащи на 323 000 лв., тъй като не е ясно от отчета за приходите и разходите дали тази сума се включва в пълните разходи.

Допуска се, че разходите за оперативна дейност, с изключение на другите разходи, са разходи, формиращи пълните разходи във връзка с продадените услуги.

За 2020 г.

$$\begin{aligned} \text{Пълни разходи} &= \text{Разходи за оперативна дейност} - \text{Други разходи} = \\ &= 3\,851\,000 - 82\,000 = 3\,769\,000 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Нетни приходи от продажби на услуги} - \text{Пълни разходи във връзка с услугите} &= \\ &= \text{Финансов резултат от продажбите на услуги} \\ 4\,410\,000 \text{ лв.} - 3\,769\,000 \text{ лв.} &= 641\,000 \text{ лв.} \end{aligned}$$

$$\text{*Коефициент на рентабилност} = \frac{641\,000}{1\,189\,500} = 0,5$$

на собствения капитал

За 2021 г.

$$\begin{aligned} \text{Пълни разходи} &= \text{Разходи за оперативна дейност} - \text{Други разходи} = \\ &= 4\,829\,000 - 133\,000 = 4\,696\,000 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Нетни приходи от продажби на услуги} - \text{Пълни разходи във връзка с услугите} &= \\ &= \text{Финансов резултат от продажбите на услуги} \end{aligned}$$

$$6\,167\,000 \text{ лв.} - 4\,696\,000 \text{ лв.} = 1\,471\,000 \text{ лв.}$$

$$\text{*Коефициент на рентабилност} = \frac{1\,471\,000}{1\,599\,000} = 0,9$$

на собствения капитал

Заб. При изчисляването на пълните разходи във връзка с услугите не се вземат предвид другите разходи, тъй като балансовата стойност на продадените активи (включена в другите разходи), възлизаща на 3000 лв., не участва в пълните разходи във връзка с услугите, а за останалата част от пълните разходи, а именно $133\,000 - 3000 = 130\,000$ лв., не е ясно от отчета за приходите и разходите дали се включва в пълните разходи. Допуска се, че разходите за оперативна дейност, с изключение на другите разходи, са разходи, формиращи пълните разходи във връзка с продадените услуги.

За 2022 г.

$$\begin{aligned} \text{Пълни разходи} &= \text{Разходи за оперативна дейност} - \text{Други разходи} = \\ &= 6\,423\,000 - 290\,000 = 6\,133\,000 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Нетни приходи от продажби на услуги} - \text{Пълни разходи във връзка с услугите} &= \\ &= \text{Финансов резултат от продажбите на услуги} \end{aligned}$$

$$8\,690\,000 \text{ лв.} - 6\,133\,000 \text{ лв.} = 2\,557\,000 \text{ лв.}$$

$$\text{*Коефициент на рентабилност} = \frac{2\,557\,000}{2\,373\,500} = 1,1$$

на собствения капитал

Заб. При изчисляването на пълните разходи във връзка с услугите не се вземат предвид другите разходи, тъй като балансовата стойност на продадените активи (включена в другите разходи), възлизаща на 6000 лв., не участва в пълните разходи във връзка с услугите, а за останалата част от пълните разходи, а именно $290\,000 - 6000 = 284\,000$ лв., не е ясно от отчета за приходите и разходите дали се включва в пълните разходи.

Допуска се, че разходите за оперативна дейност, с изключение на другите разходи, са разходи, формиращи пълните разходи във връзка продадените услуги.

Най-голяма е величината на показателя за 2022 г., а именно 1,1, а най-малка за 2018 и 2020 г., а именно 0,5. Вижда се, че има колебание по отношение на този показател. Става въпрос за това, че за 2018 г. стойността на коефициента възлиза на 0,5, а за следващите години тя е 0,6, 0,5, 0,9 и 1,1.

Агенцията трябва да обмисли мерки, насочени към запазване на величината от 1,1 в близко бъдеще или дори за нейното нарастване. Особено внимание следва да се отдели на печалбата от продажбите на услуги. Съществуват редица възможности за нейното нарастване, като се търси увеличаване на нетните приходи от продажбите на услугите и оптимизиране на разходите. Може да се привлекат качествени специалисти чрез атрактивно заплащане, при което агенцията да придобие имидж на агенция, предлагаща услуги с високо качество, а това води до нарастване на търсенето на нейните услуги. Освен това може да се засили рекламата, дори да се обмисли намаляване цените на предлаганите услуги, което да доведе до повече клиенти и съответно до нарастване на нетните приходи от продажби на услуги. Трябва да се потърсят възможности за съкращаване на разходи, като това обаче да не повлиява върху качеството на предлаганите услуги.

$$\begin{array}{l} \text{Финансов резултат от продажби на услуги} \\ \text{*Коефициент на рентабилност} = \frac{\text{на привлечения капитал}}{\text{Привлечен капитал}} \quad (15) \\ \text{на привлечения капитал} \quad \text{(средна балансова стойност)} \end{array}$$

За 2018 г.

$$\begin{array}{l} \text{*Коефициент на рентабилност} = \frac{717\,000}{1\,499\,000} = 0,5 \\ \text{на привлечения капитал} \end{array}$$

За 2019 г.

$$\begin{array}{l} \text{*Коефициент на рентабилност} = \frac{753\,000}{2\,392\,000} = 0,3 \\ \text{на привлечения капитал} \end{array}$$

За 2020 г.

$$\begin{array}{l} \text{*Коефициент на рентабилност} = \frac{641\,000}{2\,434\,000} = 0,3 \\ \text{на привлечения капитал} \end{array}$$

За 2021 г.

$$\text{*Коефициент на рентабилност на привлечения капитал} = \frac{1\,471\,000}{1\,744\,000} = 0,8$$

За 2022 г.

$$\text{*Коефициент на рентабилност на привлечения капитал} = \frac{2\,557\,000}{2\,036\,500} = 1,3$$

$$\text{*Коефициент на рентабилност на общия капитал} = \frac{\text{Финансов резултат от продажби на услуги}}{\text{Общ капитал (средна балансова стойност)}} \quad (16)$$

За 2018 г.

$$\text{*Коефициент на рентабилност на общия капитал} = \frac{717\,000}{2\,927\,000} = 0,2$$

За 2019 г.

$$\text{*Коефициент на рентабилност на общия капитал} = \frac{753\,000}{3\,640\,000} = 0,2$$

За 2020 г.

$$\text{*Коефициент на рентабилност на общия капитал} = \frac{641\,000}{3\,623\,500} = 0,2$$

За 2021 г.

$$\text{*Коефициент на рентабилност на общия капитал} = \frac{1\,471\,000}{3\,373\,000} = 0,4$$

За 2022 г.

$$\text{*Коефициент на рентабилност на общия капитал} = \frac{2\,557\,000}{3\,660\,000} = 0,7$$

$$\text{*Коефициент на рентабилност на постоянния капитал} = \frac{\text{Финансов резултат от продажби на услуги}}{\text{Постоянен капитал (средна балансова стойност)}} \quad (17)$$

За 2018 г.

$$\text{*Коефициент на рентабилност на постоянния капитал} = \frac{717\,000}{807\,000} = 0,9$$

За 2019 г.

$$\text{*Коефициент на рентабилност на постоянния капитал} = \frac{753\,000}{782\,000} = 1,0$$

За 2020 г.

$$\text{*Коефициент на рентабилност на постоянния капитал} = \frac{641\,000}{733\,000} = 0,9$$

За 2021 г.

$$\text{*Коефициент на рентабилност на постоянния капитал} = \frac{1\,471\,000}{689\,000} = 2,1$$

За 2022 г.

$$\text{*Коефициент на рентабилност на постоянния капитал} = \frac{2\,557\,000}{614\,000} = 4,2$$

Най-голяма е величината на коефициента на рентабилност на постоянния капитал за 2022 г., а именно 3,6, а най-малка е за 2019 г. – 0,7. Пряката причина за това е, че за 2022 г. има нарастване на печалбата, т.е. на финансовия резултат на агенцията, до 2 211 000 лв., или с 335 % спрямо печалбата за 2019 г. (508 000), а постоянният капитал от 782 000 лв. за 2019 г. намалява до 614 000 лв. за 2022 г., или с 22 %. Има нарастване на сумата в числителя на формулата и намаляване на знаменателя, което води до увеличаването на величината за 2022 г. на този показател спрямо 2019 г.

По отношение на този показател тенденцията е благоприятна, но все пак финансовият екип на агенцията може да търси възможности за негово увеличение. Такива възможности вече бяха посочени във връзка с нарастването на показателите, които бяха разгледани.

Следващият показател е коефициентът на рентабилност на краткосрочния капитал:

$$\text{*Коефициент на рентабилност на краткосрочния капитал} = \frac{\text{Финансов резултат от продажби на услуги}}{\text{Краткосрочен капитал (средна балансова стойност)}} \quad (18)$$

За 2018 г.

$$\begin{array}{rcl} & 717\,000 & \\ \text{*Коефициент на рентабилност} & = \frac{}{} & = 0,4 \\ \text{на краткосрочния капитал} & 1\,717\,000 & \end{array}$$

За 2019 г.

$$\begin{array}{rcl} & 753\,000 & \\ \text{*Коефициент на рентабилност} & = \frac{}{} & = 0,3 \\ \text{на краткосрочния капитал} & 2\,548\,000 & \end{array}$$

За 2020 г.

$$\begin{array}{rcl} & 641\,000 & \\ \text{*Коефициент на рентабилност} & = \frac{}{} & = 0,2 \\ \text{на краткосрочния капитал} & 3\,217\,000 & \end{array}$$

За 2021 г.

$$\begin{array}{rcl} & 1\,471\,000 & \\ \text{*Коефициент на рентабилност} & = \frac{}{} & = 0,6 \\ \text{на краткосрочния капитал} & 2\,608\,000 & \end{array}$$

За 2022 г.

$$\begin{array}{rcl} & 2\,557\,000 & \\ \text{*Коефициент на рентабилност} & = \frac{}{} & = 0,9 \\ \text{на краткосрочния капитал} & 2\,835\,000 & \end{array}$$

Както се вижда, съществуват колебания на този коефициент през годините. Той намалява за 2019 г. спрямо 2018 г., а за 2020 г. е със същата величина като за предходната 2019 г. Има увеличение на коефициента за 2021 спрямо 2020 г. и за 2022 спрямо 2021 г.

Тези пет показателя измерват икономическата ефективност на агенцията от позиция на капиталите. Данните се обобщават в таблица 3.6.

Таблица 3.6

Години	*Коефициент на рентабилност на собствения капитал	*Коефициент на рентабилност на привлечения капитал	*Коефициент на рентабилност на общия капитал	*Коефициент на рентабилност на постоянния капитал	*Коефициент на рентабилност на краткосрочния капитал
2018	0,5	0,5	0,2	0,9	0,4
2019	0,6	0,3	0,2	1,0	0,3
2020	0,5	0,3	0,2	0,9	0,2
2021	0,9	0,8	0,4	2,1	0,6
2022	1,1	1,3	0,7	4,2	0,9

Коефициентът на рентабилност на собствения капитал има положителна тенденция, т.е. тенденция на повишаване – от 0,5 за 2018 г. до 1,1 за 2022 г. Има колебания по отношение на коефициента на рентабилност на привлечения капитал – за 2018 г. е 0,5, а за последващите години е 0,3. И за последните две години е налице повишение. При коефициента на рентабилност на общия капитал за първите три години стойностите са еднакви, а след това има увеличение. Подобна е и ситуацията относно коефициента на рентабилност на постоянния капитал. Коефициентът на рентабилност на краткосрочния капитал намалява за 2019 г. спрямо 2018 г. и за 2020 г. спрямо 2019 г. За последните две години има нарастване. За фирмата е изгодно тези коефициенти да нарастват, което означава, че един лев съответен капитал е вложен в повече печалба. Това се постига, най-общо казано, чрез усъвършенстване на организацията на работата по услугите, които агенцията предлага, на организацията на труда и организацията на управлението.

При анализа на рентабилността на фирмите за недвижими имоти могат да се ползват и показатели, чиито величини се изчисляват чрез формули, които са проявление на съотношенията финансов резултат от продажбите на услуги/разходи.

Един от тези показатели е:

$$\text{Коефициент на рентабилност на пълните разходите във връзка с услугите} = \frac{\text{Финансов резултат от продажби на услуги}}{\text{Пълни разходи във връзка с услугите}} \quad (19)$$

За 2018 г.

$$\text{Коефициент на рентабилност} = \frac{717\,000}{4\,752\,000 - 190\,000} = \frac{717\,000}{4\,562\,000} = 0,2$$

на пълните разходи във връзка с услугите

За 2019 г.

$$\text{Коефициент на рентабилност} = \frac{753\,000}{5\,686\,000 - 323\,000} = \frac{753\,000}{5\,363\,000} = 0,1$$

на пълните разходи във връзка с услугите

За 2020 г.

$$\text{Коефициент на рентабилност} = \frac{641\,000}{3\,851\,000 - 82\,000} = \frac{641\,000}{3\,769\,000} = 0,2$$

на пълните разходи във връзка с услугите

За 2021 г.

$$\text{Коефициент на рентабилност} = \frac{1\,471\,000}{4\,829\,000 - 133\,000} = \frac{1\,471\,000}{4\,696\,000} = 0,3$$

на пълните разходи във връзка с услугите

За 2022 г.

$$\text{Коефициент на рентабилност} = \frac{2\,557\,000}{6\,423\,000 - 290\,000} = \frac{2\,557\,000}{6\,133\,000} = 0,4$$

на пълните разходи във връзка с услугите

Уточняваме, че вече бяха дадени разяснения относно изчисляването на пълните разходи. Другите два показателя, които са проявление на съотношението изменение на собствения капитал/намаление на собствения капитал, са:

$$\text{Коефициент на рентабилност} = \frac{\text{Финансов резултат от продажби на услуги}}{\text{Себестойност на продадените услуги}} \quad (20)$$

на себестойността на продадените услуги

$$\text{Коефициент на рентабилност} = \frac{\text{Финансов резултат от продажби на услуги}}{\text{Административни разходи}} \quad (21)$$

на административните разходи

С тези два показателя могат да работят специалистите на агенцията, тъй като те имат възможност да получат информацията, която е необходима за тяхното изчисляване, но външните анализатори нямат такава възможност и съответно не могат да работят с тях.

При анализа на рентабилността на фирмите за недвижими имоти може да се работи с показател, който е проявление на съотношението финансов резултат от продажбите на услуги/приходи. Този показател е:

$$\text{Коефициент на рентабилност на приходите от продажби на услуги} = \frac{\text{Финансов резултат от продажби на услуги}}{\text{Нетни приходи от продажби на услуги}} \quad (22)$$

Заб. При изчисляването на показателя се вземат предвид финансовият резултат от продажби на услуги за определен период и нетните приходи от продажби на услуги за същия период, благодарение на които е получен този финансов резултат.

При работата върху коефициента на рентабилност на пълните разходи във връзка с услугите бяха посочени финансовите резултати от продажбите на услугите и нетните приходи от продажбите на услугите по години за периода от 2018 г. до 2022 г. вкл. Поради това направо се преминава към изчисляването на величините на коефициента на рентабилност на приходите от продажбите на услуги.

При изчисляване на коефициента на рентабилност на пълните разходи за отделните години бяха посочени финансовите резултати от продажбите на услуги и нетните приходи от продажби за същите години. Сега преминаваме към изчисляването на коефициента на рентабилност на приходите от продажби на услуги, като ползваме вече известните данни.

За 2018 г.

$$\text{Коефициент на рентабилност на приходите от продажби на услуги} = \frac{717\,000}{5\,279\,000} = 0,1$$

За 2019 г.

$$\text{Коефициент на рентабилност на приходите от продажби на услуги} = \frac{753\,000}{6\,116\,000} = 0,1$$

За 2020 г.

$$\text{Коефициент на рентабилност на приходите от продажби на услуги} = \frac{641\,000}{4\,410\,000} = 0,1$$

За 2021 г.

$$\text{Коефициент на рентабилност на приходите от продажби на услуги} = \frac{1\,471\,000}{6\,167\,000} = 0,3$$

За 2022 г.

$$\text{Коефициент на рентабилност на приходите от продажби на услуги} = \frac{2\,557\,000}{8\,690\,000} = 0,3$$

Данните относно коефициента на рентабилност на пълните разходи и коефициента на рентабилност на приходите от продажби на услуги са обобщени в таблица 3.7.

Таблица 3.7.

Години	Коефициент на рентабилност на пълните разходи	Коефициент на рентабилност на приходите от продажби
2018	0,2	0,1
2019	0,1	0,1
2020	0,2	0,1
2021	0,3	0,3
2022	0,4	0,3

Финансовите анализатори на агенцията трябва да търсят възможности за нарастване на двата коефициента. Това може да се постигне, като се въведат в агенцията мерките, които бяха посочени във връзка с увеличаването на коефициентите на рентабилност на отделните видове капитали.

3. Изграждане на финансов баланс на „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД

Вече бяха разгледани в теоретичен план финансовият баланс на фирмата, съобразен с двете „златни“ правила на финансиране на активите – „златното“ балансово и „златното“ финансово правило. Сега ще се апробира формирането на финансов баланс, като се ползва информация от счетоводния баланс към 31.12.2022 г. на „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД. Ето как изглежда финансовият баланс:

Финансов баланс към 31.12.2021 г.

АКТИВ	ПАСИВ
Дълготрайни активи	Постоянен капитал
Краткотрайни активи	Краткосрочен капитал

Нужно е да се изчислят постоянният и краткосрочният капитал към 31.12.2021 г. За тази цел се ползва информация от баланса към края на 2022 г., в който се съдържа необходимата информация към края на 2021 г., т.е. началото на 2022 г., и към края на същата година:

Постоянен капитал = Собствен дългосрочен капитал към 31.12.2021 г. +
към 31.12.2021 г. + Привлечен дългосрочен капитал към 31.12.2021 г.

Собствен дългосрочен капитал към 31.12.2021 г. = Записан капитал + Премии от емисии +
+ Резерви + Натрупана печалба от минали години +
+ Част от печалбата за текущата година

Собствен дългосрочен капитал = 55 000 + 0 + 549 000 + 0 + 0 = 604 000 лв.
към 31.12.2021 г.

Заб. Към 31.12.2021 г. записаният капитал е 55 000 лв., а през 2022 г. се емитират привилегировани акции и този капитал нараства до 56 000 лв., но 55 000 лв. се включват в постоянния капитал.

От баланса към 31.12.2022 г. може да се установи, че цялата печалба за 2021 г. от 1 327 000 лв. е разпределена, т.е. тя изцяло е напуснала агенцията и съответно неразпределената към 31.12.2022 г. печалба от минали години е нула.

Привлечен дългосрочен капитал = Провизии и сходни задължения над 1 година +

Финансов баланс към 31.12.2021 г. на „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД

АКТИВ	ПАСИВ
Дълготрайни активи = 1 244 000	Постоянен капитал = 614 000
Краткотрайни активи = 2 205 000	Краткосрочен капитал = 2 835 000
-----	-----
Сума на актива = 3 449 000	Сума на пасива = 3 449 000

Допуска се, че разходите за бъдещи периоди, които възлизат на 19 000 лв. към края на 2021 г., са разходи до 1 година и поради това се включват в краткотрайните активи.

Изчисляването на чистия оборотен капитал (ЧОК) се осъществява, като се вземе предвид следното равенство:

$$\text{ЧОК} = \text{Постоянен капитал} - \text{Дълготрайни активи, финансирани от постоянния капитал}$$

С това равенство обаче може да работи анализаторският екип на фирмата, тъй като той има информация, необходима за неговото изчисляване. Външните анализатори нямат такава информация и затова следва да имат предвид равенството:

$$\begin{aligned} \text{ЧОК} &= \text{Постоянен капитал} - \text{Дълготрайни активи} \\ 614\,000 - 1\,244\,000 &= -630\,000 \text{ лв.} \end{aligned}$$

Чистият оборотен капитал (ЧОК), както се вижда, е отрицателна величина. Това обаче не означава, че фирмата не разполага с ЧОК. Не съществува точната информация за финансирането на активите и, казано по-конкретно, не знаем как точно се финансират дълготрайните активи, т.е. каква е стойността на дълготрайните активи, финансирани от постоянния капитал. Възможно е част от дълготрайните активи на една фирма да се финансира от краткосрочен капитал. Така напр. фирмата разполага със собствен капитал от 100 единици, който е и постоянен капитал, като 70 единици от тези 100 единици финансират дълготрайни материални активи (ДМА), а 30 единици финансират краткотрайни активи. Допуска се, че тя получава 300 единици дългосрочен кредит, като те се инвестират в ДМА, т.е. ДМА възлизат на 370 единици. Но една част от този кредит от 300 единици – 100 единици, следва да се върне след година, т.е. това е краткосрочен капитал, който финансира ДМА. Или постоянният капитал възлиза на 100 ед. собствен дългосрочен капитал + 200 ед. привлечен дългосрочен капитал = 300 ед., а дълготрайните активи, финансирани от

постоянния капитал са на стойност 270 ед. Съответно се получава следното равенство, отнасящо се към ЧОК:

300 ед. постоянен капитал – 270 ед. дълготрайни активи, финансирани от постоянния капитал = 30 ед.

Ако обаче се работи с равенството ЧОК = постоянен капитал – дългосрочен капитал, тогава се получава: 300 ед. постоянен капитал – 370 ед. дълготрайни активи = – 70 ед.

Разгледаният пример показва, че е възможно „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД да разполага с чист оборотен капитал. Изчисляването на ЧОК може да се направи само от вътрешни анализатори, тъй като те разполагат с нужната информация. Всъщност изчисляването на ЧОК по отношение на фирмата, което бе осъществено, е изчисляване от позиция на външни анализатори и поради това то не е точно (те нямат необходимата информация).

Вътрешните анализатори трябва да следят за спазването на двете традиционни правила за финансиране на активите на фирмата, а именно „златното“ балансово правило и „златното“ финансово правило. В първата глава на дисертационния труд бяха дадени разяснения относно тези две правила за финансиране на активите.

4. Абсолютна и относителна цена на собствения капитал на разположение на „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД

Казаното във втората глава на дисертационния труд тук ще се апробира по отношение на „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД. Ще се ползва информация, съдържаща се в счетоводния баланс на фирмата към края на годините от 2018 до 2022 г. вкл. Необходима е информация за собствения капитал в началото на всяка една от тези години, както и за печалбата за всяка една от тях. Уточнява се, че собственият капитал в началото на дадена година, т.е. неговата балансова стойност, е същата, каквато е балансовата му стойност в края на предходната година. Това произтича от чл. 5 от Закона за счетоводството, в който се посочва, че един от принципите въз основа на които се изготвят финансовите отчети, е принципът за независимост на отделните отчетни периоди и стойностна връзка между начален и краен баланс. Съгласно този принцип „всеки отчетен период се третира счетоводно сам за себе си, независимо от обективната му връзка с предходния и със

следващия отчетен период, като данните на финансовия отчет в началото на текущия отчетен период трябва да съвпадат с данните в края на предходния отчетен период“.

Подобно нещо се съдържа и в Търговския закон. В чл. 54 от този закон се посочва, че „началният баланс за всяка година трябва да съответства на заключителния баланс по предходната година. Баланс се съставя и при прекратяване дейността на търговеца“.

Ето и абсолютните и относителните цени на собствения капитал по години:

$$\text{Относителна цена на собствения капитал} = \frac{\text{Финансов резултат на фирмата}}{\text{Собствен капитал (средна балансова стойност)}} \quad (1)$$

За 2018 г.

Абсолютна цена (печалба) на собствения капитал = 781 000 лв.

$$\text{Относителна цена на собствения капитал} = \frac{781\,000}{(1\,471\,000 + 1\,385\,000)/2} = \frac{781\,000}{1\,428\,000} = 0,5$$

Заб. В пояснителните бележки (приложението), включени в годишния финансов отчет към 31.12.2018 г., се посочва, че записаният капитал е разпределен в 27 250 бр. обикновени поименни акции с номинал 2 лв. Следователно не постъпва привилегирован капитал през 2018 г. Посочените абсолютна и относителна цена са цени на обикновения акционерен капитал за 2018 г.

За 2019 г.

Абсолютна цена (печалба) на собствения капитал = 508 000 лв.

$$\text{Относителна цена на собствения капитал} = \frac{508\,000}{(1\,385\,000 + 1\,112\,000)/2} = \frac{508\,000}{1\,248\,500} = 0,4$$

Заб. В пояснителните бележки (приложението), включени в годишния финансов отчет към 31.12.2019 г., се посочва, че записаният капитал е разпределен в 27 250 бр. обикновени поименни акции с номинал 2 лв. Следователно не е постъпвал привилегирован капитал през 2019 г. Посочените абсолютна и относителна цена са цени на обикновения акционерен капитал за 2019 г.

За 2020 г.

Абсолютна цена (печалба) на собствения капитал = 663 000 лв.

$$\text{Относителна цена на собствения капитал} = \frac{663\,000}{(1\,112\,000 + 1\,267\,000)/2} = \frac{663\,000}{1\,189\,500} = 0,6$$

Заб. В пояснителните бележки (приложението), включени в годишния финансов отчет към 31.12.2020 г., се посочва, че записаният капитал е разпределен в 27 250 бр. обикновени поименни акции с номинал 2 лв. Следователно не е постъпвал привилегирован капитал през 2020 г. Посочените абсолютна и относителна цена са цени на обикновения акционерен капитал за 2020 г.

За 2021 г.

Абсолютна цена (печалба) на собствения капитал = 1 327 000 лв.

$$\text{Относителна цена на собствения капитал} = \frac{1\,327\,000}{(1\,267\,000 + 1\,931\,000)/2} = \frac{1\,327\,000}{1\,599\,000} = 0,8$$

Заб. В пояснителните бележки (приложението), включени в годишния финансов отчет към 31.12.2021 г., се посочва, че записаният капитал е разпределен в 27 250 бр. обикновени поименни акции с номинал 2 лв. Следователно не е постъпвал привилегирован капитал през 2021 г. Посочените абсолютна и относителна цена са цени на обикновения акционерен капитал за 2021 г.

За 2022 г.

Абсолютна цена (печалба) на собствения капитал = 2 211 000 лв.

$$\text{Относителна цена на собствения капитал} = \frac{2\,211\,000}{(1\,931\,000 + 1\,416\,000 + 1\,400\,000)/2} = \frac{2\,211\,000}{2\,373\,500} = 0,9$$

Заб. Собственият капитал към края на 2022 г. възлиза 1 416 000 лв., но съществува предварително разпределена текуща печалба от 1 400 000 лв. Тази печалба се взема предвид, за да се осигури равнопоставеност. Става въпрос за това, че при изчисляването на средните балансови стойности на собствения капитал за отделните години се взема предвид балансовата стойност в началото и в края на съответната година, а в края на съответната година се включва и печалбата за същата година. Към края на 2022 г. в собствения капитал се включва както посочената в баланса стойност на собствения капитал от 1 416 000 лв., така и предварително разпределената текуща печалба от 1 400 000 лв. Тоест собственият капитал възлиза на 1 416 000 + 1 400 000 = 2 816 000 лв. И тази стойност на собствения капитал трябва да се вземе предвид при изчисляването на средната балансова стойност за 2022 г. заедно с неговата балансова стойност в началото на същата година от 1 931 000 лв.

Двете посочени цени за 2022 г. са цени на собствения капитал, който, за разлика от предходните години, включва както обикновен акционерен капитал, така и привилегирован акционерен капитал. В пояснителните бележки (приложението), включени в годишния финансов отчет към 31.12.2022 г., се посочва, че записаният (основният) капитал е разпределен в 27 250 бр. обикновени налични поименни акции с номинал 2 лв. и 986 бр. привилегировани налични поименни акции с номинал 2 лв. Съответно общият брой акции е 28 236. През 2022 г. записаният (основният) капитал е увеличен от 54 500 лв. на 56 472 лв.

Трябва да се има предвид, че в баланса сумите са закръглени и поради това балансовата стойност на записания капитал, която се посочва към края на 2021 г., началото на 2022 г. е 55 000 лв., а балансовата стойност на този капитал към края на 2022 г. е 56 000 лв. По-нататък по отношение на записания капитал към края на 2022 г. ще се вземе предвид балансовата стойност от 55 000 в началото на 2022 г. и 56 000 лв. в края на 2022 г. на записания (основния) капитал. Във втората глава бяха дадени разяснения относно установяването на абсолютната и относителната цена на привилегирания капитал. Тук се посочва начинът на изчисляването на този капитал за 2022 г. в разглежданата агенция, а именно:

Привилегирован капитал, който е внесен във фирмата и отчетен като част от основния (записания) капитал = 1 000 лв. (в началото на 2022 г. записаният капитал е 55 000 лв., а в края на същата година е 56 000 лв.). Трябва да се имат предвид закръгленията по отношение на записания капитал. Информация за емитираните привилегировани акции се получава от годишния финансов отчет за 2022 г. Всъщност внесенят привилегирован капитал е повече от 1000 лв. (издадени са 986 бр. привилегировани акции с номинал от 2 лв. и емисионна стойност 2 лв.), но се взема предвид разликата между записания капитал в края на 2022 г. и началото на същата година. Отново се обръща внимание, че са налице закръгления на стойностите на записания капитал.

По-нататък :

$$(1000/56\ 000) \times 100 = 1,79\%$$

Относителният дял на привилегирания капитал, когато постъпва във фирмата, в целия собствен капитал е 1,79%. Ако се допусне, че такава е частта от печалбата за 2022 г., която привилегированите акционери получават през 2023 г., тогава:

$$1,79\% \times 2\ 211\ 000 = 39\ 577 \text{ лв. дивиденди за привилегированите акционери}$$

$39\,597 + 1\,000 = 40\,577$ лв. привилегирован капитал в края на 2022 г.

Абсолютна цена на привилегирования капитал за 2022 г. = 39 577 лв.

$$\text{Относителна цена на привилегирования капитал} = \frac{39\,577}{(40\,577 + 1\,000)/2} = \frac{39\,577}{20\,789} = 1,9$$

Обикновеният акционерен капитал в началото на 2022 г. възлиза на 1 931 000 лв., а в края на 2022 г. той е $2\,816\,000 - 40\,577 = 2\,775\,423$ лв.

Абсолютна цена на обикновения акционерен капитал за 2022 г. =

$$= 2\,211\,000 - 39\,577 = 2\,171\,423 \text{ лв.}$$

$$\text{Относителна цена на обикновения акционерен капитал} = \frac{2\,171\,432}{(1\,931\,000 + 2\,775\,423)/2} = \frac{2\,171\,432}{2\,353\,212} = 0,9$$

Абсолютната цена на обикновения акционерен капитал за 2022 г. е 2 171 423 лв. и е по-висока в сравнение с абсолютните цени на този капитал за предходните години. Относителната цена за 2022 г. на обикновения акционерен капитал, възлизаща на 0,9, е по-висока в сравнение с относителните цени на обикновения акционерен капитал за предходните години. Логично е обикновените акционери да се стремят към по-висока абсолютна и относителна цена, която получават от фирмата за предоставения от тях капитал, тъй като това е доход за тях. Ръководството на агенцията следва да работи за нарастването на тези цени, което повишава имиджа на фирмата, а оттук произтичат и благоприятни последици – по-лесно получаването на банкови кредити, по-голямо доверие от страна на инвеститорите към новите емисии акции и облигации, по-голямо търсене на услугите на фирмата от страна на клиентите и др.

Привилегированите акционери могат да получат гарантиран или допълнителен дивидент, който по същество представлява абсолютната цена за привилегирования капитал, а тя участва във формирането на относителната цена. Казаното за цените на обикновения акционерен капитал е валидно и за цените на привилегирования акционерен капитал.

5. Моделът на Олтман за предвиждане на фалита на фирми за недвижими имоти

В първата глава на дисертационния труд бе описан моделът Олтман за предвиждане на фалити на фирми, известен още като „Z-score analysis“. За да се каже доколко е успешен в предвижданията на фалити на фирмите от сектора на недвижимите имоти този модел, е необходимо той да се апробира в такъв брой фирми за недвижими имоти, който прави изследването (прилагането на модела) представително.

Тук моделът Олтман ще се апробира към три действащи у нас фирми за недвижими имоти, т.е. този въпрос се разглежда в контекста на финансовия анализ на фирмата, а не в контекста на националната икономика или на отделен неин сектор. Поставянето на модела Олтман в контекста на финансовия анализ на фирмата означава, че той се прилага към конкретна фирма в продължение на определен период. Възможно е да се окаже, че моделът действително е точен в своето предвиждане по отношение на определена фирма, но може и да не е така. Хубаво би било финансовият екип на фирмата да има познания за модела и периодично да го прилага. Възможно е неговото използване по отношение на определена фирма да предсказва фалит и действително нейното финансово-икономическо състояние да се влошава. В този случай трябва да се предприемат определени мерки. Възможно е обаче да се предвижда фалит на дадена фирма и това предвиждане да се окаже неточно и дори след това фирмата да подобрява финансово-икономическото си положение. Все пак прилагането на модела не е излишно. Възможно е на определен етап прогнозата, че фирмата ще фалира, да се окаже неточна, но не е изключено при използването на модела в бъдеще прогнозата да се окаже точна.

Най-напред моделът ще бъде апробиран по отношение на фирма за недвижими имоти и по-конкретно на публично дружество, което осъществява производствена дейност. Става въпрос за „ТРЕЙС ГРУП ХОЛД“ АД – строителна фирма, член на Камарата на строителите, а от 2007 г. е публично дружество. В сайта на дружеството се посочва, че то „концентрира всичко в областта на строителството и свързаните с него дейности. Изпълнява големи обществени проекти в областта на инфраструктурата, околната среда, благоустройството и хидро-техническото строителство, енергетиката и строителството на сгради“. Дружеството прилага Международни счетоводни стандарти, поради което изготвя отчет за финансовото състояние и отчет за доходите. Моделът Олтман ще бъде апробиран към това публично дружество (ползваме данни за 2017 г. и 2023 г.), като преди това ще се припомни как

изглежда този модел по отношение на публични дружества, които осъществяват производствена дейност. Работи се с данни от годишните финансови отчети за посочените години (съдържат се в приложенията към трета глава):

$$Z_a = 1,2 \times (\text{оборотен капитал/сума на активите}) + 1,4 \times (\text{неразпределена печалба/сума на активите}) + 3,3 \times (\text{печалба преди лихви и данъци/сума на активите}) + 0,6 \times (\text{пазарна стойност на капитала/балансова стойност на задълженията}) + 0,999 \times (\text{приходи от продажби/сума на активите})$$

От гледна точка на отчета за финансовото състояние към края на 2017 г. и отчета за доходите за същата година при прилагането на модела следва да се съобрази следното:

Оборотен капитал = Краткотрайни активи;

Съществува равенство между стойностите на оборотния капитал и краткотрайните активи, но различие от съдържателна гледна точка;

Печалба преди лихви и данъци = Печалба от продажби;

Печалба преди лихви и данъци = Приходи от продажби – Пълни разходи (общо);

Приходи от продажби = Нетни приходи от продажби по договори
за строителство, услуги, стоки, други.

Пълни разходи (общо) = Разходи по икономически елементи +
+ Балансова стойност на продадените активи (без
продукция);

Пазарна стойност на капитала = Балансова стойност на собствения капитал;

Балансова стойност на задълженията = Балансова стойност на нетекущите пасиви +
+ Балансова стойност на текущите.

В теорията на финансите на фирмата се допуска, че пазарната стойност на акциите, т.е. пазарната стойност на капитала (собствения), е равна на неговата балансова стойност. Покупко-продажбата на всички акции е покупко-продажба на целия собствен капитал и се допуска, че сумарната пазарна стойност на акциите е равна на балансовата стойност на собствения капитал.

Оборотен капитал = 116 930

Сума на активите = 206 605 000

Неразпределена печалба = 5 130 000

Приходи от продажби = 166 594

Пълни разходи = 158 446 000 + 7 535 000 = 165 981 000

Печалба преди лихви и данъци = 166 594 000 – 165 981 000 = 613 000

Балансова стойност на задълженията = 10 929 000 + 94 969 000 = 105 898 000

$$\begin{aligned} Z_a &= 1,2 \times (116\,930\,000 / 206\,605\,000) + 1,4 \times (5\,130\,000 / 206\,605\,000) + 3,3 \times \\ &\quad \times (613\,000 / 206\,605\,000) + 0,6 \times (100\,707\,000 / 105\,898\,000) + 0,999 \times \\ &\quad \times (166\,594\,000 / 206\,605\,000) = \\ &= 1,2 \times 0,57 + 1,4 \times 0,02 + 3,3 \times 0,003 + 0,6 \times 0,95 + 0,999 \times 0,81 = \\ &= 0,68 + 0,03 + 0,01 + 0,57 + 0,81 = 2,1 \end{aligned}$$

Съгласно модела Олтман са налице 3 интервала по отношение на публични дружества, осъществяващи производствена дейност, а именно:

1. ако Z_a възлиза на 1,8 или на по-малко от 1,8, тогава е много вероятно дружеството да фалира;

2. ако Z_a е в интервала 1,81 – 2,99, тогава вероятността от фалит до 1 една година е 95%, а вероятността от фалит до 2 години е 70%;

3. ако Z_a възлиза на 3 или на повече от 3, тогава опасността от фалит е малко вероятна.

При работа с необходимите данни за 2017 г. се вижда, че $Z_a = 2,1$, но дружеството и досега продължава да функционира.

От гледна точка на отчета за финансовото състояние към края на 2023 г. и отчета за доходите за същата година при прилагането на модела трябва да бъде съобразено следното:

Оборотен капитал = Краткотрайни активи;

Налице е равенство между стойностите на оборотния капитал и краткотрайните активи, но различие от съдържателна гледна точка;

Печалба преди лихви и данъци = Печалба от продажби;

Печалба преди лихви и данъци = Приходи от продажби – Пълни разходи (общо);

Приходи от продажби = Приходи по договори с клиенти +

+ Други доходи/Загуби от дейността, нетно

Пълни разходи (общо) = Разходи по икономически елементи

Пазарна стойност на капитала = Балансова стойност на собствения капитал;

Балансова стойност на задълженията = Балансова стойност на нетекущите пасиви +
+ Балансова стойност на текущите пасиви

В теорията на финансите на фирмата се допуска, че пазарната стойност на акциите, т.е. пазарната стойност на капитала (собствения), е равна на неговата балансова стойност. Покупко-продажбата на всички акции е покупко-продажба на целия собствен капитал и се допуска, че сумарната пазарна стойност на акциите е равна на балансовата стойност на собствения капитал.

Оборотен капитал = 242 767 000

Сума на активите = 361 789 000

Неразпределена печалба = 57 000

Приходи от продажби = 318 467 000 + 7 453 000 = 325 920 000

Пълни разходи (общо) = 311 113 000

Печалба преди лихви и данъци = 325 920 000 – 313 113 000 = 12 807 000

Пазарна стойност на капитала = 147 462 000

Балансова стойност на задълженията = 18 685 000 + 195 462 000 = 214 147 000

$Z_a = 1,2 \times (242\,767\,000 / 361\,789\,000) + 1,4 \times (57\,000 / 361\,789\,000) + 3,3 \times (12\,807\,000 / 361\,789\,000) + 0,6 \times (147\,462\,000 / 214\,147\,000) + 0,999 \times (325\,920\,000 / 361\,789\,000)$

$Z_a = 1,2 \times 0,67 + 1,4 \times 0,00016 + 3,3 \times 0,04 + 0,6 \times 0,69 + 0,999 \times 0,90 =$

$= 0,80 + 0,0002 + 1,32 + 0,41 + 0,90 = 3,43$

Ако Z_a възлиза на 3 или на повече от 3, тогава опасността от фалит е малко вероятна. Както се вижда, при работа с нужните данни за 2023 г. Z_a е повече от 3.

„КОНТРАКТ СИТИ“ ООД е непублично дружество, което осъществява производствена дейност в сферата на недвижимите имоти. Основната дейност на дружеството е изграждане на жилищни сгради и реализацията им. Дружеството

осъществява дейността си чрез свой персонал, а за отделни видове дейности наема подизпълнители – това се посочва в годишния му доклад за 2020 г.

В първата глава бе посочен вариантът на модела Олтман, който се прилага в непубличните дружества, осъществяващи производствена дейност. Тук моделът ще се апробира по отношение на „КОНТРАКТ СИТИ“ ООД с данни от счетоводния баланс към 31.12.2017 г. и 31.12.2020 г. и отчета за приходите и разходите за тези две години (представени са в приложенията към третата глава, а по време на работата върху дисертационния труд последният публикуван в Търговския регистър годишен отчет на дружеството е за 2020 г.). Моделът се прилага за непубличните дружества, осъществяващи производствена дейност.

$Zb = 0,717 \times (\text{оборотен капитал/сума на активите}) + 0,847 \times (\text{неразпределена печалба/сума на активите}) + 3,107 \times (\text{печалба преди лихви и данъци/сума на активите}) + 0,42 \times (\text{балансова стойност на капитала/балансова стойност на задълженията}) + 0,998 \times (\text{приходи от продажби/сума на активите})$. От гледна точка на баланса на дружеството към края на 2017 г. и отчета за приходите и разходите за същата година при прилагането на модела е необходимо да бъде съобразено следното:

Оборотен капитал = Краткотрайни активи;

Печалба преди лихви и данъци = Печалба от продажби;

Печалба преди лихви и данъци = Нетни приходи от продажби + Други приходи –
– Пълни разходи (общо);

Пълни разходи (общо) = Разходи за оперативна дейност –
– Увеличение на запасите от продукция
и незавършено производство –
– Разходи за придобиване на активи по стопански начин;

Балансова стойност на капитала = Балансова стойност на собствения капитал;

Балансова стойност на задълженията = Раздел Б Провизии и сходни задължения +
+ Раздел В Задължения;

Приходи от продажби = Нетни приходи от продажби + Други приходи.

Уточнява се, че съществува равенство между стойностите на оборотния капитал и краткотрайните активи, но различие от съдържателна гледна точка.

Приложение на модела Олтман по отношение на непубличното дружество, осъществяващо производствена дейност – „КОНТРАКТ СИТИ“ ООД, с данни за 2017 г. изглежда така:

Пълни разходи (общо) = 17 407 000 – 4 333 000 – 191 000 = 12 883 000

Печалба преди лихви и данъци = 12 142 000 + 1 510 000 – 12 883 000 = 769 000

Балансова стойност на задълженията = 231 000 + 13 609 000 = 13 840 000

Приходи от продажби = 12 142 000 + 1 510 000 = 13 652 000

Заб. Пълните разходи (общо) включват пълните разходи във връзка с продадената продукция и пълните разходи във връзка с другите продажби.

При изчисляване на пълните разходи (общо) следва да се вземе предвид увеличението на запасите от продукция и незавършено производство, т.е. от разходите за обичайна дейност се изважда сумата от разходите, която е равна на сумата на посоченото увеличение, тъй като тази сума от разходите е вложена в готова продукция и незавършено производство, а не се включва в пълните разходи във връзка с продадената продукция и пълните разходи във връзка с другите продажби. При изчисляване на пълните разходи (общо) трябва да се вземат предвид разходите за придобиване на активи по стопански начин, т.е. от разходите за обичайна дейност се изважда сумата от разходите, която е равна на разходите за придобиване на активи по стопански начин, тъй като сумата, която се изважда, е сума от разходите, вложена в придобиването на активи по стопански начин, а не се включва в пълните разходи във връзка с продадената продукция и пълните разходи във връзка с другите продажби.

$$Z_b = 0,717 \times (22\,944\,000 / 29\,684\,000) + 0,847 \times (10\,142\,000 / 29\,684\,000) + 3,107 \times (769\,000 / 29\,684\,000) + 0,42 \times (15\,844\,000 / 13\,840\,000) + 0,998 \times (13\,652\,000 / 29\,684\,000)$$

$$\begin{aligned} Z_b &= 0,717 \times 0,77 + 0,847 \times 0,34 + 3,107 \times 0,03 + 0,42 \times 1,14 + 0,998 \times 0,46 = \\ &= 0,55 + 0,29 + 0,09 + 0,48 + 0,46 = 1,87 \end{aligned}$$

По отношение на величината Z_b на непублични дружества, осъществяващи производствена дейност, са налице интервали, които отново се припомнят:

1. ако Z_b възлиза на 1,23 или на по-малко от 1,23, тогава е много вероятно дружеството да фалира;
2. ако Z_b е в интервала 1,24 – 2,89, тогава вероятността от фалит до 1 една година е 95%, а вероятността от фалит до 2 години е 70%;
3. ако Z_b възлиза на 2,90 или повече от 2,90, тогава опасността от фалит е малко вероятна.

Както се вижда, получената въз основа на данни от счетоводния баланс към 31.12.2017 г. и отчета за приходите и разходите за същата година величина за „КОНТРАКТ СИТИ“ ООД е в интервала 1,24 – 2,89, но фирмата не е фалирала.

Използването на модела Олтман по отношение на редица фирми е показало, че неговата успеваемост е между около 70% от всички фирми, за които се предсказва фалит (7,8,24,28,29,). Не е ясно доколко този модел работи в сектора за недвижими имоти. За да се установи неговата успеваемост, е необходимо той да бъде приложен по отношение на значително повече от три фирми. Анализаторите могат да го прилагат във фирмите, в които работят. Все пак може да се окаже, че по отношение на някои фирми моделът дава точни прогнози и използването му обогатява финансовия анализ на тези фирми.

От гледна точка на баланса на „КОНТАКТ СИТИ“ ООД към края на 2020 г. и отчета за приходите и разходите за същата година (по време на работата върху дисертационния труд не бяха публикувани финансовите отчети за следващи години) при прилагането на модела трябва да бъде съобразено следното:

Оборотен капитал = Краткотрайни активи;

Съществува равенство между стойностите на оборотния капитал и краткотрайните активи, но различие от съдържателна гледна точка;

Печалба преди лихви и данъци = Печалба от продажби;

Печалба преди лихви и данъци = Нетни приходи от продажби + Други приходи –
– Пълни разходи (общо);

Пълни разходи (общо) = Разходи за оперативна дейност –
– Разходи за придобиване на активи по стопански начин;

Балансова стойност на капитала = Балансова стойност на собствения капитал;

Балансова стойност на задълженията = Раздел Б Провизии и сходни задължения +
+ Раздел В Задължения;

Приходи от продажби = Нетни приходи от продажби + Други приходи.

Приложението на модела Олтман към непубличното дружество, осъществяващо производствена дейност, „КОНТРАКТ СИТИ“ ООД с данни за 2020 г. изглежда така:

Пълни разходи (общо) = 20 179 000 – 287 000 = 19 892 000

Печалба преди лихви и данъци = 17 591 000 + 2 093 000 – 19 892 000 = – 214 200

Балансова стойност на задълженията = 480 000 + 12 311 000 = 12 791 000

Приходи от продажби = 17 591 000 + 2 093 000 = 19 684 000

Заб. Пълните разходи (общо) включват пълните разходи във връзка с продадената продукция и пълните разходи във връзка с другите продажби.

При изчисляване на пълните разходи (общо) следва да се вземат предвид разходите за придобиване на активи по стопански начин, т.е. от разходите за обичайна дейност се изважда сумата от разходите, която е равна на разходите за придобиване на активи по стопански начин, тъй като сумата, която се изважда, е сума от разходите, вложена в придобиването на активи по стопански начин, а не се включва в пълните разходи във връзка с продадената продукция и пълните разходи във връзка с другите продажби.

$Z_b = 0,717 \times (25\,954\,000/31\,913\,000) + 0,847 \times (14\,291\,000/31\,913\,000) + 3,107 \times$
 $\times (-214\,000/31\,913\,000) + 0,42 \times (19\,109\,000/12\,791\,000) + 0,998 \times (19\,684\,000/31\,913\,000)$

$$Z_b = 0,717 \times 0,81 + 0,847 \times 0,45 + 3,107 \times (-0,01) + 0,42 \times 1,49 + 0,998 \times 0,62 =$$
$$= 0,58 + 0,38 - 0,03 + 0,63 + 0,62 = 1,91$$

Величината, както се вижда, е в интервала 1,24 – 2,89, а при това положение вероятността от фалит до 1 една година е 95%, а вероятността от фалит до 2 години е 70%, но дружеството продължава да функционира.

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД е непублично дружество, което не осъществява производствена дейност. Както вече бе посочено, то функционира като агенция за недвижими имоти. При прилагането на модела Олтман се работи с данни от счетоводния баланс на дружеството към края на 2017 и 2022 г., а така също и отчета за приходите и разходите за тези години (посочените баланс и отчет за приходите и разходите са в приложенията към трета глава, а по време на работата върху дисертационния труд все още не бе публикуван годишният финансов отчет за 2023 г.).

Вече бе посочен вариантът на модела Олтман, който се прилага по отношение на непубличните дружества, неосъществяващи производствена дейност. Апробирането на модела по отношение на „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД с данни от счетоводния баланс към 31.12.2017 г. и отчета за приходите и разходите за същата година изглежда така:

$Z_c = 6,56 \times (\text{оборотен капитал/сума на активите}) + 3,26 \times (\text{неразпределена печалба/сума на активите}) + 6,72 \times (\text{печалба преди лихви и данъци/сума на активите}) + 1,05 \times (\text{балансова стойност на капитала/балансова стойност на задълженията})$

Оборотен капитал = Краткотрайни активи;

Съществува равенство между стойностите на оборотния капитал и краткотрайните активи, но различие от съдържателна гледна точка;

Печалба преди лихви и данъци = Печалба от продажби на услуги;

Печалба преди лихви и данъци = Нетни приходи от продажби на услуги –
– Пълни разходи;

Пълни разходи = Разходи за оперативна дейност – Други разходи;

Балансова стойност на капитала = Балансова стойност на собствения капитал.

Апробирането на модела с данни от 2017 г. изглежда така:

$$\text{Пълни разходи} = 4\,635\,000 - 184\,000 = 4\,451\,000$$

$$\text{Печалба преди лихви и данъци} = 5\,456\,000 - 4\,451\,000 = 1\,005\,000$$

Заб. Допускаме, че другите разходи не се включват в пълните разходи.

$$\begin{aligned} Z_c &= 6,56 \times (1\,120\,000 / 2\,524\,000) + 3,26 \times (0 / 2\,524\,000) + 6,72 \times (1\,005\,000 / 2\,524\,000) + \\ &\quad 1,05 \times (1\,471\,000 / 1\,053\,000) = \\ &= 6,56 \times 0,44 + 3,26 \times 0 + 6,72 \times 0,40 + 1,05 \times 1,40 = \\ &= 2,89 + 2,69 + 1,47 = 7,05 \end{aligned}$$

По отношение на непублични дружества, които не осъществяват производствена дейност, са възможни следните три интервала на получената величина на Z_c (вече бяха посочени), а именно:

1. ако Z_c възлиза на 1,10 или на по-малко от 1,10, тогава е много вероятно дружеството да фалира;

2. ако Z_c е в интервала 1,11 – 2,59, тогава вероятността от фалит до 1 една година е 95%, а вероятността от фалит до 2 години е 70%;

3. ако Z_c възлиза на 2,60 или повече от 2,60, тогава опасността от фалит е малко вероятна.

Както се вижда, ако Z_c на непублично дружество, което не осъществява производствена дейност, възлиза на 2,60 или повече от 2,60, тогава опасността от фалит е малко вероятна. В случая с „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД, като се работи със съответни данни към края на 2017 г., се оказва, че $Z_c = 7,05$, т.е. малка е вероятността от фалит. И действително, дружеството функционира нормално през следващите години.

Апробирането на модела с данни от 2022 г. изглежда така:

Оборотен капитал = Краткотрайни активи;

Съществува равенство между стойностите на оборотния капитал и краткотрайните активи, но различие от съдържателна гледна точка;

Печалба преди лихви и данъци = Печалба от продажби на услуги;

Печалба преди лихви и данъци = Нетни приходи от продажби на услуги –
– Пълни разходи;

Пълни разходи = Разходи за оперативна дейност – Други разходи.

Балансова стойност на капитала = Балансова стойност на собствения капитал.

$$\text{Пълни разходи} = 6\,423\,000 - 296\,000 = 6\,127\,000$$

$$\text{Печалба преди лихви и данъци} = 8\,690\,000 - 6\,127\,000 = 2\,563\,000$$

Заб. Допуска се, че другите разходи не се включват в пълните разходи.

$$\begin{aligned} Z_c &= 6,56 \times (2\,907\,000 / 3\,971\,000) + 3,26 \times (0 / 3\,971\,000) + 6,72 \times (2\,563\,000 / 3\,971\,000) + \\ &\quad 1,05 \times (2\,816\,000 / 2\,555\,000) = \\ &= 6,56 \times 0,73 + 3,26 \times 0 + 6,72 \times 0,65 + 1,05 \times 1,10 = \\ &= 4,79 + 4,37 + 1,16 = 10,32 \end{aligned}$$

При работа с данни към края на 2022 г. се оказва, че $Z_c = 10,32$, т.е. дружеството е малко вероятно да фалира.

Прави се едно уточнение във връзка с данните от 2017 и 2022 г. – в модела Олтман е включена печалбата преди лихви и данъци, т.е. печалбата от продажби, но беше взета предвид печалбата от продажбите на услуги, тъй като печалбата от другите продажби е незначителна, като се има предвид, че за 2017 г. другите приходи са 138 000 лв. Във връзка с тези приходи са извършени определени разходи, които се изваждат от тези 138 000 лв., и се получава печалба от други продажби, която е незначителна. Поради това тази печалба се пренебрегва и се приема, че печалбата от продажби всъщност е печалба от продажби на услуги. Така стои въпросът и за печалбата преди лихви и данъци, т.е. печалбата от продажби за 2022 г.

6. Системи за анализ на „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД, основани на системата Дюпон

В първата глава бе разгледана системата Дюпон, а във втората бяха представени разработени от нас системи, които са съобразени с тази система и с нормативната уредба в нашата страна в областта на счетоводството. В третата глава тези системи ще бъдат апробирани, а освен това данните, които се представят, са по текущи стойности.

Първата система за анализ „А“ включва пет съотношения (представените данни са по номинални стойности). С нея могат да работят и външни анализатори. Системата се апробира по отношение на „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД, като се ползва информация от годишните счетоводни баланси на фирмата към края на всяка една от годините за периода 2018 – 2022 г. и отчетите за приходите и разходите на агенцията за тези години. Вляво в правоъгълниците е посочен номерът на даденото съотношение, а вдясно – неговата стойност за съответната година. Ето какво сочат изчисленията за 2022 г.:

$$\begin{aligned} \text{Финансов резултат от оперативна дейност/Разходи за оперативна дейност} &= & (1) \\ &= 8\,929\,000 - 6\,423\,000 / 6\,423\,000 = 2\,506\,000 / 6\,423\,000 = 0,4 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Финансов резултат от оперативна дейност/Приходи от оперативна дейност} &= & (2) \\ &= 2\,506\,000 / 8\,929\,000 = 0,3 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Приходи от оперативна дейност/Разходи за оперативна дейност} &= & (3) \\ &= 8\,929\,000 / 6\,423\,000 = 1,4 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Финансов резултат от оперативна дейност дейност/Общ капитал} &= & (4) \\ &= 2\,506\,000 / 3\,710\,000 = 0,7 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Общ капитал/Приходи от оперативна дейност} &= & (5) \\ &= 3\,710\,000 / 8\,929\,000 = 0,4 \end{aligned}$$

Заб. *Финансов резултат от оперативна дейност = Приходи от оперативна дейност –
– Разходи за оперативна дейност*

За 2022 г.

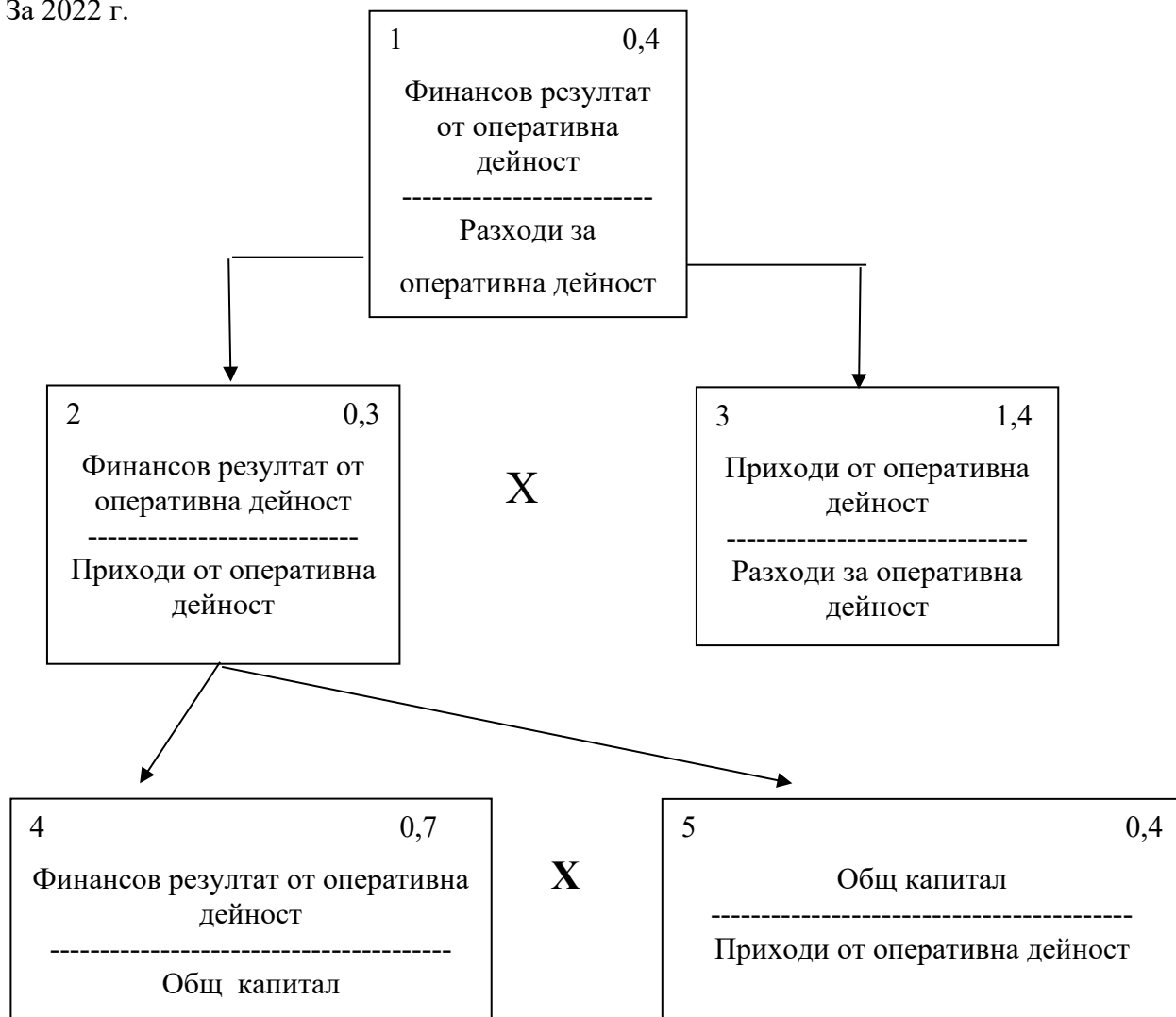


Схема 3.2. Система за финансов анализ „А“ на фирмите за недвижими имоти (величини на съотношенията за 2022 г.)

При изчисляването на общия капитал за отделните години от периода 2018 – 2022 г. се взема предвид неговата средна балансова стойност за съответната година.

Три от съотношенията са за рентабилност – съотношенията с номера 1, 2, 4, а останалите две (3 и 5) са съотношения за икономическа ефективност.

Агенцията трябва да се стреми към нарастването на величините на съотношенията, с изключение на съотношение с номер 5. Нужно е да се търси намаляване на неговата величина, което ще означава по-малко ресурс (в случая по-малка средна наличност на общ капитал в рамките на дадена календарна година), който се ангажира в реализирането на един лев икономически ефект, т.е. приходи от оперативна дейност.

Нарастването на величините на останалите съотношения ще означава постигане на повече ефект при влягането на един лев разходи или един лев собствен капитал, а увеличаването на величината на съотношение с номер 2 означава, че един лев приходи от оперативната дейност носи по-голяма печалба от оперативната дейност.

Могат да се предприемат редица мерки за оптимизация на икономическата ефективност и рентабилността на агенцията. Такива биха могли да бъдат привличане на качествени кадри, усъвършенстване на системите и формите на заплащане, увеличаване на броя на офисите, а така също обмисляне на възможностите за закупуване на недвижими имоти и отдаването им под наем или тяхната продажба на изгодни цени. Трябва да се обмислят и въпросите, засягащи рекламната дейност на агенцията. Що се отнася до кадрите може да осъществяват курсове на обучение на кандидатите за работа в агенцията. Може да, се обмислят и въпросите, отнасящи се до организацията на дейността на агенцията, като усъвършенстването на нейното управление. С други думи казано, следва да се търсят възможности за подобрения на организационната структура на агенцията.

Следва да се има предвид, че данните, включени в следващите таблици, са по номинални стойности.

Данните за 2018, 2019, 2020 и 2021 г., както и тези за 2022 г. от системата за анализ „А“ по отношение на „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД, са обобщени в таблица 3.8.

Таблица 3.8.

Години	Съотношения				
	1 Фин. рез. от опер. дейност ----- Разходи за опер. дейност	2 Фин. рез. от опер. дейност ----- Приходи от опер. дейност	3 Приходи от опер. дейност ----- Разходи от опер. дейност	4 Фин. рез. от опер. дейност ----- Общ капитал	5 Общ капитал ----- Приходи от оперативна дейност
2018	0,1831	0,1543	1,1864	0,2972	0,5192
2019	0,1025	0,0930	1,1025	0,1602	0,5806
2020	0,1937	0,1623	1,1937	0,2059	0,7882
2021	0,3073	0,2350	1,3075	0,4400	0,5342
2022	0,3894	0,2801	1,3902	0,6741	0,4155

Стойността на съотношение с номер 1 е най-висока за 2022 г. в сравнение с предходните четири години. И както се вижда, тя зависи от величините на съотношения с

номера 2 и 3. Величините на съотношения 2 и 3 са най-големи за 2022 г. Две от тези три съотношения са съотношения за рентабилност – съотношение 1 представлява рентабилност на база разходи, съотношение 2 представлява рентабилност на база приходи. Съотношение 3 представлява ефективност на разходите. Величината на съотношение с 2 зависи от тази на съотношенията 4 и 5. Тези две съотношения представляват съответно рентабилност на база капитал и реципрочна ефективност на общия капитал. Стойността на съотношение 4 за 2022 г. е най-голяма, а на съотношение 5 за същата година е най-малка. Това е благоприятно, тъй като означава, че за реализирането на един лев икономически ефект (приходи от оперативна дейност) е ангажиран по-малък ресурс (0,42 лв.) общ капитал в сравнение с предходните години. Величините на съотношение 1 (рентабилност на база разходи) са с тенденция на увеличаване през годините, с изключение на 2019 г., когато е налице намаляване. Подобна е тенденцията и по отношение на съотношение 2 (рентабилност на база приходи). Ефективността на разходите за оперативната дейност (съотношение 3) също има положителна тенденция. Само за 2019 г. се наблюдава намаляване спрямо 2018 г. Рентабилността на общия капитал (съотношение 4) също нараства с изключение на рентабилността за 2019, когато тя е по-малка от ефективността за 2018 г. Величината на съотношение 5 (реципрочна ефективност на общия капитал) е най-неблагоприятна за 2019 г., когато за реализирането на един лев приходи от оперативна дейност е ангажиран 0,79 лв. общ капитал – това е най-много в сравнение с другите години от петгодишния период. След 2019 г. обаче е налице намаляване на общия капитал, който се ангажира в реализирането на един лев приходи от оперативна дейност.

Може да се обобщи, че 2022 г. е най-благоприятна за агенцията от гледна точка на петте съотношения, включени в системата за анализ „А“. А освен през периода 2018 – 2022 г. вкл. агенцията от гледна точка на съотношенията, за които става дума, отбелязва положителна тенденция.

С тази система могат да работят както вътрешни, така и външни анализатори, но следва да се уточни, че вътрешните могат да работят с годишни, месечни и тримесечни данни. Външните анализатори могат да работят само с данните за календарната година, тъй като нямат възможност да получат необходимата информация за изчисляване на величините на съотношенията с данни за месец или тримесечие.

По нататък се разглежда системата за анализ „В“ (представените данни са по номинални стойности). При апробирането на системата „В“ се ползват данни от счетоводните баланси към края на годините от 2018 до 2022 г. вкл., а така също и от отчетите за приходите и разходите за тези години. Посочват се начините на изчисляване на величините на седемте съотношения, включени в тази система за 2022 г. (вж. сх. 3.3).

За 2022 г.

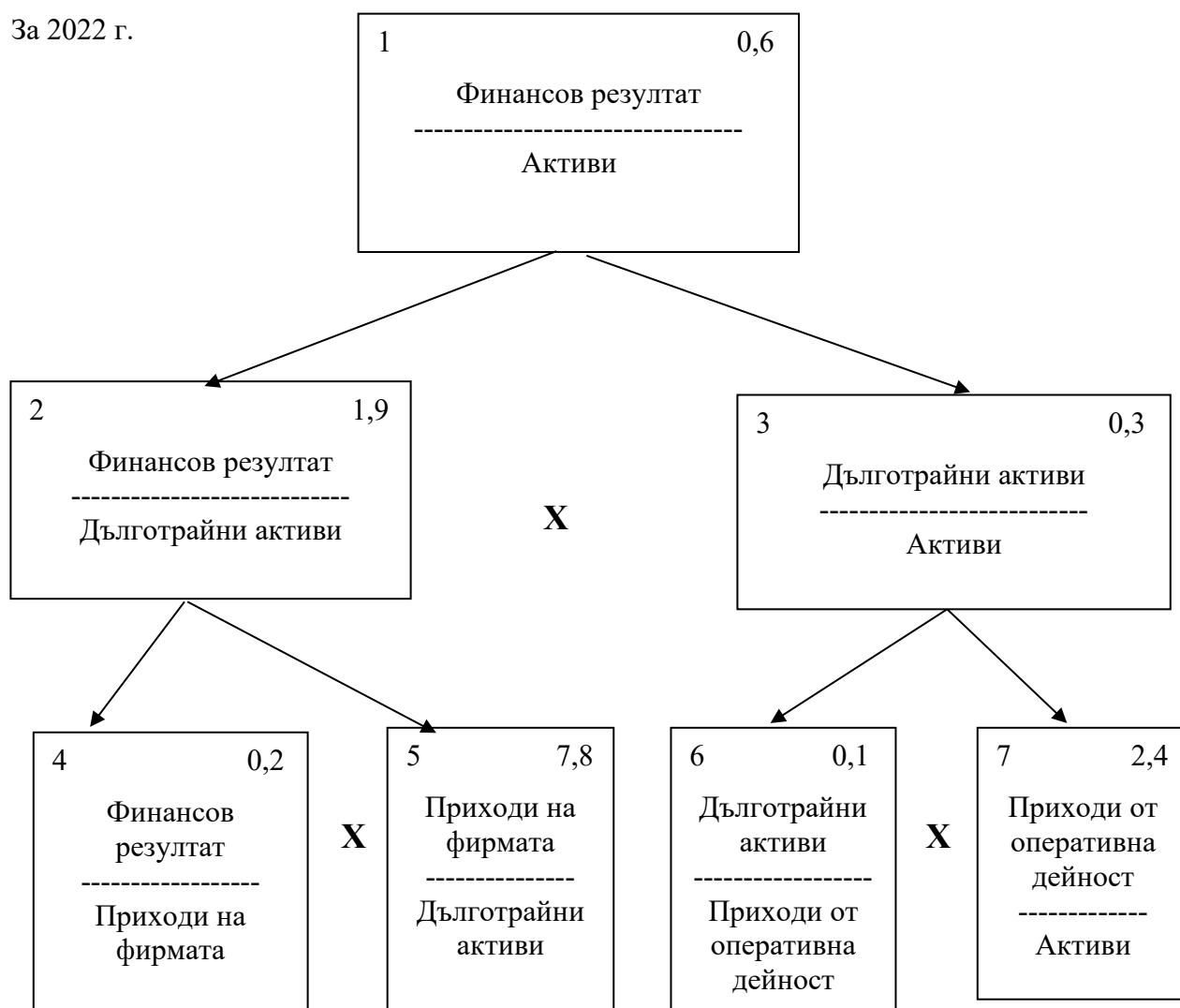


Схема 3.3. Система за финансов анализ „В“ на фирмите за недвижими имоти (величини на съотношенията за 2022 г.).

Изчисляване на величините на съотношенията за 2022 г.:

$$\text{Финансов резултат/Активи} = 2\,211\,000/3\,710\,000 = 0,6 \quad (1)$$

$$\text{Финансов резултат/Дълготрайни активи} = 2\,221\,000/1\,150\,000 = 1,9 \quad (2)$$

$$\text{Дълготрайни активи/Активи} = 1\,150\,000/3\,710\,000 = 0,3 \quad (3)$$

$$\text{Финансов резултат/Приходи на фирмата} = 2\,211\,000/8\,930\,000 = 0,2 \quad (4)$$

$$\text{Приходи на фирмата/Дълготрайни активи} = 8\,930\,000/1\,150\,000 = 7,8 \quad (5)$$

$$\text{Дълготрайни активи/Приходи от оперативна дейност} = 1\,150\,000/8\,929\,000 = 0,1 \quad (6)$$

$$\text{Приходи от оперативна дейност/Активи} = 8\,929\,000/3\,710\,000 = 2,4 \quad (7)$$

Съотношения 1, 2 и 4 са съотношения за рентабилност, а съотношения 5, 6 и 7 са съотношения за икономическа ефективност. Съотношение 3 показва относителния дял на дълготрайните активи в общата стойност на активите.

Данните от системата за анализ „В“ относно „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД за 2022 г. и предходните четири години са обобщени в таблица 3.9. Те дават възможност по-лесно да се правят съответните сравнения.

Таблица 3.9

Години	Съотношения						
	1	2	3	4	5	6	7
	Фин. рез. ----- Активи	Фин. рез. ----- Дълготр. активи	Дълготр. активи ----- Активи	Фин.рез. ----- Приходи	Приходи ----- Дълготр. активи	Дълг. активи ----- Прих. от опер. дейност	Приходи от опер. дейност ----- Активи
2018	0,2668	0,4738	0,5632	0,1384	3,4231	0,2924	1,9262
2019	0,1396	0,2848	0,4900	0,0810	3,5150	0,2845	1,7222
2020	0,1830	0,4460	0,4102	0,1442	3,0925	0,3234	1,2687
2021	0,3934	1,0311	0,3816	0,2101	4,9075	0,2038	1,8719
2022	0,5960	1,9226	0,3100	0,2476	7,7652	0,1288	2,4607

Съотношение 1 е най-голямо за 2022 г. Стойността му е производна на величините на съотношения 2 и 3. Величината на съотношение 2 е най-голяма за 2022 г. в сравнение с предходните години, а за същата година величината на съотношение 3 е най-малка в сравнение с предходните години, т.е. относителният дял на дълготрайните активи в общата стойност на активите е най-малък в сравнение с предходните години. Величината на съотношение 2 зависи от величините на съотношения 4 и 5. Величината на съотношение 4 за 2022 г. е най-голяма в сравнение с предходните години. Също така величината на съотношение 5 за 2022 г. е най-голяма в сравнение с величините на същото съотношение за

предходните години. Величината на съотношение 3 зависи от величините на съотношения 6 и 7. За 2022 г. величината на съотношение 6 е най-малка в сравнение с предходните години. Това означава, че за реализирането на един лев приходи от оперативна дейност (икономически ефект) агенцията е ангажирала средно 0,13 лв. дълготрайни активи (ресурс). Величината на съотношение 6 за 2022 г. е най-изгодна в сравнение с величината на това съотношение за предходните години. За 2022 г. с най-голяма величина е съотношение 7, което означава, че ефективността от активите за тази година е най-голяма в сравнение с ефективността от активите за предходните години.

Може да се обобщи следното: налице са три съотношения за рентабилност в системата за анализ „В“, а именно съотношения 1, 2 и 4, като величините на тези съотношения за периода 2018 – 2022 г. вкл. са най-големи за 2022 г. Съотношенията за икономическа ефективност са също три – съотношения 5, 6 и 7, като най-благоприятни за агенцията са величините на съотношенията 5, 6 и 7 за 2022 г. Оказва се, че шест от седемте съотношения са с най-благоприятни величини за 2022 г. Що се отнася до величината на съотношение 3, както се вижда, тя е произведение от величината на съотношенията 6 и 7. От гледна точка на това, че величините на тези две съотношения са най-благоприятни за агенцията за 2022 г., то може да се каже, че и величината на съотношение 3 е най-благоприятна за 2022 г. в сравнение с величините на това съотношение за предходните четири години.

Може да се добави, че общо взето е налице положителна тенденция по отношение на съотношенията за икономическа ефективност и рентабилност през разглеждания петгодишен период. В бъдеще агенцията може да обмисли развиване на тази тенденция чрез предприемане на мерки по отношение на усъвършенстването на основната дейност, на организацията на труда и на управлението. Анализаторите, работещи в тази фирма, би следвало да са наясно какви конкретни препоръки да отправят към ръководството с цел оптимизацията на икономическата ефективност и рентабилността на агенцията.

По-нататък се разглежда системата за анализ „С“, която се апробира по отношение на „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД за периода 2018 – 2022 г. вкл., като се ползва информация от счетоводните баланси към края на всяка една от тези пет години и счетоводните отчети на фирмата за същите години (представените данни са по номинални

стойности). Тази система може да се ползва от фирмите за недвижими имоти, предлагащи услуги.

Тук ще се посочат начините на изчисляване на величините на съответните съотношения за 2022 г., а след това данните за 2022 г. и предходните четири години се обобщават в таблица.

За 2022 г.

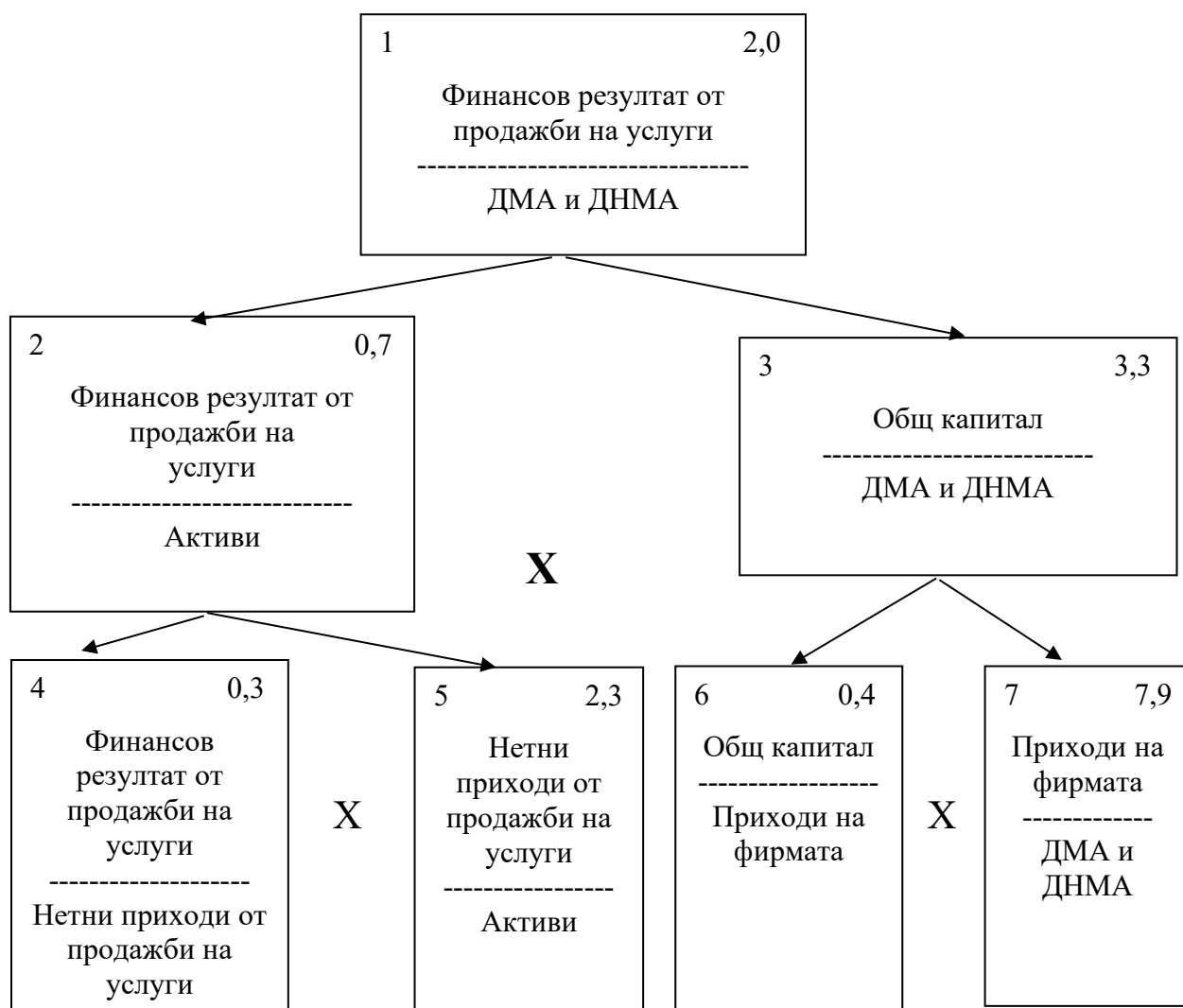


Схема 3.4. Система за финансов анализ „С” на фирмите за недвижими имоти (величините на съотношенията за 2022 г.)

$$\text{Печалба от продажби на услуги/ДМА и ДНМА} = 2\,557\,000/1\,127\,500 = 2,0 \quad (1)$$

$$\text{Печалба от продажби на услуги/Активи} = 2\,557\,000/3\,710\,000 = 0,7 \quad (2)$$

$$\text{Капитал/ДМА и ДНМА} = 3\,710\,000/1\,127\,500 = 3,3 \quad (3)$$

$$\text{Печалба от продажби на услуги/Нетни приходи от продажби на услуги} = 2\,577\,000/8\,690\,000 = 0,3 \quad (4)$$

$$\text{Нетни приходи от продажби на услуги/Активи} = 8\,690\,000/3\,710\,000 = 2,3 \quad (5)$$

$$\text{Общ капитал/Приходи на фирмата} = 3\,710\,000/8\,930\,000 = 0,4 \quad (6)$$

$$\text{Приходи на фирмата/ДМА и ДНМА} = 8\,930\,000/1\,127\,500 = 7,9 \quad (7)$$

В обобщен вид величините на съотношенията за 2022 г. и предходните четири години във връзка със системата за анализ „С“ за АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД са представени в таблица 3.10.

Таблица 3.10.

Години	Съотношения						
	1	2	3	4	5	6	7
	Фин. рез. от прод. на услуги ----- ДМА и ДНМА	Фин. рез. от прод. на услуги ----- Активи	Общ капитал ДМА и ДНМА	Фин. рез. от прод. на услуги ----- Нетни приходи от прод. на услуги	Нетни приходи от прод. на услуги ----- Активи	Общ капитал ----- Приходи	Приходи ДМА и ДНМА
2018	0,4396	0,2449	1,7756	0,1358	1,8036	0,5187	3,4598
2019	0,4268	0,2069	2,0634	0,0953	1,6802	0,5806	3,5538
2020	0,4369	0,2059	2,4700	0,1453	1,2170	0,7882	3,0925
2021	1,1591	0,4394	2,6580	0,2403	1,8283	0,5340	4,9971
2022	2,2689	0,6946	3,2905	0,2877	2,3423	0,4155	7,9208

Съотношенията 1, 2 и 4 са съотношения да рентабилност, а съотношения 5, 6 и 7 са съотношения за икономическа ефективност.

За периода 2018 – 2022 г. вкл. съотношение 1 е с най-голяма величина за 2022 г. Величината на това съотношение е производна на величините на съотношения 2 и 3. Величината на съотношение 2 е най-голяма за 2022 г. за петгодишния период, а така също и величината на съотношение 3 в сравнение с величините на това съотношения за предходните четири години. Величината на съотношение 3 за 2022 г. показва, че 3,29 лв. общ капитал е инвестиран в един лев дълготрайни материални активи (ДМА) и дълготрайни

нематериални активи (ДНМА), а останалите 2,29 лв. са инвестирани в останалите активи. Съотношение 4 е било най-благоприятно за 2022 г., тъй като през 2022 г. един лев нетни приходи от продажби на услуги носи 0,29 лв. печалба от продажби на услуги – това е повече от печалбата от продажби на услуги, която един лев приходи от продажби на услуги носи през предходните четири години. Съотношение 6 пък е с най-малката величина за 2022 г. в рамките на петгодишния период, а това означава, че то е най-благоприятно за тази година - средно 0,42 лв. общ капитал (ресурс) е ангажиран в реализирането на един лев приходи (икономически ефект). Оказва се, че този ресурс е най-малкият, който е ангажиран в реализирането на един лев икономически ефект в сравнение със същия ресурс (общия капитал), ангажиран в реализирането на такъв ефект (приходите на агенцията) през предходните четири години. За 2022 г. съотношение 7 е с най-голяма величина, което най-благоприятно за фирмата в рамките на петгодишния период. За същата година агенцията е ангажирала средно един лев ДНМА и ДМА в реализирането на 7,92 лв. приходи.

Вижда се, че величините на съотношенията за икономическа ефективност и рентабилност през периода 2018 – 2022 г. вкл. бележат положителни тенденции. Възможно е анализаторите на фирмата да търсят възможности за оптимизация на икономическата ефективност и рентабилност, но по този въпрос вече стана дума, когато се разглеждаха системите за анализ „А“ и „В“.

С описаните системи могат да работят както вътрешни, така и външни анализатори, но вътрешните могат да работят не само с годишни, но и с месечни и тримесечни данни. Външните анализатори могат да работят само с данните за календарната година, тъй като нямат възможност да получат необходимата информация за изчисляване на величините на съотношенията с данни за месец или тримесечие.

7. Апробиране на системите за анализ по отношение на други агенции за недвижими имоти и сравнения на величините на съотношенията

Представени са данните от апробациите на трите разработени системи за анализ по отношение на „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД, както и таблици с включени средни стойности на съотношенията в системите за анализ на три агенции, и е направено сравнение на стойностите на съотношенията на „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД с тези средни стойности. За кои три агенции за недвижими имоти у нас става въпрос? Това са „Имотека“

АД, „БЪЛГЕРИАН ПРОПЪРТИС“ ООД и „ЯВЛЕНА“ ЕООД (наименованията на агенциите са изписани така както и в съответните дружествени договори). Ето и кратка информация за тези агенции.

През 2015 г. „Имотека“ АД открива своя първи офис в София, а по—късно се откриват офиси и в Пловдив и във Варна. Персоналът на агенцията се състои от около 150 човека. В сайта на агенцията се посочва, че тя е част от „Realto Group” – това е група от дружества, които генериратт най-голям обем от сделки с имоти на българския пазар.

„Имотека“ АД обявява в своя сайт, че на пазара на недвижими имоти в България е първата фирма, която е въвела изкуствен интелект в работния процес и по този начин по-качествено се обслужват клиентите. Към казаното ще добавим, че агенцията е получавала редица награди.

„БЪЛГЕРИАН ПРОПЪРТИС“ ООД е създадена през 2003 г., като нейни клиенти в имотните сделки са не само български, но и чуждестранни. Тя работи като посредник при покупко-продажбите и отдаване под наем на недвижими имоти, а така също извършва и други услуги в сектора на недвижимите имоти. Има офиси в големите градове на страната, както и в редица планински и морски курорти. Агенция на своя сайт обявява, че работи във всички пазарни сегменти, а именно „жилищни и ваканционни имоти, луксозни имоти, търговски имоти и офиси, селски къщи, парцели, хотели, инвестиционни проекти, бизнеси и други“.

Агенцията получи най-голямото отличие – награда за "Агенция на годината" за 2019 г. на националният конкурс Real Estate Awards, организиран от портала за недвижими имоти Imoti.net.

В сайта на „Явлена“ ЕООД на може да прочетем, че тя „е основана през 1992 г. и е една от първите и най-значими агенции за недвижими имоти в страната. Компанията е изцяло българска и е фокусирана върху локалния пазар, като се стреми да предоставя на клиентите си индивидуализирана качествена услуга”. В агенцията работят около 200 професионалисти с различна квалификация .Агенцията разполага с администрация поддържаща дейността на брокерите. Към казаното може да добавим, че агенцията е получила редица сертификат и отличия.

Системата „Капи“ на вестник „Капитал“ дава информация, че избраните от нас агенции за недвижими имоти, по отношение на които се апробира системата Дюпон, а

именно „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД, „Имотека“ АД, „БЪЛГЕРИАН ПРОПЪРТИС“ ООД и „ЯВЛЕНА“ ЕООД са с персонал, разпределен по годините 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 (годините, които обхващаме при апробацията), както следва:

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД: 265, 226, 135, 183, 421;

„Имотека“ АД: 71, 64, 42, 61, 146;

„БЪЛГЕРИАН ПРОПЪРТИС“ ООД: 47, 48, 45, 48, 50;

„ЯВЛЕНА“ ЕООД: 67, 65, 60, 56, 60;

В таблица 3.11 са посочени величините на съотношенията на „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД, присъстващи в системата „А“, и средните стойности на тези съотношения за „Имотека“ АД, „БЪЛГЕРИАН ПРОПЪРТИС“ ООД и „ЯВЛЕНА“ ЕООД. В таблицата са посочени и разликите между стойностите на „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД със средните стойности.

Таблица 3.11

Години / Стойности	Съотношения				
	1	2	3	4	5
	Фин. рез. от опер. дейност ----- Разходи за опер. дейност	Фин. рез. от опер. дейност ----- Приходи от опер. дейност	Приходи от опер. дейност ----- Разходи от опер. дейност	Фин. рез. от опер. дейност ----- Общ капитал	Общ капитал ----- Приходи от оперативна дейност
2018 Средна стойност	0,2922	0,1913	1,2951	0,3076	0,8860
2018 Адрес Недвижими имоти	0,1831	0,1543	1,1864	0,2972	0,5192
2018 Разлика Адрес Недвижими имоти спрямо средната стойност	-37,34%	-19,32%	-8,39%	-3,39%	-41,40%
2019 Средна стойност	0,2894	0,1929	1,3534	0,2538	0,6865
2019 Адрес Недвижими имоти	0,1025	0,0930	1,1025	0,1602	0,5806
2019 Разлика	-64,59%	-51,79%	-18,54%	-36,88%	-15,42%

Адрес Недвижими имоти спрямо средната стойност					
2020 Средна стойност	0,3279	0,2422	1,3427	0,3257	0,8163
2020 Адрес Недвижими имоти	0,1937	0,1623	1,1937	0,2059	0,7882
2020 Разлика Адрес Недвижими имоти спрямо средната стойност	-40,92%	-32,98%	-11,10%	-36,78%	-3,44%
2021 Средна стойност	0,3223	0,2353	1,3274	0,3856	0,5965
2021 Адрес Недвижими имоти	0,3073	0,2350	1,3075	0,4400	0,5342
2021 Разлика Адрес Недвижими имоти спрямо средната стойност	-4,67%	-0,14%	-1,50%	14,10%	-10,45%
2022 Средна стойност	0,1867	0,1406	1,2366	0,2967	0,4771
2022 Адрес Недвижими имоти	0,3894	0,2801	1,3902	0,6741	0,4155
2022 Разлика Адрес Недвижими имоти спрямо средната стойност	108,59%	99,28%	12,43%	127,16%	-12,91%

Както се вижда, за 2022 г. „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД има по-висока стойност на първото съотношение в сравнение със средната стойност на това съотношение за същата година. За предходните години обаче тя е по-малка от средната. Следователно рентабилността на разходите за оперативна дейност за 2022 г. на „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД е по-голяма от средната стойност на тази рентабилност. Неблагоприятната тенденция по отношение на рентабилността при агенцията от гледна точка на средните стойности през 2022 г. е преустановена. Възможни са различни причини за това

преустановяване – напр. усъвършенстване на организацията на основната дейност или усилената рекламна дейност.

Анализаторите на агенцията могат да следят средната стойност на конкурентите и съответно да търсят възможности величината на съотношение 1 да е по-голяма или поне равна на средната величина на това съотношение.

При второто и третото съотношение ситуацията е подобна на първото съотношение. Става въпрос за рентабилността на приходите от оперативна дейност и ефективността на разходите за оперативна дейност. И тук за първите четири години от периода са налице по-ниски стойности на тези съотношения в сравнение със средните, но за 2022 г. стойностите на съотношенията на „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД са по-големи от средните стойности на конкуренцията.

Рентабилността на общия капитал (съотношение 4) за първите три години от периода на агенцията е по-малка от средната, но пък за 2021 г. и 2022 г. е по-голяма.

При съотношение 5 (реципрочна ефективност на общия капитал) ситуацията е изцяло благоприятна, в смисъл че стойностите на това съотношение за целия петгодишен период са по-малки от средните за същия период. Това означава, че за реализирането на един лев икономически ефект (приходи от оперативна дейност) агенцията средно е ангажирала по-малък ресурс в сравнение със средната стойност на този ресурс, влажен за получаването на един лев икономически ефект. Агенцията следва да обмисли възможности в бъдеще стойността на това съотношение да намалява, което е в нейна полза.

Данните показват, че е възможно едни съотношения на „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД за някои години да имат неблагоприятни стойности спрямо средната стойност на тези съотношения на агенции – конкуренти, а за други години тези стойности да са благоприятни.

В следващата таблица 3.12 са включени данни от апробацията на системата „В“ по отношение на „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД, средните стойности на апробираните съотношения по отношение на другите три агенции, както и разликите между стойностите на съотношенията на „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД и средните стойности.

Таблица 3.12

Години/ Стойности	Съотношения						
	1 Фин. рез. ----- Активи	2 Фин. рез. ----- Дълготр. активи	3 Дълготр. активи ----- Активи	4 Фин. рез. ----- Приходи	5 Приходи ----- Дълготр. активи	6 Дълг. активи ----- Приходи от опер. дейност	7 Приходи от опер. дейност ----- Активи
2018 Средна стойност	0,2770	1,2175	0,3784	0,1701	5,5038	0,3569	5,4792
2018 Адрес Недвижими имоти	0,2668	0,4738	0,5632	0,1384	3,4231	0,2924	1,9262
2018 Разлика Адрес Недвижими имоти спрямо средната стойност	-3,68%	-61,08%	48,85%	-18,64%	-37,80%	-18,08%	-64,85%
2019 Средна стойност	0,3197	1,2013	0,3889	0,2226	6,8700	0,3034	6,8523
2019 Адрес Недвижими имоти	0,1396	0,2848	0,4900	0,0810	3,5150	0,2845	1,7222
2019 Разлика Адрес Недвижими имоти спрямо средната стойност	-56,33%	-76,29%	26,00%	-63,62%	-48,84%	-6,23%	-74,87%
2020 Средна стойност	0,3468	2,0662	0,3965	0,2534	8,1926	0,3700	8,0511
2020 Адрес Недвижими имоти	0,1830	0,4460	0,4102	0,1442	3,0925	0,3234	1,2687
2020	-47,23%	-78,41%	3,46%	-43,09%	-62,25%	-12,60%	-84,24%

Разлика Адрес Недвижими имоти спрямо средната стойност							
2021 Средна стойност	0,3908	1,7257	0,3602	0,2319	9,8266	0,2330	9,6599
2021 Адрес Недвижими имоти	0,3934	1,0311	0,3816	0,2101	4,9075	0,2038	1,8719
2021 Разлика Адрес Недвижими имоти спрямо средната стойност	0,66%	-40,25%	5,95%	-9,41%	-50,06%	-12,52%	-80,62%
2022 Средна стойност	0,3309	0,8593	0,3535	0,1565	9,3170	0,1677	9,3112
2022 Адрес Недвижими имоти	0,5960	1,9226	0,3100	0,2476	7,7652	0,1288	2,4607
2022 Разлика Адрес Недвижими имоти спрямо средната стойност	80,14%	123,74%	-12,30%	58,23%	-16,66%	-23,21%	-73,57%

Вижда се, че съотношение 1, т.е. рентабилността на активите на „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД за първите три години от периода е с малки стойности в сравнение със средните за тези години, но за последните две години това се променя – средните стойности вече са по-малки от стойностите на агенцията. Стойността на съотношение 1 е производна на величините на съотношения 2 и 3. Стойността на съотношение 2 е по-голяма в сравнение със стойностите на това съотношение за предходните четири години. Стойността на съотношение 3 на агенцията е по-голяма от средната стойност на това съотношение за целия период от време, с изключение на 2022 г.

Агенцията трябва да съсредоточи своите усилия върху увеличаването на стойността на съотношение 2, т.е. рентабилността на дълготрайните активи, ако се стреми към увеличаване на стойността на съотношение 1, т.е. рентабилността на активите. Произведението от стойностите на съотношения 4 и 5 дава стойността на съотношение 2. Стойността на съотношение 4 за 2022 г. е по-голяма в сравнение със средната за същата година, но е по-малка в сравнение със средната за предходните четири години. Това означава, че през последната 2022 г. един лев приходи на агенцията носи 0,25 лв. печалба, което е повече от печалбата, която носи един лев приходи през предходните години. Стойността на съотношение 5 на агенцията за всичките години от периода е по-малка от средните стойности на това съотношение, което показва, че един лев дълготрайните активи на агенцията участват в реализирането на по-малко приходи в сравнение със средната стойност на това съотношение. Произведението от стойностите на съотношенията 6 и 7 дава стойността на съотношение 3. Съотношение 6 на агенцията през петгодишния период е по-малко в сравнение със средните стойности за същия период. Това е благоприятна тенденция за агенцията, тъй като означава, че за всяка година от периода по-малко дълготрайни активи се ангажират в реализирането на един лев приходи от оперативна дейност в сравнение със средната стойност на дълготрайните активи на другите агенции, участващи в реализирането на един лев приходи от оперативна дейност. Не така обаче стои въпросът със съотношение 7 – стойността му за всяка година е по-малка от средната, което означава, че приходите, в чиято реализация участва средно един лев активи, са по-малки от средните приходи на другите три агенции.

В таблица 3.13. са включени данни от апробацията на системата „С“ по отношение на „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД, средните стойности на апробираните съотношения по отношение на другите три агенции, както и разликите между стойностите на съотношенията на „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД и средните стойности.

Таблица 3.13

Години/Стойности	Съотношения						
	1 Фин. рез. от прод. на услуги ----- ДМА и ДНМА	2 Фин.рез. от прод. на услуги ----- Активи	3 Общ капитал ДМА и ДНМА	4 Фин. рез. от прод. на услуги ----- Нетни приходи от прод. на услуги	5 Нетни приходи от прод. на услуги ----- Активи	6 Общ капитал ----- Приходи	7 Приходи ----- ДМА и ДНМА
2018 Средна стойност	1,9890	0,4181	4,0783	0,3304	1,2226	0,8847	5,5038
2018 Адрес Недвижими имоти	0,4396	0,2449	1,7756	0,1358	1,8036	0,5187	3,4598
2018 Разлика Адрес Недвижими имоти спрямо средната стойност	-77,90%	-41,42%	-56,46%	-58,90%	47,53%	-41,37%	-37,14%
2019 Средна стойност	3,7728	0,7051	4,1008	0,4495	1,4731	0,6846	6,8700
2019 Адрес Недвижими имоти	0,4268	0,2069	2,0634	0,0953	1,6802	0,5806	3,5538
2019 Разлика Адрес Недвижими имоти спрямо средната стойност	-88,69%	-70,66%	-49,68%	-78,80%	14,06%	-15,19%	-48,27%
2020 Средна стойност	4,8986	0,6152	4,9256	0,4131	1,2698	0,7839	8,1926
2020 Адрес Недвижими имоти	0,4369	0,2059	2,4700	0,1453	1,2170	0,7882	3,0925
2020 Разлика Адрес Недвижими имоти спрямо средната стойност	-91,08%	-66,53%	-49,85%	-64,83%	-4,16%	0,55%	-62,25%

2021 Средна стойност	5,6264	0,7593	5,2071	0,4302	1,6779	0,5820	9,8266
2021 Адрес Недвижими имоти	1,1591	0,4394	2,6580	0,2403	1,8283	0,5340	4,9971
2021 Разлика Адрес Недвижими имоти спрямо средната стойност	-79,40%	-42,13%	-48,95%	-44,15%	8,97%	-8,25%	-49,15%
2022 Средна стойност	4,5901	0,7380	4,4737	0,3382	2,0516	0,4767	9,3170
2022 Адрес Недвижими имоти	2,2689	0,6946	3,2905	0,2877	2,3423	0,4155	7,9208
2022 Разлика Адрес Недвижими имоти спрямо средната стойност	-50,57%	-5,88%	-26,45%	-14,94%	14,17%	-12,84%	-14,99%

Стойността на съотношение 1 на „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД за отделните години от петгодишния период е по-ниска от съответната средна стойност на другите три агенции. Същото може да се каже за съотношение 2. И при двете съотношения са налице по-малки икономически ефекти (нетни приходи от продажби на услуги) през годините, постигнати с участието средно на един лев ресурси (ДМА и ДНМА, а така също и активите като цяло) Произведението на стойностите на съотношения 2 и 3 дават стойността на съотношение 1. Стойността на съотношение 4 показва финансовия резултат от продажбите на услуги, за който допринася един лев нетни приходи от продажби на услуги, т.е. става въпрос за рентабилност на база приходи. Тенденцията тук е неблагоприятна, т.е. за всяка една от годините е налице по-малък финансов резултат, за който допринася един лев нетни приходи от продажби на услуги в сравнение със средния финансов резултат, за който допринася един лев нетни приходи от продажби на услуги.

Тенденцията по отношение 5 е благоприятна. С изключение на 2020 г. стойността на този коефициента на „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД е по-голяма от средната стойност на коефициента за съответната година на другите агенции, т.е. средно един лев активи (ресурси) е ангажиран в реализирането на повече приходи в сравнение със средните

приходи. Тенденцията при съотношение 6 също е благоприятна – за всяка една година от разглеждания период, с изключение на 2020 г., средният общ капитал (ресурс) на агенцията, ангажиран с реализирането на един лев приходи (икономически ефект), е по-малък от средния общ капитал, ангажиран с реализирането на един лев приходи.

Стойностите на съотношение 7 показват, че за всяка година „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД има по-малка ефективност на ДМА и ДНМА в сравнение със средните стойности на това съотношение за другите три агенции. Прави впечатление, че стойностите на съотношенията на „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД от 2018 до 2020 г. вкл. са по-ниски от средните стойности на другите три агенции. Вече за годините 2021 и 2022 общо взето това изоставане е преодоляно и агенцията има по-добри стойности на съответните коефициенти. Вероятна причина за това е смяната на ръководството на агенцията през 2019 г. – за тази смяна става ясно от търговския регистър.

Ще повторим казаното в увода, а именно, че агенциите, по отношение на които бяха апробирани разработените системи за анализ, са сред най-големите в този бранш у нас, и че те имат национално представителство. В тях работят експерти, които осъществяват финансови анализи. За тях няма да бъде проблем да работят и с тези системи за анализ, които са разработени в дисертационния труд. Те могат да съсредоточат вниманието си върху съотношения, които смятат за особено важни. Съществуват обаче и агенции с много малък персонал. Те не могат да си позволят да имат финансови експерти, но пък собственикът на такава агенция може в сътрудничество със счетоводителя, който счетоводно обслужва агенцията, да изчисли и разбере значението на величините на съотношенията, присъстващи в системите за анализ, и съответно да си направи определени изводи. Така че разработените от нас системи, основаващи се на системата Дюпон, могат да се ползват както от големите, така и от малките агенции.

Обобщение на трета глава

В третата глава бе апробиран финансовият анализ, представен във втората и чиято същност се разглежда в първата глава. Апробирането бе осъществено по отношение на една от най-големите и авторитетни агенции за недвижими имоти у нас – „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД. При осъществяването на анализа бе използвана информация от годишните финансови отчети на агенцията за период от няколко години. Бяха изчислени и анализирани показателите за икономическа ефективност и рентабилност на агенцията.

Бяха установени относителните цени на финансиране на собствения капитал за периода от 2018 до 2022 г. вкл., както и абсолютните цени на този капитал за същия период.

Бяха апробирани разработените от нас системи за финансов анализ от позиция на капиталите, които са съобразени със системата Дюпон.

Въз основа на счетоводния баланс на агенцията бе представена възможността да се изгради финансов баланс, който е от значение за нейното финансово равновесие.

Апробиран бе моделът Олтман към действащи фирми у нас, а именно „ТРЕЙС ГРУП ХОЛД“ АД, „КОНТРАКТ СИТИ“ ООД и „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД.

Бяха апробирани и разработените от нас системи за анализ, съобразени със системата Дюпон, като апробацията бе осъществена по отношение на пет агенции – „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД, „Имотека“ АД, „БЪЛГЕРИАН ПРОПЪРТИС“ ООД И „ЯВЛЕНА“ ЕООД

Заклучение

В дисертационния труд се представят определени възможности за извършването на финансов анализ на фирмите за недвижими имоти. Той може да се окаже като диагностика на финансовото състояние на тези фирми. Това е диагностика на техните активи, капитали, приходи, разходи и парични потоци.

В предложената методика за финансов анализ на фирмите за недвижими имоти са включени редица изследвания. Икономическата ефективност показва доколко са изгодни използването на активите и капиталите при постигането на определени икономически ефекти, а и при извършването на разходи за такива ефекти. Въз основа на анализа на икономическата ефективност е необходимо да се препоръчат адекватни мерки, които ръководството да предприеме за нейното повишаване. Това е в интерес най-вече на собствениците, тъй като капиталите и активите са под техен контрол и е логично те да бъдат използвани така, че икономическите ефекти като напр. нетните приходи от продажбите на услуги (икономически ефект), за чието осъществяване се влага един лев определен ресурс или разходи, да бъдат по-големи в сравнение с предходен период. Това означава по-голямо нарастване на капитала, притежаван от собствениците през текущия период, за чието реализиране са ангажирани един лев ресурси или разходи, в сравнение с увеличаването на този капитал през предходния период, постигнато с участието на един лев ресурси или разходи.

По принцип възможностите за нарастването на икономическата ефективност на фирмите за недвижимите имоти се вписват в три направления – усъвършенстване на организацията на основната дейност, на организацията на труда и на организацията на управлението.

При анализа на рентабилността се взема предвид такъв финансов резултат, какъвто е печалбата, в чието реализиране са вложени ресурси (активи и капитали) или разходи, а така също той се реализира и благодарение на приходите. Естествено, стремежът на една фирма за недвижими имоти е получаване на печалба, която да удовлетворява собствениците. Също така е естествено фирмата да предприема мерки, насочени към нарастването на финансовия резултат, за чието постигане е ангажиран един лев ресурс или разход или се реализира благодарение на един лев приход. Възможностите за повишаване на рентабилността се

състоят в предприемане на мерки, които са в рамките на вече посочените (във връзка с нарастването на икономическата ефективност) три направления.

Анализът на цените на собствения капитал засяга един твърде важен аспект от стопанската дейност на фирмите за недвижими имоти, а именно цената, която фирмата плаща за това, че използва обикновен и привилегирован акционерен капитал. Цените на капиталите имат особено значение, тъй като става въпрос за доходите, които акционерите, респ. съдружниците, получават за капиталите, използвани от фирмата и притежавани от собствениците. Фирмата трябва да се стреми към осигуряването на такива доходи, т.е. цени, които като абсолютни и относителни величини да удовлетворяват собствениците.

Представят се и три системи за анализ, съобразени със системата Дюпон и нормативната уредба у нас, засягащи финансовото счетоводство, посредством което фирмите отразяват своите парични отношения (с юридически и физически лица, държавата и общините), т.е. финансите си. Тези системи дават възможност да се установят определени тенденции по отношение на отделните аспекти на стопанската дейност на фирмите за недвижими имоти.

Анализът на финансирането на активите от капиталите дава възможност да се разбере значението на спазването на „златното“ балансово и „златното“ финансово правило. Придържането към тези правила осигурява спокойствие за финансовото равновесие на фирмите за недвижими имоти.

Z-score анализът на Олтман за предвиждане на фалита на фирмите бе апробиран по отношение на три дружества в сферата на недвижимите имоти – едното от тях е публично, то се ангажира с производствена (строителна) дейност, другото е непублично, което също се ангажира с такава дейност, и третото е непублично дружество в сферата на услугите (агенция за недвижими имоти).

Смятаме, че дисертационният труд, стъпващ върху теорията и нормативната уредба, има значителна практическа насоченост. Той е особено полезен за финансовите анализатори, може да обогати тяхната финансова култура, тъй като детайлно разглежда въпросите, засягащи финансовия анализ. А този анализ има съществена роля в условията на пазарна икономика и конкуренция.

ИЗПОЛЗВАНА ЛИТЕРАТУРА

1. Адамов, В. Финансов анализ. В. Търново, Абагар, 1999.
2. Адамов, В. Управление на капиталите в индустриалната фирма. В. Търново, Абагар, 1997.
3. Адамов, В., Дж. Холст, А., Захариев. Финансов анализ. В. Търново, Абагар, 2002.
4. Адамов, В., Р. Радков и др. Финанси. В. Търново, Абагар, 1996.
5. Билитца, К. Икономика на фирмата. С., Просвета, 1993.
6. Боди З., Р. Мертон. Финансы. Пер. с англ. М., Издательский дом "Вильямс", 2000.
7. Борисюк, А. Анализ и прогнозирование финансовой несостоятельности фирм. Санкт-Петербургский государственный университет, Електронен адрес прегледан на: 14.12.2024: [/https://dspace.spbu.ru/bitstream/11701/42690/2/VKR_Borisuk.pdf](https://dspace.spbu.ru/bitstream/11701/42690/2/VKR_Borisuk.pdf)
8. Георгиев, В, Р. Петрова. Адаптация на модела на Алтман към българските публични дружества. // Годишник на Варненският университет, Варна, 2017. Електронен адрес, прегледан на: 14.12.2024:
9. Георгиев, Г. Финансово-счетоводен анализ. С., ФорКом, 2004.
10. Георгиев, Г., Е. Евлогиев, Б. Костов. Счетоводство за мениджъри. С., ИК "Труд и право", 2008.
11. Гълъбов, М. Финансови аспекти на стопанската дейност на фирмата. С., Сиела, 2004.
12. Гълъбов, М. Финансово-счетоводни аспекти на дейността на фирмите за недвижими имоти. С., Изд. комплекс – УНСС, 2016.
13. Гълъбов, М. Финансов анализ на агенциите за недвижими имоти. С., Изд. комплекс – УНСС, 2013.
14. Гълъбов, М. Финансовият анализ в контролинга на фасилити и пропърти фирмите. С., Унив. издателство „Стопанство“, 2010.
15. Динев, Д., Д. Ненков. Финанси на съвременната фирма. С., DDC, 1992.
16. Добрев, Д. Систематичен курс по счетоводство, VI издание, 1945.
17. Добрев, Д. Систематичен курс по счетоводство. Фонд за подпомагане на студентите в София, 1946.
18. Добрев, Д. Учение за отделното стопанство. С., печатница "Хр. Г. Данов", 1941.

19. Дончев, Д., М. Велев. Икономика на предприятието. С., ИК „Сиела”, 1998.
20. Дурин, С. Счетоводство на предприятието. С., ФорКом, 2024.
21. Забунов, Г. и колектив. Икономика и управление на недвижимата собственост. Сборник студии. С., Университетско изд. „Стопанство“ , 2011.
22. Захариев, А. и др. Финансов анализ. Свищов, Академично издателство „Ценов”, 2021.
23. Златков, Ив. Финансово-счетоводен анализ. С., ФорКом, 1996.
24. Иванова, Г. Моделът на Алтман като инструмент на финансово-счетоводния анализ при оценка на риска от несъстоятелност. Икономически университет – Варна, 2014.
Електронен адрес прегледан на: 14.12.2024: https://www.researchgate.net/profile/Gergana-Ivanova-4/publication/306011347_modelt_na_Altman_kato_instrument_na_finansovo-schetovodnia_analiz_pri_ocenka_na_riska_ot_nesstoatelnost/links/57a9e4dc08ae7a6420bcac09/modelt_na_Altman_kato_instrument_na_finansovo-schetovodnia_analiz_pri_ocenka_na_riska_ot_nesstoatelnost.pdf
25. Иванова, Р., Л. Тодоров. Финансово-стопански анализ. С., Тракия-М, 2008.
26. Йовкова, Й., В. Стаменова, Г. Забунов, Г. Боянова, Др. Бояджиев, М. Гълъбов, Т. Пелов, Др. Стефанов, Н. Гилина, Н. Игнатова. Недвижима собственост. С., Авангард-прима, 2016.
27. Йосифова, Д. Оптимизиране на финансовия резултат чрез използване на концепцията за съответстващите разходи и приходи. – сп. „Счетоводство плюс”, бр. 3 и бр. 7, 2008.
28. Казаков, А. В., А. В. Колышкин. Разработка моделей прогнозирования банкротства в современных российских условиях// Вестник СПбГУ, т.34, Вип.2, 2018. Електронен адрес прегледан на: 14.12.2024 : <https://economicsjournal.spbu.ru/article/view/1042/889>
29. Колышкин А. В., Е. В. Гиленко, С. Е. Довженко, С. А. Жилкин, С. Е. Чое. Прогнозирование финансовой несостоятельности предприятий// Вестник СПбГУ. Сер. 5. 2014. Вып. 2, Електронен адрес прегледан на: 14.12.2024 : <https://economicsjournal.spbu.ru/article/view/1794/1594>
30. Каменов, К., А. Дамянов. Контролинг. Свищов, АИ „Ценов”, 1994.
31. Касърова, В. Анализ на финансов отчет. Научен ръкопис, депозиран в ЦНТБ, № Нд 373/2005.
32. Касърова, В. Финансов анализ, С., НБУ, 2013.
33. Кийрън, У. Ключови коефициенти в мениджмънта. С., ИнфоДАР, 2008.

34. Костова, Н. Финансово-счетоводен анализ. С., Актив – К ООД, 2010.
35. Миланова, Е., Д. Петрова, М. Начкова, Р. Иванова, Л. Тодоров. Финансово-счетоводен Мениджмънт. С., Изд. комплекс – УНСС, 2018.
36. Михайлов, М. Финансово-икономически анализ на предприятието. Свищов, 1995.
37. Николов Н. Финансов анализ. С., Princeps, 1995.
38. Николов, Н., Е. Маринова. Икономика. С., Princeps, 1996 .
39. Павлова, М. Управленско счетоводство. С., Ромина, 2001.
40. Петров, Г. Основи на финансите на фирмата. С., Труд и право, 1996.
41. Робсън, А. Счетоводство за мениджъри. С., ФорКом, 1993.
42. Рупска, Т. Акценти в проявлението на информационната функция на съвременното Счетоводство. – сп. „Икономически алтернативи”, бр. 3, 2010.
43. Свраков, А., Б. Брезоева, Б. Костов, В. Филипов, С. Милев. Национални счетоводни стандарти – 2016. ИК „Труд и право“, 2016.
44. Симеонов, О. Контролинг, основи на контролинга, оперативен контролинг. С., Тракия-М, 2004.
45. Стоянов, С. Икономически и счетоводни теории и концепции за капитала. – Годишник на ИДЕС, 2010.
46. Тимчев, М., Основи на стопанския анализ на предприятието. С., Люрен, 1992.
47. Тимчев, М. Финансово-стопански анализ на фирмата. С., Протед, 1994
48. Тимчев, М. Финансово-стопански анализ. С., Нова звезда, 2011.
49. Трифонов Т. Финансово счетоводство. С., Тракия-М, 1999.
50. Трифонов, Т. Счетоводен анализ на фирмата. С., Сиела, 2000 .
51. Уолш, К. Ключовите коефициенти в мениджмънта. С., ИнфоДАР, 2008.
52. Цветанова, Е. Методология за адаптация на модела на Altman за прогнозиране на риска от несъстоятелност за българските условия. София, НБУ 2016. Електронен адрес прегледан на:14.12.2024: <https://ebox.nbu.bg/pa2016/12Tzvetanova.pdf>
53. Чуков, Кр., Р. Иванова. Финансово-стопански анализ. С., Изд. комплекс - УНСС, 2022.
54. Altman, E. (1968) Financial Ratios, Discriminant Analysis and the Prediction of Corporate Bankruptcy. Journal of Finance, 23, pp.589-609. <http://dx.doi.org/10.1111/j.1540-6261.1968.tb00843.x>
55. Aman, M., S., Cowen, S., Mandel. Accounting today, Principles and applications, West

- publishing company, 1986.
56. Ampuero, M., Goranson J., Scott J. Solving the Measurement Puzzle: How EVA and the Balanced Scorecard Fit Together // The Cap Gemini Ernst & Young Center for Business Innovation. Issue 2 "Measuring Business Performance". - 1998. - P. 45-52.
 57. Andersen, H. V., Lawrie G., Shulver M. The Balanced Scorecard vs. the EFQM Business Excellence Model - which is the better strategic management tool?: 2GC Working Paper. - UK: 2GC Active Management, 2000.
 58. Andreosso, B., Jacobson, D., Industrial Economics and Organisation, McGraw-Hill, 2005.
 59. Asquith, P., L. Weiss, Lessons in Corporate Finance: A Case Studies Approach to Financial Tools, Financial Policies, and Valuation, 2. Edition, John Wiley & Sons, Inc., 2019.
 60. Atkinson, A., Epstein M. Measure for measure: Realizing the power of the balanced scorecard // CMA Management. - September 2000. - P. 22-28.
 61. Baldwin, The Economics of European Integration, McGraw-Hill, 2006.
 62. Berk, J., P. Demarzo, Corporate Finance: The Core, 5. Edition, Pearson PLC, 2022.
 63. Bhattacharyya, A., Introduction To Financial Statement Analysis, Elsevier, 2009.
 64. Brammertz. W., Ioannis Akkizidis, Wolfgang Breymann, Rami Entin, Marco Rustmann, Unified Financial Analysis, 2011 Wiley
 65. Brealey, R., St. Myers, Al. Marcus, Fundamentals of Corporate Finance, Tenth edition, McGraw-Hill Education, 2020.
 66. Brigham, E., Houston, J., Fundamentals of Financial Management, 12th edition Cengage Learning 2009.
 67. Burns, P. Small Business and Entrepreneurship, Macmillan, 1989.
 68. Chakravarthy, B. S. Measuring strategic performance // Strategic Management Journal. – 1986, № 7. - P. 437-458.
 69. Combining EVA with the Balanced Scorecard to improve strategic focus and alignment: 2GC Discussion Paper. - UK: 2GC Active Management, 2001.
 70. Davis, E., J., Pointon, Finance and the firm, Oxford University Press, 1984.
 71. De Haas, M., Kleingeld A. Multilevel design of performance measurement systems: enhancing strategic dialogue throughout the organization // Management Accounting Research. - 1999. № 10. - P. 233-261.
 72. Dearden, J. Measuring profit center managers // Harvard Business Review. – September/October 1987. - Vol. 65. - P. 84-88.

74. Devine, J., Lee, N., Jones, R. Introduction to the industrial economics, 4 edition, 1985.
- 75 Elton, Gold and Soesan. Applied productivity analysis for Industry, Pergamon press, 1976.
76. Emmanuel, C., Otley D. Readings in Accounting for Management Control. - Chapman and Hall, 1995.
77. Hay, D., Morris, D. Industrial economics, Oxford university press, 1991.
78. Hermanson, R., Edwards J., Salmonson R. – Accounting principles, 1989.
79. Hillier, D., St. Ross, R. Westerfield, J. Jaffe, Br. Jordan, Corporate Finance, 4. Edition, McGraw-Hill Education Ltd, 2020.
80. Horne, J., Fundamentals of Financial Management, Prentice-Hall, 1989.
81. Hutchinson, R., Corporate Finance, Stanley Thornes Publishers, 1994.
82. Kaplan, R. S., Norton, D. P. Linking the balanced scorecard to strategy // California Management Review. - 1996. - Vol. 4, Fall. - P. 53-79.
83. Kaplan, R. S., Norton, D. P. The Balanced Scorecard - Measures then drive Performance // Harvard Business Review. - 1992. - Vol. 70. - N 1. - P. 71-79.
84. Kaplan, R. S., Norton, D. P. The Balanced Scorecard: Translating Strategy into Action. - Boston (Ma., USA): Harvard Business School Press, 1996.
85. Kaplan, R. S., Norton, D. P. The Strategy-Focused Organization: How Balanced Scorecard Companies Thrive in the New Business Environment. - Boston (Ma., USA): Harvard Business School Press, 2001.
86. Kermit, D. Larson – Financial accounting, fourth edition, 1989.
87. Koller, P., Marketing Management: Analysis, Planning and Control, Prentice-Hall, 1984.
88. Larson, K., P. William. Fundamental Accounting Principles, Irwin Homewood, Illinois, 1988.
89. Manness, T., Introduction to corporate finance, McGraw-Hill, Inc., 1988.
90. Martin, S. Industrial economics, McMillan publishing company, 1988.
91. McLaney – Accounting: An Introduction, “Prentice Hall Europe”, 1999.
92. Merchant, K. Control in Business Organizations. - Boston (Ma., USA): Harvard Graduate School of Business, 1985.
93. Mondello, E., Corporate Finance: Theorie und Anwendungsbeispiele, Springer Gabler, 2022.
94. Needles, B., H., Anderson, J., Caldwell. Principles of accounting, Houghton Mifflin company, 1993.

95. Nørreklit, H. The balance on the balanced scorecard - a critical analysis of some of its assumptions // Management Accounting Research. - 2000. - № 11. - P. 65-88.
96. Pinches, G. Essentials of Financial Management, Harper & Row Publishers, 1990.
97. Rees, B. Financial analysis, "Prentice Hall", 1990.
98. Richard Brealey, Stewart Myers, Principles of corporate finance, "McGraw-Hill inc.", 1991.
99. Robert Meigs & Walter Meigs – Financial accounting, sixth edition, 1989.
100. Ross, S., R. Westerfield. Fundamentals of Corporate Finance, McGraw-Hill, 1998.
101. Ross, S., R. Westerfield, J. Jaffe, B. Jordan, Corporate Finance, 13th edition, McGraw-Hill Education; 2022.
102. Samuels, J., F., Wilkes, Management of company finance, Chapman and Hall, 1984.
103. Sekhar, Ch., Financial Ratio Analysis, Investors, Fund managers, 2018.
104. Spencer, T., Bob Stradling, Financial Analysis, Select Knowledge Limited, 1998
105. Smith J., Keith R. – Accounting principles, second edition, 1986.
106. Stewart, Thomas A. Accounting Gets Radical // Fortune. - 2001. - Monday, April 16
107. Subramanian, T., Financial Management, New Age, 2009.
108. Subramanyam, K.R., Financial Statement Analysis, McGraw-Hill Education, 2013
109. Thomas R. Robinson, Elaine Henry, Wendy L. Pirie, Michael A. Broihahn, International Financial Statement Analysis, Wiley, 2012.
110. Twiss, B. Managing technological innovation, Longman, 1980.
111. Viscione, Jerry A., Financial Analysis, Publications Division, National Association of Credit Management, 1984
112. Viswanath, S., Cases In Corporate Finance, Tata McGraw-Hill, 2009.
113. Watson, D., A. Head, Corporate Finance: Principles and Practice, Eight edition, PLS, 2019.
114. Weetman, P.- Financial & Management accounting, "Pearson Professional Limited", 1996.
115. Welch, I., Corporate Finance, 5. Edition, IAW, 2022.
116. Young, David. Economic value added: A primer for European managers // European Management Journal. Vol. 15. - № 4. - P. 335-344.
117. Lee, Ch., John Lee, Theory and Application, 2017

118. НСИ, 2024 Заети лица в нефинансовите предприятия по групи предприятия според броя на заетите в тях лица и икономически дейности. Електронен адрес прегледан на: 14.12.2024: <https://www.nsi.bg/bg/content/8221/%D0%B1%D1%80%D0%BE%D0%B9-%D0%BD%D0%B0-%D0%B7%D0%B0%D0%B5%D1%82%D0%B8%D1%82%D0%B5-%D0%BB%D0%B8%D1%86%D0%B0>

Нормативни актове

1. Закон за счетоводството. Държавен вестник, бр. 95 от 8 декември 2015 г.
2. Национални счетоводни стандарти. Държавен вестник бр. 3 от 2016 г.
3. Регламент (ЕС) 2023/1803 на Европейската комисия от 13 август 2023 г. за приемане на някои международни счетоводни стандарти в съответствие с Регламент (ЕО) № 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета, Официален вестник на Европейския съюз от 26 септември 2023 г.

Препоръчителен акт

1. ISO 9001:2015 (БДС EN ISO 9001:2015) Системи за управление на качеството. Изисквания, Български институт по стандартизация, 2015

При работата върху дисертационния труд авторът е използвал нормативната уредба на страната и на Европейския съюз към м. декември 2024 г.

Използвани са и софтуерни продукти на „Сиела Норма” АД, както и базата данни „КАПИ“ на онлайн изданието „Капитал“, която съдържа две големи групи данни: фирмена информация и финансови данни за около 400 хиляди дружества. Данните са от 2010 г. досега.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ЧАСТ ОТ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ НА

„ТРЕЙС ГРУП ХОЛД“ АД ЗА 2017 Г. И 2023 Г.

ТРЕЙС ГРУП ХОЛД АД

ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
КЪМ 31.12.2017г.

Индивидуалният финансов отчет за годината, завършваща на 31.12.2017г. от страница 1 до страница 79 е одобрен и подписан от името на ТРЕЙС ГРУП ХОЛД АД от:

Изпълнителен директор:

Инж.Боян Делчев

Съставител:

Даниела Караславова

ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА
НА 31.12.2017г.

Докладът на ръководството за дейността за годината, завършваща на 31.12.2017г. от страница 1 до страница 41 е одобрен и подписан от името на ТРЕЙС ГРУП ХОЛД АД от:

Изпълнителен директор:

Инж.Боян Делчев



АКТИВ	Приложение	31.12.2017 г. BGN'000	31.12.2016 г. BGN'000
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	1.1.	26 066	23 502
Инвестиционни имоти	1.2.	4 826	4 880
Дълготрайни нематериални активи	1.3.	19	31
Нетекущи финансови активи	1.4.	49 257	49 262
Нетекущи търговски и други вземания	1.5.	8 803	10 588
Активи по отсрочени данъци	1.6.	704	867
Общо нетекущи активи		89 675	89 130
Текущи активи			
Материални запаси	1.7.	521	2 190
Текущи търговски и други вземания	1.8.	78 206	79 331
Данъци за възстановяване	1.9.	2 697	2 337
Текущи финансови активи	1.10.	10 734	11 806
Пари и парични еквиваленти	1.11.	24 772	14 583
Общо текущи активи		116 930	110 247
Сума на актива		206 605	199 377

	Приложение	31.12.2017 г. BGN'000	31.12.2016 г. BGN'000
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВ			
Собствен капитал			
Основен капитал	1.12.1.	24 190	24 199
Регистриран капитал		24 200	24 200
Изкупени собствени акции		(10)	(1)
Премии от емисии	1.12.2.	21 742	21 744
Резерв от преизчисления	1.12.3.	(431)	169
Резерви	1.12.4.	44 760	44 760
Финансов резултат	1.12.5.	10 446	5 140
Натрупани печалби/загуби		5 130	24
Печалба/загуба за годината		5 316	5 116
Общо собствен капитал		100 707	96 012
Нетекущи пасиви			
Нетекущи финансови пасиви	1.13.	2 222	2 278
Нетекущи търговски и други задължения	1.14.	8 671	9 452
Нетекущи провизии	1.15.	36	18
Общо нетекущи пасиви		10 929	11 748
Текущи пасиви			
Текущи финансови пасиви	1.16.	3 315	5 350
Текущи търговски и други задължения	1.17.	87 095	83 530
Данъчни задължения	1.18.	121	401
Задължения към персонала	1.19.	673	770
Текущи провизии	1.20.	3 765	1 566
Общо текущи пасиви		94 969	91 617
Сума на собствен капитал и пасива		206 605	199 377

Приложенията от страница 7 до страница 79 са неразделна част от финансовия отчет.

Представяващ:
инж.Боян Делчев

Съставител:
Даниела Караславова

Одиторско дружество:
„Захаринова и партньори“ ООД

София, 30 март 2018 г.



	Приложение	2017 г. BGN'000	2016 г. BGN'000
Приходи			
<i>Нетни приходи от продажби</i>	2.1.1.	166 594	158 361
По договори за строителство		152 552	144 123
Услуги		3 005	2 484
Стокн		7 889	5 746
Други		3 148	6 008
<i>Финансови приходи</i>	2.1.2.	6 584	10 478
Общо приходи		173 178	168 839
Разходи			
<i>Разходи по икономически елементи</i>		(158 446)	(156 247)
Използвани суровини, материали и консумативи	2.2.1.	(13 302)	(14 142)
Разходи за външни услуги	2.2.2.	(133 490)	(129 850)
Разходи за амортизации	2.2.3.	(1 600)	(2 793)
Разходи за заплати и осигуровки на персонала	2.2.4.	(6 312)	(7 745)
Обезценка на активи	2.2.5.	(295)	(22)
Други разходи	2.2.6.	(3 447)	(1 695)
<i>Суми с корективен характер</i>	2.2.7.	(7 535)	(6 083)
Балансова стойност на продадени активи (без продукция)		(7 535)	(6 083)
<i>Финансови разходи</i>	2.2.8.	(1 743)	(2 285)
Общо разходи без разходи за данъци		(167 724)	(164 615)
<i>Резултат от освобождаване от нетекущи активи</i>	2.2.9.	25	1 323
Печалба/загуба преди разходи за данъци		5 479	5 547
<i>Разход за данъци</i>	2.2.10.	(163)	(431)
Изменение за сметка на отсрочени данъци		(163)	(431)
Печалба/загуба от продължаващи дейности		5 316	5 116
Печалба/загуба		5 316	5 116

	2017 г. BGN	2016 г. BGN
Основна нетна печалба на акция	0,22	0,21
от продължаващи дейности	0,22	0,21

Приложенията от страница 7 до страница 79 са неразделна част от финансовия отчет.

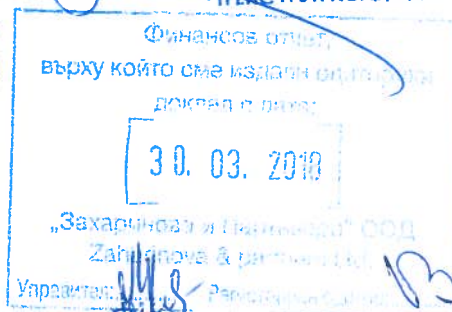
Представяващ:
инж.Боян Делчев

Съставител:
Даниела Караславова

Одиторско дружество:
„Захаринова и партньори“ ООД

София, 30 март 2018 г.

TRACE
ТРЕЙС ГРУП ХОЛД АД



	Приложение	2017 г. BGN'000	2016 г. BGN'000
Печалба/загуба		5 316	5 116
Друг всеобхватен доход	2.3.1.	(610)	129
Актьорски печалби и загуби		(10)	8
Препричисления на чуждестранни дейности		(600)	121
Общ всеобхватен доход		4 706	5 245

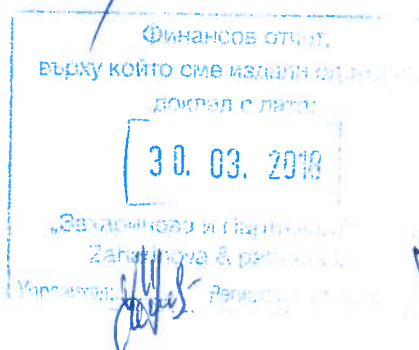
Приложенията от страница 7 до страница 79 са неразделна част от финансовия отчет.

Представяващ:
инж.Боян Делчев

Съставител:
Даниела Караславова

София, 30 март 2018 г.

TRACE
ТРЕЙС ГРУП ХОЛД АД



ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2023 ГОДИНА

ТРЕЙС ГРУП ХОЛД АД

	Приложение	31.12.2023 г. BGN'000	31.12.2022 г. BGN'000
АКТИВ			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	1.1.	40 667	41 046
Инвестиционни имоти	1.2.	11 999	10 635
Дълготрайни нематериални активи	1.3.	260	59
Инвестиции в дъщерни, асоциирани и съвместни предприятия	1.4.	47 478	40 632
Нетекущи търговски вземания	1.5.	11 797	7 193
Други нетекущи вземания и активи	1.6.	6 227	6 479
Активи по отсрочени данъци	1.7.	594	818
Общо нетекущи активи		119 022	106 862
Текущи активи			
Материални запаси	1.8.	22 987	12 511
Текущи търговски вземания	1.9.	158 810	88 112
Други текущи вземания и активи	1.10.	18 729	21 312
Текущи финансови активи и финансов лизинг	1.11.	516	1 996
Пари и парични еквиваленти	1.12.	41 725	6 483
Общо текущи активи		242 767	130 414
Сума на актива		361 789	237 276

Приложенията от страница 7 до страница 77 са неразделна част от финансовия отчет.

Индивидуалният финансов отчет на страници от 1 до 77 е одобрен за издаване от Управителния съвет на Трейс груп холд АД и е подписан на 01 април 2024 година от:

Представяващ: BOYAN
Боян Делчев STOYANOV
DELCEV
Digitally signed by BOYAN STOYANOV
DELCEV
Date: 2024.04.01
19:57:49 +03'00'

Съставител: Tanya
Таня Станчева Stoyanova
Stancheva
Digitally signed by Tanya Stoyanova
Stancheva
Date: 2024.04.01
19:51:11 +03'00'

Одитор:
Калин Апостолов, ДЕС № 657 - Регистриран одитор
София, 1 април 2024 г.

Kalin Apostolov
Apostolov
Digitally signed by Kalin
Apostolov Apostolov
Date: 2024.04.01
20:53:19 +03'00'

	Приложение	31.12.2023 г. BGN'000	31.12.2022 г. BGN'000
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВ			
Собствен капитал			
Основен капитал	1.13.1.	24 179	24 179
Регистриран капитал		24 200	24 200
Изкупени собствени акции		(21)	(21)
Премии от емисии	1.13.2.	21 739	21 739
Резерв от преизчисления	1.13.3.	(1 065)	(1 342)
Резерви	1.13.4.	87 705	86 469
Финансов резултат	1.13.5.	14 904	5 162
Нагрупани печалби/загуби		57	55
Печалба/загуба за годината		14 847	5 107
Общо собствен капитал		147 462	136 207
Нетекущи пасиви			
Нетекущи финансови пасиви и лизинг	1.14.	11 720	6 714
Нетекущи търговски задължения	1.15.	5 774	2 636
Нетекущи провизии	1.16.	916	684
Пасиви по отсрочени данъци	1.17.	-	103
Други нетекущи задължения и пасиви	1.18.	275	554
Общо нетекущи пасиви		18 685	10 691
Текущи пасиви			
Текущи финансови пасиви и лизинг	1.19.	4 660	7 431
Текущи търговски задължения	1.20.	176 411	76 091
Данъчни задължения	1.21.	5 570	121
Задължения към персонала	1.22.	1 897	1 433
Текущи провизии	1.23.	4 402	2 348
Други текущи задължения и пасиви	1.24.	2 702	2 954
Общо текущи пасиви		195 642	90 378
Сума на собствен капитал и пасива		361 789	237 276

Приложенията от страница 7 до страница 77 са неразделна част от финансовия отчет.

Индивидуалният финансов отчет на страници от 1 до 77 е одобрен за издаване от Управителния съвет на Трейс груп холд АД и е подписан на 01 април 2024 година от:

Представяващ:
Боян Делчев

BOYAN
STOYANOV
DELCEV
Digitally signed by
BOYAN STOYANOV
DELCEV
Date: 2024.04.01
19:58:24 +03'00'

Съставител:
Таня Станчева

Tanya
Stoyanova
Stancheva
Digitally signed by
Tanya Stoyanova
Stancheva
Date: 2024.04.01
19:51:34 +03'00'

Одитор:

Калин Апостолов, ДЕС № 657 - Регистриран одитор
София, 1 април 2024 г.

Kalin
Apostolov
Apostolov
Digitally signed by Kalin
Apostolov Apostolov
Date: 2024.04.01
20:54:01 +03'00'

	Приложение	2023 г. BGN'000	2022 г. BGN'000
Приходи			
Приходи по договори с клиенти	2.1.1.	318 467	135 021
Приходи по строителни договори		317 755	133 792
Приходи от продажба на услуги		712	1 229
Други доходи/(загуби) от дейността, нетно	2.1.2.	7 453	10 648
Финансови приходи	2.1.3.	4 016	5 106
Общо приходи		329 936	150 775
Разходи			
Разходи по икономически елементи		(311 113)	(145 940)
Използвани суровини, материали и консумативи	2.2.1.	(75 266)	(35 898)
Разходи за външни услуги	2.2.2.	(209 290)	(90 107)
Разходи за амортизация	2.2.3.	(3 745)	(2 903)
Разходи за заплати и осигуровки на персонала	2.2.4.	(15 623)	(10 430)
Обезценка на активи	2.2.5.	(581)	(1 208)
Други разходи	2.2.6.	(6 608)	(5 394)
Суми с корективен характер	2.2.7.	2 553	2 836
Разходи капитализирани в стойността на активи		2 553	2 836
Финансови разходи	2.2.8.	(3 600)	(1 605)
Общо разходи без разходи за данъци		(312 160)	(144 709)
Печалба/загуба преди разходи за данъци		17 776	6 066
Разход за данъци	2.2.9.	(2 929)	(959)
Текущ данък		(2 808)	(20)
Изменение за сметка на отсрочени данъци		(121)	(939)
Печалба/загуба от продължаващи дейности		14 847	5 107
Печалба/загуба		14 847	5 107

Приложенията от страница 7 до страница 77 са неразделна част от финансовия отчет.

Индивидуалният финансов отчет на страници от 1 до 77 е одобрен за издаване от Управителния съвет на Трейс груп холд АД и е подписан на 01 април 2024 година от:

Представяващ: BOYAN
Боян Делчев STOYANO
V DELCHEV
Digitally signed by BOYAN STOYANOV
DELCEV
Date: 2024.04.01
19:58:52 +03'00'

Съставител: Tanya
Таня Станчева Stoyanova
Stancheva
Digitally signed by Tanya
Stoyanova
Stancheva
Date: 2024.04.01
19:51:50 +03'00'

Одитор:
Калин Апостолов, ДЕС № 657 - Регистриран одитор
София, 1 април 2024 г.

Kalin
Apostolov
Apostolov
Digitally signed by Kalin
Apostolov Apostolov
Date: 2024.04.01
20:54:24 +03'00'

	Приложение	2023 г. BGN'000	2022 г. BGN'000
Печалба/загуба		14 847	5 107
Друг всеобхватен доход	2.3.1.	279	(468)
Статии, които не подлежат на прекласификация в печалбата или загубата впоследствие, в т.ч.:		2	10
Актьорски печалби и загуби		2	10
Статии, които подлежат на прекласификация в печалбата или загубата впоследствие, в т.ч.:		277	(478)
Преизчисления на чуждестранни дейности		277	(478)
Общ всеобхватен доход		15 126	4 639

Приложенията от страница 7 до страница 77 са неразделна част от финансовия отчет.

Индивидуалният финансов отчет на страници от 1 до 77 е одобрен за издаване от Управителния съвет на Трейс груп холд АД и е подписан на 01 април 2024 година от:

Представяващ: BOYAN
Боян Делчев STOYANOV
DELCEV
Digitally signed by BOYAN STOYANOV
DELCEV
Date: 2024.04.01
19:59:23 +03'00'

Съставител: Tanya
Таня Станчева Stoyanova
Stancheva
Digitally signed by Tanya Stoyanova
Stancheva
Date: 2024.04.01
19:52:07 +03'00'

Одитор:
Калин Апостолов, ДЕС № 657 - Регистриран одитор
София, 1 април 2024 г.

Kalin Apostolov
Apostolov
Digitally signed by Kalin
Apostolov Apostolov
Date: 2024.04.01
20:54:48 +03'00'

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ЧАСТ ОТ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ НА

„КОНТРАКТ СИТИ“ ООД ЗА 2017 Г. И 2020 Г.

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
"КОНТРАКТ СИТИ" ООД
БУЛСТАТ 130169726

адрес: гр.София ул.Св.Св.Кирил и Методий 22
 към 31.12.2017 г.

Актив			Пасив		
Раздели, групи, статии	Сума (хил.лева)		Раздели, групи, статии	Сума (хил.лева)	
	Текуща година	Преходна година		Текуща година	Преходна година
а	1	2	а	1	2
A. Записан, но не внесен капитал			A. Собствен капитал		
Б. Нетекущи (дълготрайни) активи			I. Записан капитал	200	200
I. Нематериални активи			II. Премии от емисии	0	0
1. Продукти от развойна дейност	0	0	III. Резерв от последващи оценки	0	0
2. Концесии, патенти, лицензи, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи	32	40	IV. Резерви		
3. Търговска репутация	0	0	1. Законови резерви	0	0
4. Предоставени аванси и нематериални активи в процес на изграждане	0	0	2. Резерв свързан с изкупени собствени акции	0	0
Общо за група I:	32	40	3. Резерв съгласно учредителен акт	0	0
II. Дълготрайни материални активи			4. Други резерви	4827	4827
1. Земи и сгради, в т.ч.:	5918	3863	Общо за група IV:	4827	4827
- земи	4951	2705	V. Натрупана печалба (загуба) от минали години, в т.ч.:		
- сгради	967	1158	- неразмислена печалба	10 142	9 071
2. Машины, производствено оборудване и апаратура	376	370	- непокрита загуба	0	0
3. Съоръжения и други	390	256	Общо за група V:	10 142	9 071
4. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	0	0	VI. Текуща печалба (загуба)	675	1 171
Общо за група II:	6684	4489	ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А":	15 844	15 269
III. Дългосрочни финансови активи			Б. Провизии и сходни задължения		
1. Акции и дялове в предприятия от група	5	5	1. Провизии за пенсии и други подобни задължения	0	0
2. Предоставени заеми на предприятия от група	0	0	2. Провизии за данъци в т.ч.:	0	0
3. Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия	0	0	- отсрочени данъци	0	0
4. Предоставени заеми, свързани с асоциирани и смесени предприятия	0	0	3. Други провизии и сходни задължения	231	178
5. Дългосрочни инвестиции	0	0	ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ Б:	231	178
6. Други заеми	0	0	В. Задължения		
7. Изкупени собствени акции номинална стойност хил.лв.	X	X	1. Облигационни заеми с отделно посочване на конвертируемите в т.ч.:	0	0
Общо за група III:	5	5	- до 1 година	0	0
IV. Отсрочени данъци			- над 1 година	0	0
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ Б:	6721	4534	2. Задължения към финансови предприятия, в т.ч.:	0	0
В. Текущи (краткотрайни) активи			- до 1 година	0	0
I. Материални запаси			- над 1 година	0	0
1. Суровини и материали	1495	1236	3. Получени аванси, в т.ч.:	12594	8802
2. Незавършено производство	17762	13753	- до 1 година	9493	6846
3. Продукция и стоки в т.ч.:	1643	1319	- над 1 година	3101	1956
- продукция	1643	1319	4. Задължения към доставчици, в т.ч.:	49	39
- стоки	0	0	- до 1 година	49	39
4. Предоставени аванси	637	689	- над 1 година	0	0
Общо за група I:	21537	16997	5. Задължения по полици, в т.ч.:	0	0
II. Вземания			- до 1 година	0	0
1. Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.:	532	111	- над 1 година	0	0
- над 1 година	0	0	6. Задължения към предприятия от група, в т.ч.:	0	0
2. Вземания от предприятия от група в т.ч.:	81	0	- до 1 година	0	0
- над 1 година	81	0	- над 1 година	0	0
3. Вземания от свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:	0	0	7. Задължения, свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:	0	0
- над 1 година	0	0	- до 1 година	0	0
4. Други вземания в т.ч.:	219	208	- над 1 година	0	0
- над 1 година	0	0	8. Други задължения, в т.ч.:	966	403
Общо за група II:	832	319	- до 1 година	966	403
III. Инвестиции			- над 1 година	0	0
1. Акции и дялове в предприятия от група	0	0	- към персонала, в т.ч.:	234	203
2. Изкупени собствени акции номинална стойност хил.лв.	X	X	- до 1 година	234	203
3. Други инвестиции	0	0	- над 1 година	0	0
Общо за група III:	0	0	- осигурителни задължения, в т.ч.:	72	72
IV. Парични средства, в т.ч.:			- до 1 година	72	72
- в брой	1	17	- над 1 година	0	0
- безсрочни сметки (депозити)	574	2808	- до 1 година	130	115
Общо за група IV:	575	2825	- над 1 година	130	115
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ В:	22944	20141	ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ В, в т.ч.:	13609	9244
			- до 1 година	10508	7288
			- над 1 година	3101	1956
			Г. Финансирания и приходи за бъдещи периоди, в т.ч.:		
			- финансирания	0	0
Г. Разходи за бъдещи периоди	19	16	- приходи за бъдещи периоди	0	0
СУМА НА АКТИВА	29684	24691	СУМА НА ПАСИВА	29684	24691

Дата на съставяне:
27.02.2018

Съставител:
Гаряна Петрова Бонова

Заверил: д.е.с. Васил Калайджиев

Ръководител:
(Любомир Асенов Чавдаров)

Васил Калайджиев
Регистриран администратор



28.02.18

ОТЧЕТ
ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
"КОНТРАКТ СИТИ" ООД
БУЛСТАТ 130169726

адрес: гр.София ул.Св.Св.Кирил и Методий 22
 към 31.12.2017 г.

Наименование на разходите	Сума /хил.лв/		Наименование на приходите	Сума /хил.лв/	
	текуща година	предходна година		текуща година	предходна година
1	2	3	1	2	3
А. РАЗХОДИ			Б. ПРИХОДИ		
1. Намаление на запасите от продукция и незавършено производство	0	0	1. Нетни приходи от продажби в т.ч.:	12142	7008
2. Разходи за суровини, материали и външни услуги в т.ч.:	12323	5827	а) продукция	12019	6826
а) суровини и материали	4878	2752	б) стоки	0	0
б) външни услуги	7445	3075	в) услуги	123	182
3. Разходи за персонала, в т.ч.:	3301	1868	2. Увеличение на запасите от продукция и незавършено производство	4333	2064
а) разходи за възнаграждения	2765	1570	3. Разходи за придобиване на активи по стопански начин	191	18
б) разходи за осигуровки, в т.ч.:	536	298	4. Други приходи, в т.ч.:	1510	445
- осигуровки свързани с пенсии	0	0	- приходи от финансиране	0	0
4. Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:	455	168	Общо приходи от оперативната дейност	18176	9535
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.:	455	168	5. Приходи от участия в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:	0	0
- разходи за амортизация	455	168	- приходи от участия в предприятия от група	0	0
- разходи от обезценка	0	0	6. Приходи от други инвестиции, заеми, признати като нетекущи (дългосрочни) активи, в т.ч.:	0	0
б) разходи от обезценка на текущи (краткотрайни) активи	0	0	- приходи от участия в предприятия от група	0	0
5. Други разходи, в т.ч.:	1328	315	7. Други лихви и финансови приходи, в т.ч.:	0	0
а) балансова стойност на продадени активи	1140	215	а) приходи от предприятия от група	0	0
б) провизии	0	0	б) положителни разлики от операции с финансови активи	0	0
Общо разходи за оперативната дейност	17407	8178	в) положителни разлики от промяна на валутни курсове	0	0
			Общо финансови приходи	0	0
6. Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи (краткосрочни) активи, в т.ч.:	6	4			
- отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	6	4			
7. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:	5	50			
- разходи, свързани с предприятия от група	0	0			
- отрицателни разлики от операции с финансови активи		0			
Общо финансови разходи	11	54	Общо приходи от обичайната дейност	18176	9535
Общо разходи за обичайната дейност	17418	8232	8. Загуба от обичайната дейност	0	0
8. Печалба от обичайната дейност	758	1303		0	0
	0	0	Общо приходи	18176	9535
Общо разходи	17418	8232	9. Счетоводна загуба (общо приходи – общо разходи)	0	0
9. Счетоводна печалба (общо приходи – общо разходи)	758	1303			
10. Разходи за данъци от печалбата	83	132			
11. Други данъци, алтернативни на корпоративния данък	0	0			
12. Печалба	675	1171	10. Загуба (ред 10 + ред 11 и 12 от раздел А)	0	0
Всичко (общо разходи + 11 + 12 + 13)	18176	9535	Всичко (Общо приходи + 11)	18176	9535

Дата на съставяне:
27.02.2018

Съставител:
Мариана Петрова Боянова

Ръководител:
(Любомир Асенов Чавдаров)

Заверил д.е.с. Васил Калайджиев

Дата на заверка:

28.02.18

(регистриран одитор)

0409 Васил
Калайджиев
Регистриран одитор



БАЛАНС

КОНТРАКТ СИТИ ООД

109

адрес

България, гр. София, ул. Св. Кирил и Методий №22

ЕНК 130169726

ФКМ

31.12.2020

А К Т И В		
Раздели, групи, статии	Сума	
	текуща година	предходна година
а	1	2
Б. НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ		
I. Нематериални активи		
Концесии, патенти, лицензи, търговски марки, проგრaмни продукти и др. подобни права и активи	0	2
Общо за група I:	0	2
II. Дълготрайни материални активи		
1 Земи и сгради, в т.ч.:	4583	6645
- земи	3714	5765
- сгради	869	880
2 Машины, производствено оборудване и апаратура	166	173
3 Съоръжения и други	623	802
4 Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	38	0
Общо за група II:	5410	7620
III. Дългосрочни финансови активи		
1 Акции и дялове в предприятия от група	5	5
5 Дългосрочни инвестиции	513	611
Общо за група III:	518	616
Общо за раздел Б:	5928	8238
В. ТЕКУЩИ (КРАТКОТРАЙНИ) АКТИВИ		
I. Материални запаси		
1 Суровини и материали	1383	1468
2 Незавършено производство	14938	15429
3 Продукция и стоки, в т.ч.:	4573	4642
- продукция	4573	4642
4 Предоставени аванси	1726	1161
Общо за група I:	22620	22700
II. Вземания		
1 Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.:	407	305
2 Вземания от предприятия от група, в т.ч.:	86	82
- над 1 година	86	82
4 Други вземания, в т.ч.:	137	66
- над 1 година	30	55
Общо за група II:	630	453
IV. Парични средства, в т.ч.:	2704	396
- в брой	6	8
- в безсрочни сметки (депозити)	2698	388
Общо за група IV:	2704	396
Общо за раздел В:	25954	23549
Г. РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ	31	38
СУМА НА АКТИВА (А+Б+В+Г)	31913	31825

П А С И В		
Раздели, групи, статии	Сума	
	текуща година	предходна година
а	1	2
А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
I. Записан капитал	200	200
4 Допълнителни резерви	4827	4827
Общо за група IV:	4827	4827
V. Натрупана печалба (загуба) от минали години, в т.ч.:		
- неразпределена печалба	14291	11759
Общо за група V:	14291	11759
VI. Текуща печалба (загуба)	(209)	4332
Общо раздел А:	19109	21118
Б. ПРОВИЗИИ И СХОДНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ		
3 Други провизии и сходни задължения	480	431
Общо за раздел Б:	480	431
В. ЗАДЪЛЖЕНИЯ		
3 Получени аванси, в т.ч.:	11323	9139
- до 1 година	7276	8164
- над 1 година	4047	975
4 Задължения към доставчици, в т.ч.:	95	494
- до 1 година	95	494
8 Други задължения, в т.ч.:	893	631
- до 1 година	893	631
към персонала, в т.ч.:	311	326
- до 1 година	311	326
осигурителни задължения, в т.ч.:	88	90
- до 1 година	88	90
данъчни задължения, в т.ч.:	407	195
- до 1 година	407	195
Общо за раздел В, в т.ч.:	12311	10264
- до 1 година	8264	9289
- над 1 година	4047	975
Г. ФИНАНСИРАНИЯ И ПРИХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ, в т.ч.:	13	12
- приходи за бъдещи периоди	13	12
СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В+Г)	31913	31825

Дата: 10.06.2021

Съставител:

Мариана Боянова

Ръководител:

АСЕН ЛЮБОМИРОВ ЧАВДАРОВ

Заверил съгласно доклад:

д.т. Теодора Цветанова

Дата: 23.06.2021 г.



ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

на **КОНТРАКТ СИТИ ООД**
 адрес **България, гр. София, ул. Св. Кирил и Методий №22** ЕИК 130169726
 за **01.01.2020 - 31.12.2020**

Наименование на разходите		Сума текуща година	(хил. лева) предходна година
а		1	2
А. РАЗХОДИ			
1	Намаляване на запасите от продукция и незавършено производство	560	2137
2	Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.	13523	15118
	а) суровини и материали	4353	5207
	б) външни услуги	9170	9911
3	Разходи за персонала, в т.ч.	3820	4113
	а) разходи за възнаграждения	3194	3449
	б) разходи за осигуровки, в т.ч.	626	664
	аа) осигуровки, свързани с пенсии	265	282
4	Разходи за амортизации и обезценка, в т.ч.	500	495
	а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.	500	495
	аа) разходи за амортизация	500	495
5	Други разходи, в т.ч.	1776	1416
	а) балансова стойност на продадените активи	1551	1080
Общо разходи за оперативна дейност		20179	23279
6	Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи (краткосрочни) активи, в т.ч.	5	4
	а) отрицателни разликни от промяна на валутни курсове	5	4
7	Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.	4	12
Общо финансови разходи (6+7)		9	16
8	Печалба от обичайна дейност	0	4823
Общо разходи (1+2+3+4+5+6+7)		20188	23295
9	Счетоводна печалба (общо приходи - общо разходи)	0	4823
10	Разходи за данъци от печалбата	0	491
12	Печалба (9 - 10 - 11)	0	4332
Всичко (Общо разходи+10+11+12)		20188	28118

Наименование на приходите		Сума текуща година	(хил. лева) предходна година
а		1	2
Б. ПРИХОДИ			
1	Нетни приходи от продажби, в т.ч.	17591	25895
	а) продукция	17396	25753
	в) услуги	195	142
3	Разходи за придобиване на активи по стопански начин	287	513
4	Други приходи, в т.ч.	2093	1706
Общо приходи от оперативна дейност		19971	28114
7	Други лихви и финансови приходи, в т.ч.	8	4
Общо финансови приходи (5+6+7)		8	4
8	Загуба от обичайна дейност	209	0
Общо приходи (1+2+3+4+5+6+7)		19979	28118
9	Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)	209	0
10	Загуба (9 + ред 10 и 11 от раздел А)	209	0
Всичко (Общо приходи+10)		20188	28118

Дата: 10.06.2021

Съставител:

Мариана Болянова

Ръководител:

АСЕН ЛЮБОМИРОВ ЧАВДАРОВ

Заверил съгласно доклад:

д.в.с. Теодора Цветанова

Дата: 23.06.2021



ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ЧАСТ ОТ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ НА

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД
ЗА ПЕРИОДА ОТ 2018 Г. ДО 2022 Г.

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” АД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2018 г.

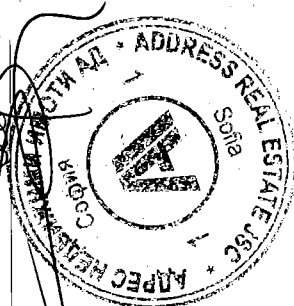
ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
на АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД

към 31.12.2018 г.

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Сума (в хил. лв.)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Сума (в хил. лв.)	
	Бел	31.12.2018 1	31.12.2017 2	Бел	31.12.2018 1
А. Разходи					
1. Намаление на запасите от продукция и незавършено производство				А	2
2. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:		1568	1729	Б. Приходи	
а) суровини и материали		64	136	1. Нетни приходи от продажби, в т.ч.:	5279
б) външни услуги		1504	1593		
3. Разходи за персонала, в т.ч.:		2618	2400		
а) разходи за възнаграждения		2283	2112		
б) разходи за осигуровки, в т.ч.:		335	288		
- осигуровки, свързани с пенсии					359
4. Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:		376	322		
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.:		376	322		
- разходи за амортизация		376	322		
- разходи от обезценка					
б) разходи от обезценка на текущи (краткотрайни) активи					
5. Други разходи, в т.ч.:		190	184		5
а) балансова стойност на продадените активи		21	2		
б) провизии					
Общо разходи за оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4 + 5)		4752	4635		
6. Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи (краткосрочни) активи, в т.ч.:					
- отрицателни разлики от промяна на валутни курсове					
7. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:		19	20		
а) разходи, свързани с предприятия от група		5	6		
б) отрицателни разлики от операции с финансови активи		1	1		
				Общо финансови приходи (5 + 6 + 7)	23
					5

Завърши успешно одиторски доклад:
 05.04.2019г.
 София

0546
 Владимир Христов
 Регистриран одитор



НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Сума (в хил. лв.)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Сума (в хил. лв.)	
	Бел	31.12.2018	Бел	31.12.2018	31.12.2017
A		1	A	1	2
Общо финансови разходи (6 + 7)		19			
8. Печалба от обичайна дейност		872		0	0
Общо разходи (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7)		4771		5643	5617
9. Счетоводна печалба (общо приходи - общо разходи)		872		0	0
10. Разходи за данъци от печалбата		91			
11. Други данъци, алтернативни на корпоративния данък					
12. Печалба (9 - 10 - 11)		781		0	0
Всичко (Общо разходи + 10 + 11 + 12)		5643		5643	5617

Дата на съставяне: 20.03.2019

Съставител: Мирослава Пеева

Ръководител:

Георги Павлов

[Handwritten signature]

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС на АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД

към 31.12.2018 г.

АКТИВ		ПАСИВ			
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Бел.	Сума (в хил. лв.)		РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Бел.
а		31.12.2018	31.12.2017	а	
1		1	2	1	2
А. Записан, но невнесен капитал				А. Собствен капитал	
Б. Непотвърдени (дълготрайни) активи				1. Записан капитал	55
1. Нематериални активи				II. Премии от емисии	
1. Продукти от развойна дейност				III. Резерв от последващи оценки	
2. Концесии, патенти, лицензи, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи				IV. Резерви	
3. Търговска репутация				1. Законови резерви	90
4. Предоставени аванси и нематериални активи в процес на изграждане		876		2. Резерв, свързан с изкупени собствени акции	
Общо за група I:		1 247	275	3. Резерв съгласно учредителен акт	
III. Дълготрайни материални активи				4. Други резерви	459
1. Земи и сгради, в т.ч.:		126	133	Общо за група IV:	549
- земи		1	1	V. Напълнена печалба (загуба) от минали години, в т.ч.:	0
- сгради		125	132	- неразпределена печалба	
2. Машини, производствено оборудване и апаратура		119	103	- непокрита загуба	0
3. Съоръжения и други		414	468	Общо за група V:	
4. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане			377	VI. Текуща печалба (загуба)	867
Общо за група II:		659	1 081	Общо за раздел А:	1 385
III. Дългосрочни финансови активи				Б. Провизии и сходни задължения	
1. Акции и дялове в предприятия от група				1. Провизии за пенсии и други подобни задължения	
2. Предоставени заеми на предприятия от група				2. Провизии за данъци, в т.ч.:	
3. Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия				- отсрочени данъци	
4. Предоставени заеми, свързани с асоциирани и смесени предприятия				3. Други провизии и сходни задължения	
5. Дългосрочни инвестиции				Общо за раздел Б:	0
6. Други заеми				В. Задължения	
7. Изкупени собствени акции				1. Облигационни заеми с отделно посочване на конвертируемите, в т.ч.:	0
номинална стойност	хил. лв	х	х	до 1 година	
Общо за група III:		0	0	над 1 година	
IV. Отсрочени данъци		18	17	2. Задължения към финансови предприятия, в т.ч.:	181
Общо за раздел Б:		1 924	1 373		205
В. Текущи (краткотрайни) активи					78
I. Материални запаси					127
					0

АКТИВ				ПАСИВ			
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ		Сума (в хил. лв.)		РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ		Сума (в хил. лв.)	
а		Бел.	31.12.2018	31.12.2017	Бел.	31.12.2018	31.12.2017
а			1	2		1	2
1. Суровини и материали					до 1 година		
2. Незавършено производство					над 1 година		
3. Продукция и стоки, в т.ч.:			2		4. Задължения към доставчици, в т.ч.:	143	116
- продукция					до 1 година	143	116
- стоки					над 1 година		
4. Предоставени аванси			2		5. Задължения по полици, в т.ч.:	0	0
Общо за група I:			2		до 1 година		
II. Вземания					над 1 година		
1. Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.:			800	519	6. Задължения към предприятия от група, в т.ч.:	748	350
над 1 година					до 1 година	677	274
2. Вземания от предприятия от група, в т.ч.:			50	51	над 1 година	71	76
над 1 година					7. Задължения, свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:	0	0
3. Вземания, свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:					до 1 година		
над 1 година					над 1 година		
4. Други вземания, в т.ч.:			103	154	8. Други задължения, в т.ч.:	873	382
над 1 година					до 1 година	873	382
Общо за група II:			953	724	над 1 година		
III. Инвестиции					- към персонала, в т.ч.:	249	179
1. Акции и дялове в предприятия от група					до 1 година	249	179
2. Изкупени собствени акции		хил. лв	х	х	над 1 година		
номинална стойност					- осигурителни задължения, в т.ч.:	47	41
3. Други инвестиции					до 1 година	47	41
Общо за група III:			0	0	над 1 година		
IV. Парични средства, в т.ч.:					- данъчни задължения, в т.ч.:	63	79
- брой			12	15	до 1 година	63	79
- в безсрочни сметки (депозити)			412	379	над 1 година		
Общо за група IV:			424	394	Общо за раздел В, в т.ч.:	1 945	1 053
Общо за раздел В:			1 379	1 120	до 1 година	1 767	860
Г. Разходи за бъдещи периоди			27	31	над 1 година	178	203
Г. Финансирания и приходи за бъдещи периоди, в т.ч.:					- финансирания	0	0
- приходи за бъдещи периоди					- приходи за бъдещи периоди		
СУМА НА АКТИВА (А+Б+В+Г)			3 330	2 524	СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В+Г)	3 330	2 524

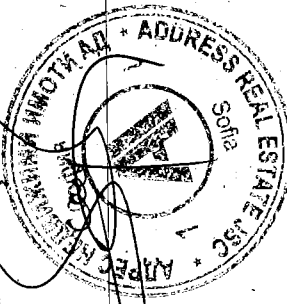
Дата на съставяне: 20.03.2019 Съставител:

Мирослава Пеева

Ръководител: Георги Павлов

Завършено отговорно
05.04.2019
Сара

0546 Владимир Христов
Регистриран одитор



„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” АД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2019 Г.

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

на АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД

към 31.12.2019 г.

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Бел.	Сума (в хил. лв.)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Бел.	Сума (в хил. лв.)	
		31.12.2019	31.12.2018			31.12.2019	31.12.2018
А	л.	1	2	А	л.	1	2
А. Разходи				Б. Приходи			
1. Намаление на запасите от продукция и незавършено производство				1. Нетни приходи от продажби, в т.ч:		6116	5279
2. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:		2007	1568	а) продукция			
а) суровини и материали		70	64	б) стоки			
б) външни услуги		1937	1504	в) услуги		6116	5279
3. Разходи за персонала, в т.ч.:		2953	2618	2. Увеличение на запасите от продукция и незавършено производство			
а) разходи за възнаграждения		2586	2283	3. Разходи за придобиване на активи по стопански начин			
б) разходи за осигуровки, в т.ч.:		367	335	4. Други приходи, в т.ч:		153	359
- осигуровки, свързани с пенсии				- приходи от финансиране			
4. Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:		403	376	Общо приходи от оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4)		6269	5638
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.:		403	376	5. Приходи от участия в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:			
- разходи за амортизация		403	376	- приходи от участия в предприятия от група			
- разходи от обезценка				6. Приходи от други инвестиции и заеми, признати като нетекущи (дългосрочни) активи, в т.ч.:			
б) разходи от обезценка на текущи (краткотрайни) активи				- приходи от предприятия от група			
5. Други разходи, в т.ч.:		323	190	7. Други лихви и финансови приходи, в т.ч:			5
а) балансова стойност на продадените активи			21	а) приходи от предприятия от група			
б) провизии				б) положителни разлики от операции с фин. активи			
Общо разходи за оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4 + 5)		5686	4752	в) положителни разлики от промяна на валутни курсове			
6. Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи (краткосрочни) активи, в т.ч.:				Общо финансови приходи (5 + 6 + 7)		0	5
- отрицателни разлики от промяна на валутни курсове							

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Бел.	Сума (в хил. лв.)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Бел.	Сума (в хил. лв.)	
		31.12.2019	31.12.2018			31.12.2019	31.12.2018
A	л.	1	2	A	л.	1	2
7. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:		17	19				
а) разходи, свързани с предприятия от група		7	5				
б) отрицателни разлики от операции с финансови активи			1				
Общо финансови разходи (6 + 7)		17	19				
8. Печалба от обичайна дейност		566	872	8. Загуба от обичайна дейност		0	0
Общо разходи (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7)		5703	4771	Общо приходи (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7)		6269	5643
9. Счетоводна печалба (общо приходи - общо разходи)		566	872	9. Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)		0	0
10. Разходи за данъци от печалбата		58	91				
11. Други данъци, алтернативни на корпоративния данък							
12. Печалба (9 - 10 - 11)		508	781	11. Загуба (9 + ред 10 и 11 от раздел А)		0	0
Всичко (Общо разходи + 10 + 11 + 12)		6269	5643	Всичко (Общо приходи + 10)		6269	5643

Дата на съставяне: 27.03.2020

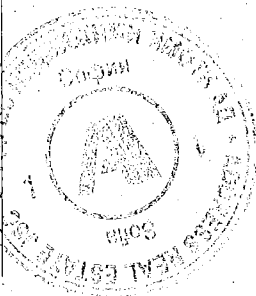
Съставител: Велика Стоименова

Ръководител:

Гертана Терзеджиева

Завърши успешно аудиторски контрол:
08.04.2020г.
Сифи

0546
Владимир
Христов
Регистриран одитор



СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС на АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД

към 31.12.2019 г.

АКТИВ				ПАСИВ			
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ		Сума (в хил. лв.)		РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ		Сума (в хил. лв.)	
		31.12.2019	31.12.2018			31.12.2019	31.12.2018
		Бел.	1			Бел.	1
а			2	а			2
А. Записан, но невнесен капитал				А. Собствен капитал			
Б. Нетекущи (дълготрайни) активи				I. Записан капитал			55
1. Нематериални активи				II. Премии от емисии			
1. Продукти от развойна дейност				III. Резерв от последващи оценки			
2. Концесии, патенти, лицензи, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи				IV. Резерви			
3. Търговска репутация			703	1. Законови резерви			90
4. Предоставени аванси и нематериални активи в процес на изграждане			356	2. Резерв, свързан с изкупени собствени акции			
Общо за група I:			1 059	3. Резерв съгласно учредителен акт			
II. Дълготрайни материални активи				4. Други резерви			459
1. Земи и сгради, в т.ч.:			120	Общо за група IV:			549
- земи			1	V. Напълнена печалба (загуба) от минали години, в т.ч.:			0
- сгради			119	125 - неразпределена печалба			
2. Машини, производствено оборудване и апаратура			103	119 - непокрита загуба			
3. Съоръжения и други			325	Общо за група V:			0
4. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане			15	VI. Текуща печалба (загуба)			508
Общо за група II:			563	Общо за раздел А:			1 112
III. Дългосрочни финансови активи				Б. Провизии и сходни задължения			
1. Акции и дялове в предприятия от група				1. Провизии за пенсии и други подобни задължения			
2. Предоставени заеми на предприятия от група				2. Провизии за данъци, в т.ч.:			
3. Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия				- отсрочени данъци			
4. Предоставени заеми, свързани с асоциирани и смесени предприятия				3. Други провизии и сходни задължения			
5. Дългосрочни инвестиции				Общо за раздел Б:			0
6. Други заеми				В. Задължения			
7. Изкупени собствени акции				1. Облигационни заеми с отделно посочване на конвертируемите, в т.ч.:			0
номинална стойност		хил. лв	х	до 1 година			
Общо за група III:			0	над 1 година			
IV. Отсрочени данъци			21	2. Задължения към финансови предприятия, в т.ч.:			147
Общо за раздел Б:			1 643	до 1 година			71
В. Текущи (краткотрайни) активи				над 1 година			76
I. Материални запаси				3. Получени аванси, в т.ч.:			0

АКТИВ			ПАСИВ		
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ		Сума (в хил. лв.)	РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ		Сума (в хил. лв.)
а		31.12.2019	а		31.12.2018
		Бел.			Бел.
		1			2
1. Суровини и материали			до 1 година		
2. Незавършено производство			над 1 година		
3. Продукция и стоки, в т.ч.:			2 4. Задължения към доставчици, в т.ч.:		132
- продукция			до 1 година		132
- стоки			над 1 година		
4. Предоставени аванси			5. Задължения по полици, в т.ч.:		0
Общо за група I:		0	до 1 година		
II. Вземания			над 1 година		
1. Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.:		547	6. Задължения към предприятия от група, в т.ч.:		1 461
над 1 година			до 1 година		1 408
2. Вземания от предприятия от група, в т.ч.:		271	над 1 година		53
над 1 година			7. Задължения, свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:		0
3. Вземания, свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:			до 1 година		
над 1 година			над 1 година		
4. Други вземания, в т.ч.:		135	8. Други задължения, в т.ч.:		1 098
над 1 година		47	до 1 година		1 098
Общо за група II:		953	над 1 година		0
III. Инвестиции			- към персонала, в т.ч.:		282
1. Акции и дялове в предприятия от група			до 1 година		282
2. Изкупени собствени акции			над 1 година		
номинална стойност		х	- осигурителни задължения, в т.ч.:		72
хил. лв.			до 1 година		72
3. Други инвестиции			над 1 година		
Общо за група III:		0	- данъчни задължения, в т.ч.:		114
IV. Парични средства, в т.ч.:			до 1 година		114
- брой		43	над 1 година		
- в безсрочни сметки (депозити)		1 289	Общо за раздел В, в т.ч.:		2 838
Общо за група IV:		1 332	до 1 година		2 709
Общо за раздел В:		2 285	над 1 година		129
Г. Разходи за бъдещи периоди		22	Г. Финансирания и приходи за бъдещи периоди, в т.ч.:		0
			- финансирания		
			- приходи за бъдещи периоди		
СУМА НА АКТИВА (А+Б+В+Г)		3 950	СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В+Г)		3 950

Дата на съставяне: 27.03.2020

Съставител:

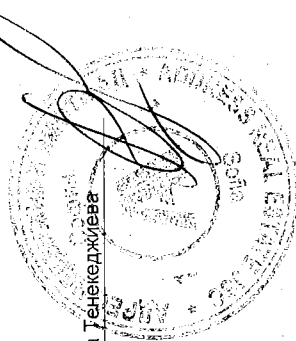
Велика Стоименова

Ръководител:

Гертана Тенекеджиева

Завършена работна документация
08.04.2020г.
СФП

0546 Владимир Христов
Регистриран одитор



„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2020 г.

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” АД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2020 г.

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

на АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД

към 31.12.2020 г.

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Бел.	Сума (в хил. лв.)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Бел.	Сума (в хил. лв.)	
		31.12.2020	31.12.2019			31.12.2020	31.12.2019
		1	2			1	2
А. Разходи				Б. Приходи			
1. Намаление на запасите от продукция и незавършено производство				1. Нетни приходи от продажби, в т.ч:		4410	6116
2. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:		1482	2007	а) продукция			
а) суровини и материали		73	70	б) стоки			
б) външни услуги		1409	1937	в) услуги		4410	6116
3. Разходи за персонала, в т.ч.:		1868	2953	2. Увеличение на запасите от продукция и незавършено производство			
а) разходи за възнаграждения		1624	2586	3. Разходи за придобиване на активи по стопански начин			
б) разходи за осигуровки, в т.ч.:		244	367	4. Други приходи, в т.ч:		187	153
- осигуровки, свързани с пенсии				- приходи от финансиране			
4. Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:		419	403	Общо приходи от оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4)		4597	6269
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.:		419	403	5. Приходи от участия в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:			
- разходи за амортизация		419	403	- приходи от участия в предприятия от група			
- разходи от обезценка				6. Приходи от други инвестиции и заеми, признати като нетекущи (дългосрочни) активи, в т.ч.:			
б) разходи от обезценка на текущи (краткотрайни) активи				- приходи от предприятия от група			
5. Други разходи, в т.ч.:		82	323	7. Други лихви и финансови приходи, в т.ч:			
а) балансова стойност на продадените активи		0		а) приходи от предприятия от група			
б) провизии				б) положителни разлики от операции с фин. активи			
Общо разходи за оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4 + 5)		3851	5686	в) положителни разлики от промяна на валутни курсове			
6. Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи (краткосрочни) активи, в т.ч.:				Общо финансови приходи (5 + 6 + 7)		0	0
- отрицателни разлики от промяна на валутни курсове							

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Бе	Сума (в хил. лв.)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Бе	Сума (в хил. лв.)	
		31.12.2020	31.12.2019			31.12.2020	31.12.2019
	л.	1	2		л.	1	2
A				A			
7. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:							
а) разходи, свързани с предприятия от група		8	17				
б) отрицателни разлики от операции с финансови активи		1	7				
Общо финансови разходи (6 + 7)							
		8	17				
8. Печалба от обичайна дейност		738	566	8. Загуба от обичайна дейност		0	0
Общо разходи (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7)		3859	5703	Общо приходи (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7)		4597	6269
9. Счетоводна печалба (общо приходи - общо разходи)		738	566	9. Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)		0	0
10. Разходи за данъци от печалбата		75	58				
11. Други данъци, алтернативни на корпоративния данък							
12. Печалба (9 - 10 - 11)		663	508	11. Загуба (9 + ред 10 и 11 от раздел A)		0	0
Всичко (Общо разходи + 10 + 11 + 12)		4597	6269	Всичко (Общо приходи + 10)		4597	6269

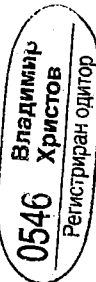
Дата на съставяне: 19.03.2021

Съставител: Велика Стойменова

Ръководител:

Гертана Тенекеджиева

Завършен икономически факултет:
22.04.2021г.
Сифиш



СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС на АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД

към 31.12.2020 г.

АКТИВ				ПАСИВ			
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ		Сума (в хил. лв.)		РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ		Сума (в хил. лв.)	
a	Бел.	31.12.2020	31.12.2019	a	Бел.	31.12.2020	31.12.2019
		1	2			1	2
A. Записан, но невнесен капитал							
Б. Нетекущи (дълготрайни) активи							
I. Нематериални активи							
1. Продукти от развойна дейност							
2. Концесии, патенти, лицензи, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи							
3. Търговска репутация							
4. Предоставени аванси и нематериални активи в процес на изграждане							
Общо за група I:							
II. Дълготрайни материални активи							
1. Земи и сгради, в т.ч.:							
- земи							
- сгради							
2. Машини, производствено оборудване и апаратура							
3. Съоръжения и други							
4. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане							
Общо за група II:							
III. Дългосрочни финансови активи							
1. Акции и дялове в предприятия от група							
2. Предоставени заеми на предприятия от група							
3. Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия							
4. Предоставени заеми, свързани с асоциирани и смесени предприятия							
5. Дългосрочни инвестиции							
6. Други заеми							
7. Изкупени собствени акции							
номинална стойност							
Общо за група III:							
IV. Отсрочени данъци							
Общо за раздел Б:							
В. Текущи (краткотрайни) активи							
Материални запаси							

АКТИВ			ПАСИВ		
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ		Бел.	РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ		Бел.
		Сума (в хил. лв.)			Сума (в хил. лв.)
а		31.12.2020	а		31.12.2020
		1			2
		31.12.2019			31.12.2019
		2			1
					2
1. Суровини и материали			до 1 година		
2. Незавършено производство			над 1 година		
3. Продукция и стоки, в т.ч.:			4. Задължения към доставчици, в т.ч.:		
- продукция			до 1 година		119
- стоки			над 1 година		119
4. Предоставени аванси			5. Задължения по полици, в т.ч.:		0
Общо за група I:		0	до 1 година		0
II. Вземания			над 1 година		
1. Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.:		528	6. Задължения към предприятия от група, в т.ч.:		20
над 1 година			до 1 година		20
2. Вземания от предприятия от група, в т.ч.:		236	над 1 година		1 408
над 1 година			7. Задължения, свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:		53
					0
3. Вземания, свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:			до 1 година		
над 1 година			над 1 година		
4. Други вземания, в т.ч.:		104	8. Други задължения, в т.ч.:		1 792
над 1 година		12	до 1 година		1 739
Общо за група II:		868	над 1 година		53
III. Инвестиции			- към персонала, в т.ч.:		102
1. Акции и дялове в предприятия от група			до 1 година		102
2. Изкупени собствени акции			над 1 година		
номинална стойност	хил. лв	х	- осигурителни задължения, в т.ч.:		36
3. Други инвестиции			до 1 година		36
Общо за група III:		0	над 1 година		
IV. Парични средства, в т.ч.:			- данъчни задължения, в т.ч.:		52
- брой		33	до 1 година		52
- в безсрочни сметки (депозити)		1 041	над 1 година		
Общо за група IV:		1 074	Общо за раздел В, в т.ч.:		2 030
Общо за раздел В:		1 942	до 1 година		1 945
Г. Разходи за бъдещи периоди		25	над 1 година		85
			Г. Финансирания и приходи за бъдещи периоди, в т.ч.:		0
			- финансирания		
			- приходи за бъдещи периоди		
СУМА НА АКТИВА (А+Б+В+Г)		3 297	СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В+Г)		3 297
		3 950			3 950

Дата на съставяне: 19.03.2021

Съставител:

Велика Стоиленова

Ръководител:

Гергана Генекеджиева

Завършен и одобрен от факторски друж. с.о.о.о.
22.04.2021 г.
Соприг

0546 Владимир Христов
Регистриран одитор

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” АД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2021 Г.

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
на АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД

към 31.12.2021 г.

АКТИВ		ПАСИВ	
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Бел.	РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Бел.
Сума (в хил. лв.)		Сума (в хил. лв.)	
31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
1	2	1	2
А. Записан, но невнесен капитал		А. Собствен капитал	
Б. Непотежени (дълготрайни) активи		1. Записан капитал	
1. Нематериални активи		II. Премии от емисии	
1. Продукти от развойна дейност		III. Резерв от последващи оценки	
2. Концесии, патенти, лицензи, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи		IV. Резерви	
3. Търговска репутация		1. Законови резерви	
4. Предоставени аванси и нематериални активи в процес на изграждане		2. Резерв, свързан с изкупени собствени акции	
Общо за група I:		3. Резерв съгласно учредителен акт	
II. Дълготрайни материални активи		4. Други резерви	
1. Земи и сгради, в т.ч.:		Общо за група IV:	
- земи		V. Намрупа на печалба (загуба) от минали години, в т.ч.:	
- сгради		- неразпределена печалба	
2. Машини, производствено оборудване и апаратура		- нетофрита загуба	
3. Съоръжения и други		Общо за група V:	
4. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане		VI. Текуща печалба (загуба)	
Общо за група II:		Общо за раздел А:	
III. Дългосрочни финансови активи		Б. Провизии и сходни задължения	
1. Акции и дялове в предприятия от група		1. Провизии за пенсии и други подобни задължения	
2. Предоставени заеми на предприятия от група		2. Провизии за данъци, в т.ч.:	
3. Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия		- отсрочени данъци	
4. Предоставени заеми, свързани с асоциирани и смесени предприятия		3. Други провизии и сходни задължения	
5. Дългосрочни инвестиции		Общо за раздел Б:	
6. Други заеми		В. Задължения	
7. Изкупени собствени акции		1. Облигационни заеми с отделно посочване на конвертируемите, в т.ч.:	
номинална стойност	хил. лв	до 1 година	
Общо за група III:		над 1 година	
IV. Отсрочени данъци		2. Задължения към финансови предприятия, в т.ч.:	
Общо за раздел Б:		Общо за група VI:	
В. Текущи (краткотрайни) активи		до 1 година	
1. Материални запаси		над 1 година	
2. Получени аванси, в т.ч.:		3. Получени аванси, в т.ч.:	

АКТИВ				ПАСИВ			
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ		Бел.		РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ		Бел.	
а		Сума (в хил. лв.)		а		Сума (в хил. лв.)	
		31.12.2021	31.12.2020			31.12.2021	31.12.2020
		1	2			1	2
1. Суровини и материали				до 1 година			
2. Незавършено производство				над 1 година			
3. Продукция и стоки, в т.ч.:				4. Задължения към доставчици, в т.ч.:		335	119
- продукция				до 1 година		335	119
- стоки				над 1 година			
4. Предоставени аванси				5. Задължения по полици, в т.ч.:		0	0
Общо за група I:		0	0	до 1 година			
II. Вземания				над 1 година			
1. Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.:		688	528	6. Задължения към предприятия от група, в т.ч.:		104	20
над 1 година				до 1 година		104	20
2. Вземания от предприятия от група, в т.ч.:		186	236	над 1 година			
над 1 година				7. Задължения, свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:		0	0
3. Вземания, свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:				до 1 година			
над 1 година				над 1 година			
4. Други вземания, в т.ч.:		86	104	8. Други задължения, в т.ч.:		1041	1792
над 1 година		37	12	до 1 година		1041	1739
Общо за група II:		960	868	над 1 година			53
III. Инвестиции				- към персонала, в т.ч.:		242	102
1. Акции и дялове в предприятия от група				до 1 година		242	102
над 1 година				над 1 година			
2. Изкупени собствени акции				- осигурителни задължения, в т.ч.:		63	36
номинална стойност		х	х	до 1 година		63	36
3. Други инвестиции				над 1 година			
Общо за група III:		0	0	над 1 година			
IV. Парични средства, в т.ч.:				- данъчни задължения, в т.ч.:		152	52
- брой		2	33	до 1 година		152	52
- в безсрочни сметки (депозити)		1 227	1 041	над 1 година			
Общо за група IV:		1 229	1 074	Общо за раздел В, в т.ч.:		1 518	2 030
Общо за раздел В:		2 189	1 942	до 1 година		1 508	1 945
Г. Разходи за бъдещи периоди		16	25	над 1 година		10	85
				Г. Финансирания и приходи за бъдещи периоди, в т.ч.:		0	0
				- финансирания			
				- приходи за бъдещи периоди			
СУМА НА АКТИВА (А+Б+В+Г)		3 449	3 297	СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В+Г)		3 449	3 297

Дата на съставяне: 11.03.2022

Съставител:

Велика Стоименова

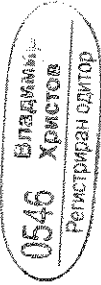
Ръководител:

Гергана Тенекеджиева

Заверен излъжено от факторичен доклад!

15-04-2022г.

Содруж.



ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

на АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД

към 31.12.2021 г.

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Бел.	Сума (в хил. лв.)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Бел.	Сума (в хил. лв.)	
		31.12.2021	31.12.2020			31.12.2021	31.12.2020
А	л.	1	2	А	л.	1	2
А. Разходи				Б. Приходи			
1. Намаление на запасите от продукция и незавършено производство				1. Нетни приходи от продажби, в т.ч:		6167	4410
2. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:		1927	1482	а) продукция			
а) суровини и материали		65	73	б) стоки			
б) външни услуги		1862	1409	в) услуги		6167	4410
3. Разходи за персонала, в т.ч.:		2447	1868	2. Увеличение на запасите от продукция и незавършено производство			
а) разходи за възнаграждения		2113	1624	3. Разходи за придобиване на активи по стопански начин			
б) разходи за осигуровки, в т.ч.:		334	244	4. Други приходи, в т.ч:		147	187
- осигуровки, свързани с пенсии				- приходи от финансиране		3	
4. Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:		322	419	Общо приходи от оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4)		6314	4597
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.:		322	419	5. Приходи от участия в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:			
- разходи за амортизация		322	419	- приходи от участия в предприятия от група			
- разходи от обезценка				6. Приходи от други инвестиции и заеми, признати като нетекущи (дългосрочни) активи, в т.ч.:			
б) разходи от обезценка на текущи (краткотрайни) активи				- приходи от предприятия от група			
5. Други разходи, в т.ч.:		133	82	7. Други лихви и финансови приходи, в т.ч:		2	
а) балансова стойност на продадените активи		3		а) приходи от предприятия от група		1	
б) провизии				б) положителни разлики от операции с фин. активи			
Общо разходи за оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4 + 5)		4829	3851	в) положителни разлики от промяна на валутни курсове			
6. Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи (краткосрочни) активи, в т.ч.:				Общо финансови приходи (5 + 6 + 7)		2	0
- отрицателни разлики от промяна на валутни курсове							

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Бележ.	Сума (в хил. лв.)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ		Бележ.	Сума (в хил. лв.)	
		31.12.2021	31.12.2020				31.12.2021	31.12.2020
		1	2				1	2
A				A				
7. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:		12	8					
а) разходи, свързани с предприятия от група			1					
б) отрицателни разлики от операции с финансови активи								
Общо финансови разходи (6 + 7)		12	8					
8. Печалба от обичайна дейност		1475	738	8. Загуба от обичайна дейност			0	0
Общо разходи (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7)		4841	3859	Общо приходи (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7)			6316	4597
9. Счетоводна печалба (общо приходи - общо разходи)		1475	738	9. Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)			0	0
10. Разходи за данъци от печалбата		148	75					
11. Други данъци, алтернативни на корпоративния данък								
12. Печалба (9 - 10 - 11)		1327	663	11. Загуба (9 + ред 10 и 11 от раздел А)			0	0
Всичко (Общо разходи + 10 + 11 + 12)		6316	4597	Всичко (Общо приходи + 10)			6316	4597

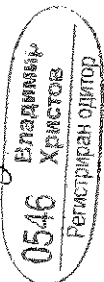
Дата на съставяне: 19.03.2022

Съставител: Велика Стоименова

Ръководител:

Гертана Тенекеджиева

Заверил икономско сугиторичи доказателств:
15.04.2022г.
Содруж



„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2022 г.
ЕИК 130520890

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” АД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2022 г.

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

на АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД

към 31.12.2022 г.

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Сума (в хил. лв.)		Бел	НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Сума (в хил. лв.)	
	31.12.2022	31.12.2021			31.12.2022	31.12.2021
А. Разходи	1	2		Б. Приходи	1	2
1. Намаление на запасите от продукция и незавършено производство				1. Нетни приходи от продажби, в т.ч:	8690	6167
2. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:	2944	1927		а) продукция		
а) суровини и материали	51	65		б) стоки		
б) външни услуги	2893	1862		в) услуги	8690	6167
3. Разходи за персонала, в т.ч.:	2913	2447		2. Увеличение на запасите от продукция и незавършено производство		
а) разходи за възнаграждения	2528	2113		3. Разходи за придобиване на активи по стопански начин		
б) разходи за осигуровки, в т.ч.:	385	334		4. Други приходи, в т.ч:	239	147
- осигуровки, свързани с пенсии				- приходи от финансиране	65	3
4. Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:	276	322		Общо приходи от оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4)	8929	6314
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.:	276	322		5. Приходи от участия в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:		
- разходи за амортизация	276	322		- приходи от участия в предприятия от група		
- разходи от обезценка				6. Приходи от други инвестиции и заеми, признати като нетекущи (дългосрочни) активи, в т.ч.:		
б) разходи от обезценка на текущи (краткотрайни) активи				- приходи от предприятия от група		
5. Други разходи, в т.ч.:	290	133		7. Други лихви и финансови приходи, в т.ч:	1	2
а) балансова стойност на продадените активи	6	3		а) приходи от предприятия от група		1
б) провизии				б) положителни разлики от операции с фин. активи		
Общо разходи за оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4 + 5)	6423	4829		в) положителни разлики от промяна на валутни курсове		
6. Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи (краткосрочни) активи, в т.ч.:				Общо финансови приходи (5 + 6 + 7)	1	2
- отрицателни разлики от промяна на валутни курсове						
7. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:	36	12				

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Сума (в хил. лв.)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Сума (в хил. лв.)	
	Бел	31.12.2022	Бел	31.12.2022	31.12.2021
A		1	A	1	2
а) разходи, свързани с предприятия от група		24			
б) отрицателни разлики от операции с финансови активи					
Общо финансови разходи (6 + 7)		36			
8. Печалба от обичайна дейност		2471	8. Загуба от обичайна дейност		0
Общо разходи (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7)		6459	Общо приходи (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7)	8930	6316
9. Счетоводна печалба (общо приходи - общо разходи)		2471	9. Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)	0	0
10. Разходи за данъци от печалбата		260			
11. Други данъци, алтернативни на корпоративния данък					
12. Печалба (9 - 10 - 11)		2211	11. Загуба (9 + ред 10 и 11 от раздел A)	0	0
Всичко (Общо разходи + 10 + 11 + 12)		8930	Всичко (Общо приходи + 10)	8930	6316

Дата на съставяне: 26.03.2022

Съставител: Велика Стоименова

Ръководител:

Гертана Тенекджиева

Заверил като цяло отговорен документ
31.03.2022г
Саймън



СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС на АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД

към 31.12.2022 г.

АКТИВ				ПАСИВ			
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ		Сума (в хил. лв.)		РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ		Сума (в хил. лв.)	
		Бел.	31.12.2022	31.12.2021	Бел.	31.12.2022	31.12.2021
а			1	2	а	1	2
А. Записан, но невенесен капитал					А. Собствен капитал		
Б. Непотекущи (дълготрайни) активи					І. Записан капитал	56	55
1. Нематериални активи					ІІ. Премии от емисии		
1. Продукти от развойна дейност					ІІІ. Резерв от последващи оценки		
2. Концесии, патенти, лицензи, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи					ІV. Резерви		
3. Търговска репутация					1. Законови резерви	90	90
4. Предоставени аванси и нематериални активи в процес на изграждане					2. Резерв, свързан с изкупени собствени акции		
Общо за група І:			762	951	3. Резерв съгласно учредителен акт		
ІІ. Дълготрайни материални активи					4. Други резерви		
1. Земи и сгради, в т.ч.:			102	108	Общо за група ІV:	459	459
- земи			1	1	V. Напълната печалба (загуба) от минали години, в т.ч.:	549	549
- сгради			101	107		0	0
2. Машини, производствено оборудване и апаратура			59	20			
3. Съоръжения и други			105	146			
4. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане			2				
Общо за група ІІ:			268	274	VI. Текуща печалба (загуба)	2 211	1 327
ІІІ. Дългосрочни финансови активи					VII. Авансово разпределена текуща печалба	(1 400)	
1. Акции и дялове в предприятия от група					Общо за раздел А:	1 416	1 931
2. Предоставени заеми на предприятия от група					Б. Провизии и сходни задължения		
3. Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия					1. Провизии за пенсии и други подобни		
4. Предоставени заеми, свързани с асоциирани и					2. Провизии за данъци, в т.ч.:		
5. Дългосрочни инвестиции					- отсрочени данъци		
6. Други заеми					3. Други провизии и сходни задължения		
7. Изкупени собствени акции					Общо за раздел Б:	0	0
номинална стойност		хил. лв	х	х	В. Задължения		
Общо за група ІІІ:			0	0	1. Облигационни заеми с отделно посочване на		
ІV. Отсрочени данъци					до 1 година		
Общо за раздел Б:			26	192	над 1 година		
В. Текущи (краткотрайни) активи			1 056	1 244	Задължения към финансови предприятия, в	10	38
І. Материални запаси					до 1 година	10	28
					над 1 година		10
					3. Получени аванси, в т.ч.:	0	0

АКТИВ				ПАСИВ					
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ		Бел.	Сума (в хил. лв.)		РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ		Бел.	Сума (в хил. лв.)	
а			1	2	а			1	2
1. Суровини и материали					до 1 година				
2. Незавършено производство					над 1 година				
3. Продукция и стоки, в т.ч.:			600		4. Задължения към доставчици, в т.ч.:			433	335
- продукция					до 1 година			433	335
- стоки			600		над 1 година				
4. Предоставени аванси					5. Задължения по полици, в т.ч.:			0	0
Общо за група I:			600	0	до 1 година				
II. Вземания					над 1 година				
1. Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.:			558	688	6. Задължения към предприятия от група, в т.ч.:			1 135	104
над 1 година					до 1 година			1 135	104
2. Вземания от предприятия от група, в т.ч.:				186	над 1 година				
над 1 година			337		7. Задължения, свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:			0	0
3. Вземания, свързани с асоциирани и смесени над 1 година					до 1 година				
4. Други вземания, в т.ч.:			108	86	8. Други задължения, в т.ч.:			977	1 041
над 1 година			37	37	до 1 година			977	1 041
Общо за група II:			1 003	960	над 1 година				
III. Инвестиции					- към персонала, в т.ч.:			233	242
1. Акции и дялове в предприятия от група					до 1 година			233	242
2. Изкупени собствени акции					над 1 година				
номинална стойност		хил. лв	х	х	- осигурителни задължения, в т.ч.:			84	63
3. Други инвестиции					до 1 година			84	63
Общо за група III:			0	0	над 1 година				
IV. Парични средства, в т.ч.:					- данъчни задължения, в т.ч.:			162	152
- брой			14	2	до 1 година			162	152
- в безсрочни сметки (депозити)			1 290	1 227	над 1 година				
Общо за група IV:			1 304	1 229	Общо за раздел B, в т.ч.:			2 555	1 518
Общо за раздел B:			2 907	2 189	до 1 година			2 555	1 508
Г. Разходи за бъдещи периоди			8	16	над 1 година			0	10
Г. Финансирания и приходи за бъдещи					Ф. Финансирания			0	0
- финансирания					- приходи за бъдещи периоди				
СУМА НА АКТИВА (А+Б+В+Г)			3 971	3 449	СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В+Г)			3 971	3 449

Дата на съставяне: 26.03.2022 Съставител:

Велика Стоиленова

Ръководител:

Гергана Тенекеджиева

Заведен общоотговорен човек: Р. Р.
31.03.2023г.
Сирин



1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

„АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” АД е търговско дружество, регистрирано в България със седалище и адрес на управление: гр. София, пл. Света Неделя № 4, ет. 6.

1.1. Собственост и управление

Към 31.12.2022 г. разпределението на акционерния капитал на дружеството е както следва:

	Дял	Брой акции	Ном. стойност	Стойност
Реалто Груп АД	77.21 %	21 800	2.00 лв.	43 600.00 лв.
Георги Бончев Павлов	19.30 %	5 450	2.00 лв.	10 900.00 лв.
Гергана Събева Тенекеджиева	3.49 %	985	2.00 лв.	1 970.00 лв.
Димитринка Костадинчева	-	1	2.00 лв.	2.00 лв.
Всичко:	100.00%	28 236	2.00 лв.	56 472.00 лв.

През 2022 г. настъпи промяна в структурата на капитала на "Адрес Недвижими Имоти" АД. Беше взето решение за увеличаване на капитала от 54 500.00 лв. на 56 472.00 лв. чрез издаване на нови 986 броя привилегирани, поименни акции с право на глас, клас Б с номинал 2.00 лв. и емисионна стойност 2.00 лв.

Регистрираният основен капитал е разпределен в 28 236 бр. акции с номинал 2.00 лева всяка (27 250 бр. обикновени налични поименни акции клас А, и 986 бр. привилегирани налични поименни акции клас Б).

„Адрес Недвижими Имоти” АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове. Дружеството се представлява от Гергана Събева Тенекеджиева и "Реалто Груп" ЕАД с представляващ Георги Бончев Павлов поотделно.

1.2. Предмет на дейност

Предмет на дейност на Дружеството е:

- Посреднически услуги при сделки с недвижими имоти;
- Посредничество при сделки с дружествени дялове.

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на „Адрес Недвижими Имоти” АД е изготвен в съответствие с всички Национални счетоводни стандарти, приложими в Република България.

2.2. Сравнителни данни

В настоящият финансов отчет е представена сравнителна информация за една предходна година.

2.3. Функционална валута и признаване на курсови разлики

Функционалната и отчетна валута на Дружеството е българският лев. От 01.07.1997 г. левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към германската марка в съотношение BGN 1:DEM 1, а с въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз - с еврото в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или операцията. Паричните средства, вземанията и задълженията, като монетарни отчетни обекти, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута като се прилага обменният курс, публикуван от БНБ за последния работен ден на съответния месец. Към 31 декември те се оценяват в български лева като се използва заключителният обменен курс на БНБ.

Немонетарните отчетни обекти в баланса, първоначално деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута като се прилага историческият обменен курс към датата на операцията и последващо не се преоценяват по заключителен курс.

2.4. Приходи

Приходите в Дружеството се признават на база принципа за начисляване до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от дружеството и доколкото приходите могат надеждно да се измерят.

При предоставянето на услуги, приходите се признават, отчитайки етапа на завършеност на сделката към датата на баланса, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите за приключването ѝ.

Приходите се оценяват на база справедливата цена на продадените продукция, стоки и услуги, нетно от косвени данъци (данък добавена стойност) и предоставени отстъпки и работи.

2.5. Разходи

Разходите в дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост.

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който договорите, за които се отнасят, се изпълняват.

Финансовите приходи и разходи се включват в отчета за приходите и разходите, като се състоят от лихви, банкови такси и комисионни и курсови разлики от валутни операции.

2.6. Имоти, машини и оборудване

Имотите, машините и оборудването (дълготрайни материални активи) са представени по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

Първоначално придобиване

При първоначалното си придобиване имотите, машините и оборудването се оценяват по себестойност, която включва покупната цена, митническите такси и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи основно са: разходи за реклама, наеми и консумативи на офиси, фирмени рекламни материали, разходи за хонорари на лица и др.

Дружеството е определило стойностен праг от 500.00 лв., под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се третираат като текущ разход в момента на придобиването им.

При придобиване на имоти, машини и оборудване при условията на разсрочено плащане, покупната цена е еквивалентна на сегашната стойност на задължението, дисконтирано на база на лихвеното равнище по привлечените от дружеството кредитни ресурси с аналогичен матуритет и предназначение.

Последващо оценяване

Избраният от дружеството подход за последваща балансова оценка на имотите, машините и оборудването е цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Последващи разходи

Извършени последващи разходи, свързани с имоти, машини и оборудване, които имат характер на подмяна на определени компоненти, възлови части и агрегати, или на подобрения и реконструкция, се капитализират към балансовата стойност на съответния актив.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ЧАСТ ОТ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ

ОТЧЕТИ НА

„Имотека“ АД

ЗА ПЕРИОДА ОТ 2018 Г. ДО 2022 Г.

„ИМОТЕКА” АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

„ИМОТЕКА” АД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2018 г.

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

на ИМОТЕКА АД

към 31.12.2018 г.

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Сума (в хил. лв.)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Сума (в хил. лв.)	
	Бел	31.12.2018	Бел	31.12.2018	31.12.2017
А		1	А	1	2
А. Разходи			Б. Приходи		
1. Намаление на запасите от продукция и незавършено производство			1. Нетни приходи от продажби, в т.ч:	2059	1381
2. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч:		577	а) продукция		
а) суровини и материали		20	б) стоки		
б) външни услуги		557	288 в) услуги	2059	1381
3. Разходи за персонала, в т.ч:		643	2. Увеличение на запасите от продукция и незавършено производство		
а) разходи за възнаграждения		552	3. Разходи за придобиване на активи по стопански начин		
б) разходи за осигуровки, в т.ч:		91	4. Други приходи, в т.ч:	24	2
- осигуровки, свързани с пенсии			- приходи от финансиране		
4. Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч:		53	Общо приходи от оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4)	2083	1383
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч:		53	5. Приходи от участия в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия, в т.ч:		
- разходи за амортизация		53	2а - приходи от участия в предприятия от група		
- разходи от обезценка			6. Приходи от други инвестиции и заеми, признати като нетекучи (дългосрочни) активи, в т.ч:		
б) разходи от обезценка на текущи (краткотрайни) активи			- приходи от предприятия от група		
5. Други разходи, в т.ч:		10	7. Други лихви и финансови приходи, в т.ч:	15	17
а) балансова стойност на продадените активи			а) приходи от предприятия от група	14	14
б) провизии			б) положителни разлики от операции с фин. активи		
Общо разходи за оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4 + 5)		1283	в) положителни разлики от промяна на валутни курсове		
6. Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи (краткосрочни) активи, в т.ч:			Общо финансови приходи (5 + 6 + 7)	15	17
- отрицателни разлики от промяна на валутни курсове					
7. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч:		7			
а) разходи, свързани с предприятия от група		3			
б) отрицателни разлики от операции с финансови активи					

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Сума (в хил. лв.)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Сума (в хил. лв.)	
	Бел	31.12.2018	Бел	31.12.2018	31.12.2017
A		1	A	1	2
Общо финансови разходи (6 + 7)		7			
8. Печалба от обичайна дейност		808	8. Загуба от обичайна дейност		0
Общо разходи (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7)		1290	Общо приходи (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7)	2098	1400
9. Счетоводна печалба (общо приходи - общо разходи)		808	9. Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)	0	0
10. Разходи за данъци от печалбата		82			
11. Други данъци, алтернативни на корпоративния данък					
12. Печалба (9 - 10 - 11)		726	11. Загуба (9 + ред 10 и 11 от раздел A)	0	0
Всичко (Общо разходи + 10 + 11 + 12)		2098	Всичко (Общо приходи + 10)	2098	1400

Дата на съставяне: 20.03.2019

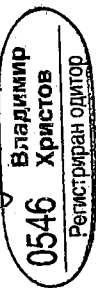
Съставител: Мирослава Пеева

Ръководител:

Любомирка Атанасова



Забелта съгласно одиторски доклад: 05.04.2019г. Седмич



СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС на ИМОТЕКА АД

към 31.12.2018 г.

АКТИВ			ПАСИВ		
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Бел.	Сума (в хил. лв.)		РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Бел.
		31.12.2018	31.12.2017		
а		1	2	а	
A. Записан, но невнесен капитал				A. Собствен капитал	
Б. Непотвърдени (дълготрайни) активи				I. Записан капитал	100
1. Нематериални активи				II. Премии от емисии	100
1. Продукти от развойна дейност				III. Резерв от последващи оценки	
2. Концесии, патенти, лицензи, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи				IV. Резерви	
3. Търговска репутация				1. Законови резерви	10
4. Предоставени аванси и нематериални активи в процес на изграждане				2. Резерв, свързан с изкупени собствени акции	
Общо за група I:		53		3. Резерв съгласно учредителен акт	
II. Дълготрайни материални активи				4. Други резерви	
1. Земи и сгради, в т.ч.:		0	0	Общо за група IV:	10
- земи				V. Напълнена печалба (загуба) от минали години, в т.ч.:	0
- сгради				- неразпределена печалба	
2. Машины, производствено оборудване и апаратура		27	25	- непокрита загуба	0
3. Съоръжения и други		192	39	Общо за група V:	0
4. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане				VI. Текуща печалба (загуба)	508
Общо за група II:		219	125	Общо за раздел A:	618
III. Дългосрочни финансови активи				Б. Провизии и сходни задължения	
1. Акции и дялове в предприятия от група				1. Провизии за пенсии и други подобни задължения	
2. Предоставени заеми на предприятия от група				2. Провизии за данъци, в т.ч.:	
3. Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия				- отсрочени данъци	
4. Предоставени заеми, свързани с асоциирани и смесени предприятия				3. Други провизии и сходни задължения	
5. Дългосрочни инвестиции				Общо за раздел Б:	0
6. Други заеми				В. Задължения	
7. Изкупени собствени акции				1. Облигационни заеми с отделно посочване на конвертируемите, в т.ч.:	0
номинална стойност	хил. лв	0	0	до 1 година	
Общо за група III:		3	2	над 1 година	
IV. Отсрочени данъци				2. Задължения към финансови предприятия, в т.ч.:	120
Общо за раздел Б:		275	132		19
В. Текущи (краткотрайни) активи					101
I. Материални запаси				3. Получени аванси, в т.ч.:	0

АКТИВ				ПАСИВ			
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ		Сума (в хил. лв.)		РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ		Сума (в хил. лв.)	
		Бел.	31.12.2018	31.12.2017	Бел.	31.12.2018	31.12.2017
а			1	2	а	1	2
1. Суровини и материали					до 1 година		
2. Незавършено производство					над 1 година		
3. Продукция и стоки, в т.ч.:					4. Задължения към доставчици, в т.ч.:	37	3
- продукция					до 1 година	37	3
- стоки					над 1 година		
4. Предоставени аванси					5. Задължения по полици, в т.ч.:	0	0
Общо за група I:			0	0	до 1 година		
II. Вземания					над 1 година		
1. Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.:			299	178	6. Задължения към предприятия от група, в т.ч.:	127	77
над 1 година					до 1 година	127	77
2. Вземания от предприятия от група, в т.ч.:			454	403	над 1 година		
над 1 година					7. Задължения, свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:	0	0
3. Вземания, свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:					до 1 година		
над 1 година					над 1 година		
4. Други вземания, в т.ч.:			77	61	8. Други задължения, в т.ч.:	261	101
над 1 година					до 1 година	261	101
Общо за група II:			830	642	над 1 година		
III. Инвестиции					- към персонала, в т.ч.:	61	47
1. Акции и дялове в предприятия от група					до 1 година	61	47
2. Изкупени собствени акции		хил. лв			над 1 година		
номинална стойност			х	х	- осигурителни задължения, в т.ч.:	14	11
3. Други инвестиции					до 1 година	14	11
Общо за група III:			0	0	над 1 година		
IV. Парични средства, в т.ч.:					- данъчни задължения, в т.ч.:	10	11
- брой			20	7	до 1 година	10	11
- в безсрочни сметки (депозити)			247	27	над 1 година		
Общо за група IV:			267	34	Общо за раздел В, в т.ч.:	545	193
Общо за раздел В:			1 097	676	до 1 година	444	185
Г. Разходи за бъдещи периоди			9	3	над 1 година	101	8
Г. Финансирания и приходи за бъдещи периоди, в т.ч.:					Г. Финансирания и приходи за бъдещи периоди, в т.ч.:	0	0
- финансирания					- финансирания		
- приходи за бъдещи периоди					- приходи за бъдещи периоди		
СУМА НА АКТИВА (А+Б+В+Г)			1 381	811	СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В+Г)	1 381	811

Дата на съставяне: 20.03.2019

Съставител:

Мирослава Пеева

Ръководител: Любомира Атанасова

Завършено
05.04.2019
Свп

0546
Владимир
Христов
Регистриран одитор



„ИМОТЕКА” АД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2019 Г.

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

на ИМОТЕКА АД

към 31.12.2019 г.

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Сума (в хил. лв.)		Бележителност	НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ		Бележителност	Сума (в хил. лв.)	
	31.12.2019	31.12.2018		31.12.2019	31.12.2018		31.12.2019	31.12.2018
А. Разходи	1	2		А		л.	1	2
1. Намаляване на запасите от продукция и незавършено производство				Б. Приходи				
2. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:				1. Нетни приходи от продажби, в т.ч.:			2433	2059
а) суровини и материали				577 а) продукция				
б) външни услуги				20 б) стоки				
3. Разходи за персонала, в т.ч.:				557 в) услуги			2433	2059
а) разходи за възнаграждения				908	643			
б) разходи за осигуровки, в т.ч.:				790	552			
- осигуровки, свързани с пенсии				118	91		35	24
4. Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:				93	53		2468	2083
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.:				93	53			
- разходи за амортизация				93	53			
- разходи от обезценка								
б) разходи от обезценка на текущи (краткотрайни) активи								
5. Други разходи, в т.ч.:				23	10		21	15
а) балансова стойност на продадените активи							20	14
б) провизии								
Общо разходи за оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4 + 5)				1619	1283			
6. Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи (краткосрочни) активи, в т.ч.:								
- отрицателни разлики от промяна на валутни курсове							21	15

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Бел.	Сума (в хил. лв.)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Бел.	Сума (в хил. лв.)	
		31.12.2019	31.12.2018			31.12.2019	31.12.2018
A	Л.	1	2	A	Л.	1	2
7. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:							
а) разходи, свързани с предприятия от група		11	7				
б) отрицателни разлики от операции с финансови активи		3	3				
Общо финансови разходи (6 + 7)							
8. Печалба от обичайна дейност		11	7				
Общо разходи (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7)		859	808	8. Загуба от обичайна дейност		0	0
9. Счетоводна печалба (общо приходи - общо разходи)		1630	1290	Общо приходи (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7)		2489	2098
10. Разходи за данъци от печалбата		859	808	9. Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)		0	0
11. Други данъци, алтернативни на корпоративния данък		86	82				
12. Печалба (9 - 10 - 11)				11. Загуба (9 + ред 10 и 11 от раздел А)		0	0
Всичко (Общо разходи + 10 + 11 + 12)		773	726	Всичко (Общо приходи + 10)		2489	2098

Дата на съставяне: 14.03.2020

Съставител: Велика Стоименова

Ръководител:

Любомирка Атанасова

Завършен вътрешно одиторски доклад:
19.03.2020г.
Соприг

Владимир
Христов
0546
Регистриран одитор



СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС на ИМОТЕКА АД

към 31.12.2019 г.

АКТИВ		ПАСИВ	
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Бел.	РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Бел.
Сума (в хил. лв.)	31.12.2018	Сума (в хил. лв.)	31.12.2018
1	2	1	2
A. Записан, но невнесен капитал		A. Собствен капитал	
Б. Нетекущи (дълготрайни) активи		I. Записан капитал	100
1. Нематериални активи		II. Премии от емисии	
1. Продукти от развойна дейност		III. Резерв от последващи оценки	
2. Концесии, патенти, лицензи, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи		IV. Резерви	
3. Търговска репутация	287	1. Законови резерви	10
4. Предоставени аванси и нематериални активи в процес на изграждане		2. Резерв, свързан с изкупени собствени акции	
Общо за група I:	287	3. Резерв съгласно учредителен акт	
II. Дълготрайни материални активи		4. Други резерви	
1. Земи и сгради, в т.ч.:	0	0 Общо за група IV:	10
- земи		V. Напълнена печалба (загуба) от минали години, в т.ч.:	0
- сгради		- неразпределена печалба	
2. Машини, производствено оборудване и апаратура	20	27 - непокрита загуба	
3. Съоръжения и други	200	192 Общо за група V:	0
4. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	1	VI. Текуща печалба (загуба)	773
Общо за група II:	221	Общо за раздел A:	883
III. Дългосрочни финансови активи		Б. Провизии и сходни задължения	
1. Акции и дялове в предприятия от група		1. Провизии за пенсии и други подобни задължения	
2. Предоставени заеми на предприятия от група		2. Провизии за данъци, в т.ч.:	
3. Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия		- отсрочени данъци	
4. Предоставени заеми, свързани с асоциирани и смесени предприятия		3. Други провизии и сходни задължения	
5. Дългосрочни инвестиции		Общо за раздел Б:	0
6. Други заеми		В. Задължения	
7. Изкупени собствени акции		1. Облигационни заеми с отделно посочване на конвертируемите, в т.ч.:	0
номинална стойност	х	до 1 година	
Общо за група III:	0	над 1 година	
IV. Отсрочени данъци		2. Задължения към финансови предприятия, в т.ч.:	121
Общо за раздел Б:	513	275	19
В. Текущи (краткотрайни) активи		до 1 година	51
I. Материални запаси		над 1 година	70
		3. Получени аванси, в т.ч.:	0

АКТИВ			ПАСИВ		
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ		Сума (в хил. лв.)	РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ		Сума (в хил. лв.)
		31.12.2019			31.12.2019
		Бел.			Бел.
		1			2
		а			а
1. Суровини и материали			до 1 година		
2. Незавършено производство			над 1 година		
3. Продукция и стоки, в т.ч.:			4. Задължения към доставчици, в т.ч.:		
- продукция			до 1 година		70
- стоки			над 1 година		70
4. Предоставени аванси			5. Задължения по полици, в т.ч.:		
Общо за група I:		0	до 1 година		0
III. Вземания			над 1 година		
1. Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.:		342	6. Задължения към предприятия от група, в т.ч.:		339
над 1 година			до 1 година		339
2. Вземания от предприятия от група, в т.ч.:		308	над 1 година		
над 1 година			7. Задължения, свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:		0
3. Вземания, свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:			до 1 година		
над 1 година			над 1 година		
4. Други вземания, в т.ч.:		30	8. Други задължения, в т.ч.:		448
над 1 година			до 1 година		448
Общо за група II:		680	над 1 година		0
III. Инвестиции			- към персонала, в т.ч.:		193
1. Акции и дялове в предприятия от група			до 1 година		193
2. Изкупени собствени акции			над 1 година		
номинална стойност	хил. лв	х	- осигурителни задължения, в т.ч.:		27
3. Други инвестиции			до 1 година		27
Общо за група III:		0	над 1 година		
IV. Парични средства, в т.ч.:			- данъчни задължения, в т.ч.:		33
- брой		2	до 1 година		33
- в безсрочни сметки (депозити)		648	над 1 година		
Общо за група IV:		650	Общо за раздел В, в т.ч.:		978
Общо за раздел В:		1 330	до 1 година		908
Г. Разходи за бъдещи периоди		18	над 1 година		70
			Г. Финансирания и приходи за бъдещи периоди, в т.ч.:		0
			- финансирания		
			- приходи за бъдещи периоди		
СУМА НА АКТИВА (А+Б+В+Г)		1 861	СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В+Г)		1 861
					1 381

Дата на съставяне:

14.03.2020

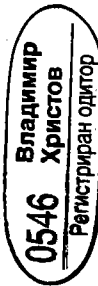
Съставител:

Велика Стоименова

Ръководител:

Любомирка Атанасова

Завършил успешно одиторски форум:
19.03.2020г.
Сопруф



„ИМОТЕКА” АД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2020 Г.

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

на ИМОТЕКА АД

към 31.12.2020 г.

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Be л.	Сума (в хил. лв.)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Be л.	Сума (в хил. лв.)	
		31.12.2020 1	31.12.2019 2			31.12.2020 1	31.12.2019 2
А. Разходи				Б. Приходи			
1. Намаление на запасите от продукция и незавършено производство				1. Нетни приходи от продажби, в т.ч:		1656	2433
2. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:				а) продукция			
а) суровини и материали		622	595	б) стоки			
б) външни услуги		30	21	в) услуги			
3. Разходи за персонала, в т.ч.:		592	574	2. Увеличение на запасите от продукция и незавършено производство		1656	2433
а) разходи за възнаграждения		594	908	3. Разходи за придобиване на активи по стопански начин			
б) разходи за осигуровки, в т.ч.:		517	790	4. Други приходи, в т.ч:			
- осигуровки, свързани с пенсии		77	118	- приходи от финансиране		37	35
4. Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:				Общо приходи от оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4)		1693	2468
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.:		122	93	5. Приходи от участия в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:		184	
- разходи за амортизация		122	93	- приходи от участия в предприятия от група		184	
- разходи от обезценка				6. Приходи от други инвестиции и заеми, признати като нетекущи (дългосрочни) активи, в т.ч.:			
б) разходи от обезценка на текущи (краткотрайни) активи				- приходи от предприятия от група			
5. Други разходи, в т.ч.:		31	23	7. Други лихви и финансови приходи, в т.ч:		10	21
а) балансова стойност на продадените активи				а) приходи от предприятия от група		9	20
б) провизии				б) положителни разлики от операции с фин. активи			
Общо разходи за оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4 + 5)		1369	1619	в) положителни разлики от промяна на валутни курсове			
6. Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи (краткосрочни) активи, в т.ч.:				Общо финансови приходи (5 + 6 + 7)		194	21
- отрицателни разлики от промяна на валутни курсове							

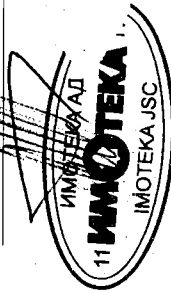
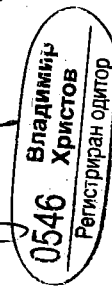
НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Бел.	Сума (в хил. лв.)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Бел.	Сума (в хил. лв.)	
		31.12.2020	31.12.2019			31.12.2020	31.12.2019
А	л.	1	2	А	л.	1	2
7. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:							
а) разходи, свързани с предприятния от група		9	11				
б) отрицателни разлики от операции с финансови активи		3	3				
Общо финансови разходи (6 + 7)							
8. Печалба от обичайна дейност		9	11				
Общо разходи (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7)		509	859	8. Загуба от обичайна дейност		0	0
9. Счетоводна печалба (общо приходи - общо разходи)		1378	1630	Общо приходи (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7)		1887	2489
10. Разходи за данъци от печалбата		509	859	9. Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)		0	0
11. Други данъци, алтернативни на корпоративния данък		33	86				
12. Печалба (9 - 10 - 11)		476	773	11. Загуба (9 + ред 10 и 11 от раздел А)		0	0
Всичко (Общо разходи + 10 + 11 + 12)		1887	2489	Всичко (Общо приходи + 10)		1887	2489

Дата на съставяне: 19.03.2021

Съставител: Велика Стоименова

Ръководител: Любомирка Атанасова

Заведен работен دفترски файл:
22.01.2021
сфм



СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС на ИМОТЕКА АД

към 31.12.2020 г.

АКТИВ				ПАСИВ			
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ		Сума (в хил. лв.)		РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ		Сума (в хил. лв.)	
		Бел.	31.12.2020	31.12.2019	Бел.	31.12.2020	31.12.2019
а			1	2	а	1	2
А. Записан, но невнесен капитал					А. Собствен капитал		
Б. Нетекущи (дълготрайни) активи					I. Записан капитал		100
I. Нематериални активи					II. Премии от емисии		
1. Продукти от развойна дейност					III. Резерв от последващи оценки		
2. Концесии, патенти, лицензи, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи					IV. Резерви		
3. Търговска репутация			248	287	1. Законови резерви		10
4. Предоставени аванси и нематериални активи в процес на изграждане					2. Резерв, свързан с изкупени собствени акции		
Общо за група I:			248	287	3. Резерв съгласно учредителен акт		
II. Дълготрайни материални активи					4. Други резерви		
1. Земи и сгради, в т.ч.:			0	0	Общо за група IV:		10
- земи					V. Напълнена печалба (загуба) от минали години, в т.ч.:		0
- сгради					- неразпределена печалба		
2. Машини, производствено оборудване и апаратура			10	20	- непокрита загуба		
3. Съоръжения и други			135	200	Общо за група V:		0
4. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане				1	VI. Текуща печалба (загуба)		773
Общо за група II:			145	221	Общо за раздел А:		883
III. Дългосрочни финансови активи					Б. Провизии и сходни задължения		
1. Акции и дялове в предприятия от група					1. Провизии за пенсии и други подобни задължения		
2. Предоставени заеми на предприятия от група					2. Провизии за данъци, в т.ч.:		
3. Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия					- отсрочени данъци		
4. Предоставени заеми, свързани с асоциирани и смесени предприятия					3. Други провизии и сходни задължения		
5. Дългосрочни инвестиции					Общо за раздел Б:		0
6. Други заеми					В. Задължения		
7. Изкупени собствени акции					1. Облигационни заеми с отделно посочване на конвертируемите, в т.ч.:		0
номинална стойност	хил. лв		х	х			
Общо за група III:			0	0	до 1 година		
IV. Отсрочени данъци					над 1 година		
Общо за раздел Б:			8	5	2. Задължения към финансови предприятия, в т.ч.:		83
В. Текущи (краткотрайни) активи					до 1 година		51
I. Материални запаси			401	513	над 1 година		34
					3. Получени аванси, в т.ч.:		0

АКТИВ			ПАСИВ		
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ		Бел.	РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ		Бел.
а		1	а		1
Сума (в хил. лв.)		31.12.2020	Сума (в хил. лв.)		31.12.2019
1		2	1		2
1. Суровини и материали			до 1 година		
2. Незавършено производство			над 1 година		
3. Продукция и стоки, в т.ч.:			4. Задължения към доставчици, в т.ч.:		51
- продукция			до 1 година		51
- стоки			над 1 година		
4. Предоставени аванси			5. Задължения по полици, в т.ч.:		0
Общо за група I:		0	до 1 година		
II. Вземания			над 1 година		
1. Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.:		188	6. Задължения към предприятия от група, в т.ч.:		252
над 1 година			до 1 година		252
2. Вземания от предприятия от група, в т.ч.:		165	над 1 година		
над 1 година			7. Задължения, свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:		0
3. Вземания, свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:			до 1 година		
над 1 година			над 1 година		
4. Други вземания, в т.ч.:		25	8. Други задължения, в т.ч.:		372
над 1 година			до 1 година		372
Общо за група II:		378	над 1 година		0
III. Инвестиции			- към персонала, в т.ч.:		32
1. Акции и дялове в предприятия от група			до 1 година		32
2. Изкупени собствени акции			над 1 година		193
номинална стойност	хил. лв.	х	- осигурителни задължения, в т.ч.:		10
3. Други инвестиции		0	до 1 година		10
Общо за група III:			над 1 година		33
IV. Парични средства, в т.ч.:			- данъчни задължения, в т.ч.:		38
- брой		3	до 1 година		33
- в безсрочни сметки (депозити)		559	над 1 година		
Общо за група IV:		562	Общо за раздел В, в т.ч.:		758
Общо за раздел В:		940	до 1 година		724
Г. Разходи за бъдещи периоди		3	над 1 година		34
Г. Финансирания и приходи за бъдещи периоди, в т.ч.:			0		0
- финансирания					
- приходи за бъдещи периоди					
СУМА НА АКТИВА (А+Б+В+Г)		1 344	СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В+Г)		1 344
					1 861

Дата на съставяне: 19.03.2021

Съставител:

Велика Стоиленова

Ръководител:

Любомирка Атанасова

Забележка: самолични данни
22.01.2021
Сатриг

0546 Владимир Христов
Регистриран одитор



„ИМОТЕКА” АД, ЕИК 203504228
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.

„ИМОТЕКА” АД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2021 г.

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

на ИМОТЕКА АД

към 31.12.2021 г.

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Бел.	Сума (в хил. лв.)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Бел.	Сума (в хил. лв.)	
		31.12.2021	31.12.2020			31.12.2021	31.12.2020
А. Разходи		1	2	А		1	2
1. Намаление на запасите от продукция и незавършено производство				Б. Приходи			
2. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:				1. Нетни приходи от продажби, в т.ч.:		2390	1656
а) суровини и материали		844	622	а) продукция			
б) външни услуги		35	30	б) стоки			
3. Разходи за персонала, в т.ч.:		809	592	в) услуги		2390	1656
а) разходи за възнаграждения		871	594	2. Увеличение на запасите от продукция и незавършено производство			
б) разходи за осигуровки, в т.ч.:		747	517	3. Разходи за придобиване на активи по стопански начин			
- осигуровки, свързани с пенсии		124	77	4. Други приходи, в т.ч.:		38	37
4. Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:				- приходи от финансиране			
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.:		-103	122	Общо приходи от оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4)		2428	1693
- разходи за амортизация		103	122	5. Приходи от участия в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:		178	184
- разходи от обезценка		103	122	- приходи от участия в предприятия от група		178	184
б) разходи от обезценка на текущи (краткотрайни) активи				6. Приходи от други инвестиции и заеми, признати като нетекущи (дългосрочни) активи, в т.ч.:			
5. Други разходи, в т.ч.:				- приходи от предприятия от група			
а) балансова стойност на продадените активи		62	31	7. Други лихви и финансови приходи, в т.ч.:		10	10
б) провизии		13		а) приходи от предприятия от група		10	9
Общо разходи за оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4 + 5)		1880	1369	б) положителни разлики от операции с фин. активи			
6. Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи (краткосрочни) активи, в т.ч.:				в) положителни разлики от промяна на валутни курсове			
- отрицателни разлики от промяна на валутни курсове				Общо финансови приходи (5 + 6 + 7)		188	194

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Be л.	Сума (в хил. лв.)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Be л.	Сума (в хил. лв.)	
		31.12.2021	31.12.2020			31.12.2021	31.12.2020
		1	2			1	2
A				A			
7. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:							
а) разходи, свързани с предприятия от група		8	9				
б) отрицателни разлики от операции с финансови активи		1	3				
Общо финансови разходи (6 + 7)		8	9				
8. Печалба от обичайна дейност		728	509	8. Загуба от обичайна дейност		0	0
Общо разходи (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7)		1888	1378	Общо приходи (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7)		2616	1887
9. Счетоводна печалба (общо приходи - общо разходи)		728	509	9. Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)		0	0
10. Разходи за данъци от печалбата		55	33				
11. Други данъци, алтернативни на корпоративния данък							
12. Печалба (9 - 10 - 11)		673	476	11. Загуба (9 + ред 10 и 11 от раздел A)		0	0
Всичко (Общо разходи + 10 + 11 + 12)		2616	1887	Всичко (Общо приходи + 10)		2616	1887

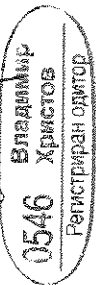
Дата на съставяне: 11.03.2022

Съставител: Велика Стоименова

Ръководител:

Любомирка Атанасова

Забелесено фирмен фонд:
15.04.2022г.
Соприг



СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС на ИМОТЕКА АД

към 31.12.2021 г.

АКТИВ				ПАСИВ			
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ		Бел.		РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ		Бел.	
		Сума (в хил. лв.)				Сума (в хил. лв.)	
		31.12.2021	31.12.2020			31.12.2021	31.12.2020
а		1	2	а		1	2
A. Записан, но невнесен капитал				A. Собствен капитал			
Б. Негекущи (дълготрайни) активи				I. Записан капитал		100	100
1. Нематериални активи				II. Премии от емисии			
1. Продукти от развойна дейност				III. Резерв от последващи оценки			
2. Концесии, патенти, лицензи, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи				IV. Резерви			
3. Търговска репутация				1. Законови резерви		10	10
4. Предоставени аванси и нематериални активи в процес на изграждане				2. Резерв, свързан с изкупени собствени акции			
Общо за група I:		266	248	3. Резерв съгласно учредителен акт			
II. Дълготрайни материални активи				4. Други резерви			
1. Земи и сгради, в т.ч.:		0	0	Общо за група IV:		10	10
- земи				V. Нагрупа на печалба (загуба) от минали години, в т.ч.:		0	0
- сгради				- неразпределена печалба			
2. Машины, производствено оборудване и апаратура		4	10	- непокрита загуба		0	0
3. Съоръжения и други		71	135	Общо за група V:			
4. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане				VI. Текуща печалба (загуба)		673	476
Общо за група II:		75	145	Общо за раздел A:		✓ 783	586
III. Дългосрочни финансови активи				Б. Провизии и сходни задължения			
1. Акции и дялове в предприятия от група				1. Провизии за пенсии и други подобни задължения			
2. Предоставени заеми на предприятия от група				2. Провизии за данъци, в т.ч.:			
3. Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия				- отсрочени данъци			
4. Предоставени заеми, свързани с асоциирани и смесени предприятия				3. Други провизии и сходни задължения			
5. Дългосрочни инвестиции				Общо за раздел Б:		0	0
6. Други заеми				В. Задължения			
7. Изкупени собствени акции				1. Облигационни заеми с отделно посочване на конвертируемите, в т.ч.:		0	0
номинална стойност		х	х	до 1 година			
Общо за група III:		0	0	над 1 година			
IV. Отсрочени данъци		10	8	2. Задължения към финансови предприятия, в т.ч.:		44	83
Общо за раздел Б:		351	401	до 1 година		✓ 36	49
В. Текущи (краткотрайни) активи				над 1 година		✓ 8	34
I. Материални запаси				3. Получени аванси, в т.ч.:		0	0

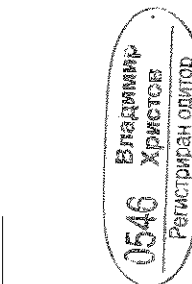
АКТИВ				ПАСИВ			
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ		Сума (в хил. лв.)		РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ		Сума (в хил. лв.)	
a		31.12.2021	31.12.2020	a		31.12.2021	31.12.2020
		1	2			1	2
Бел.				Бел.			
1. Суровини и материали				до 1 година			
2. Незавършено производство				над 1 година			
3. Продукция и стоки, в т.ч.:				4. Задължения към доставчици, в т.ч.:		46	51
- продукция				до 1 година		46	51
- стоки				над 1 година			
4. Предоставени аванси				5. Задължения по полици, в т.ч.:		0	0
Общо за група I:		0	0	до 1 година			
II. Вземания				над 1 година			
1. Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.:		204	188	6. Задължения към предприятия от група, в т.ч.:		211	252
над 1 година				до 1 година		211	252
2. Вземания от предприятия от група, в т.ч.:		293	165	7. Задължения, свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:		0	0
над 1 година				до 1 година			
3. Вземания, свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:				до 1 година			
над 1 година				над 1 година			
4. Други вземания, в т.ч.:		94	25	8. Други задължения, в т.ч.:		505	372
над 1 година		8		до 1 година		505	372
Общо за група II:		591	378	над 1 година			
III. Инвестиции				- към персонала, в т.ч.:		81	32
1. Акции и дялове в предприятия от група				до 1 година		81	32
2. Изкупени собствени акции				над 1 година			
номинална стойност	хил. лв.	- X	X	- осигурителни задължения, в т.ч.:		24	10
3. Други инвестиции				до 1 година		24	10
Общо за група III:		0	0	над 1 година			
IV. Парични средства, в т.ч.:				- данъчни задължения, в т.ч.:		81	38
- брой		18	3	до 1 година		81	38
- в безсрочни сметки (депозити)		619	559	над 1 година			
Общо за група IV:		637	562	Общо за раздел B, в т.ч.:		806	758
Общо за раздел B:		1 228	940	до 1 година		798	724
Г. Разходи за бъдещи периоди		10	3	над 1 година		8	34
				Г. Финансирания и приходи за бъдещи периоди, в т.ч.:		0	0
				- финансирания			
				- приходи за бъдещи периоди			
СУМА НА АКТИВА (A+B+V+Г)		1 589	1 344	СУМА НА ПАСИВА (A+B+V+Г)		1 589	1 344

Дата на съставяне: 11.03.2022 Съставител:

Велика Стоименова

Ръководител:

Любомирка Атанасова



Завършен изпитен одиторски доклад:
15.04.2022 г.
Соприг

„ИМОТЕКА” АД, ЕИК 203504228
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2022 г.

„ИМОТЕКА” АД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2022 г.

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
на Имотека АД

към 31.12.2022 г.

АКТИВ		ПАСИВ	
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Бел.	РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Бел.
Сума (в хил. лв.)		Сума (в хил. лв.)	
31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
1	2	1	2
А. Записан, но невнесен капитал		А. Собствен капитал	
Б. Нетекущи (дълготрайни) активи		И. Записан капитал	
1. Нематериални активи		II. Резерв от емисии	
1. Продукти от развойна дейност		III. Резерв от последващи оценки	
2. Концесии, патенти, лицензи, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи		IV. Резерви	
3. Търговска репутация		1. Законови резерви	
4. Предоставени аванси и нематериални активи в процес на изграждане		2. Резерв, свързан с изкупени собствени акции	
Общо за група I:		3. Резерв съгласно учредителен акт	
II. Дълготрайни материални активи		4. Други резерви	
1. Земи и сгради, в т.ч.:		Общо за група IV:	
- земи		V. Напълната печалба (загуба) от минали години, в т.ч.:	
- сгради		- неразпределена печалба	
2. Машини, производствено оборудване и апаратура		4. - непоскрита загуба	
3. Съоръжения и други		Общо за група V:	
4. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане		VI. Текуща печалба (загуба)	
Общо за група II:		VII. Авансово разпределена текуща печалба	
III. Дългосрочни финансови активи		Общо за раздел А:	
1. Акции и дялове в предприятия от група		Б. Провизии и сходни задължения	
2. Предоставени заеми на предприятия от група		1. Провизии за пенсии и други подобни задължения	
3. Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия		2. Провизии за данъци, в т.ч.:	
4. Предоставени заеми, свързани с асоциирани и смесени предприятия		- отсрочени данъци	
5. Дългосрочни инвестиции		3. Други провизии и сходни задължения	
6. Други заеми		Общо за раздел Б:	
7. Изкупени собствени акции		В. Задължения	
номинална стойност		1. Облигационни заеми с отделно посочване на конвертируемите, в т.ч.:	
Общо за група III:		0 до 1 година	
IV. Отсрочени данъци		над 1 година	
Общо за раздел Б:		2. Задължения към финансови предприятия, в т.ч.:	

АКТИВ				ПАСИВ			
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ		Сума (в хил. лв.)		РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ		Сума (в хил. лв.)	
		Бел.	31.12.2022	Бел.	31.12.2022	31.12.2021	
			1	а	1	2	
В. Текущи (краткотрайни) активи				до 1 година	9	36	
I. Материални запаси				над 1 година		8	
1. Суровини и материали				3. Получени аванси, в т.ч.:	14	0	
2. Незавършено производство				до 1 година	14		
3. Продукция и стоки, в т.ч.:				над 1 година			
- продукция				4. Задължения към доставчици, в т.ч.:	38	46	
- стоки				до 1 година	38	46	
4. Предоставени аванси				над 1 година			
Общо за група I:			0	5. Задължения по полици, в т.ч.:	0	0	
II. Вземания				до 1 година			
1. Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.:			247	над 1 година			
над 1 година				6. Задължения към предприятия от група, в т.ч.:	537	211	
2. Вземания от предприятия от група, в т.ч.:			19	до 1 година	537	211	
над 1 година							
3. Вземания, свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:				над 1 година			
над 1 година				7. Задължения, свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:	0	0	
4. Други вземания, в т.ч.:			67	до 1 година			
над 1 година				над 1 година	557	505	
Общо за група II:			333	8. Други задължения, в т.ч.:	557	505	
III. Инвестиции				до 1 година	0		
1. Акции и дялове в предприятия от група				- към персонала, в т.ч.:	185	81	
2. Изкупени собствени акции				до 1 година	185	81	
номинална стойност		хил. лв	х	над 1 година			
3. Други инвестиции			х	- осигурителни задължения, в т.ч.:	27	24	
Общо за група III:			0	до 1 година	27	24	
IV. Парични средства, в т.ч.:				над 1 година			
- брой			4	18 - данъчни задължения, в т.ч.:	40	81	
- в безсрочни сметки (депозити)			689	до 1 година	40	81	
Общо за група IV:			693	над 1 година			
Общо за раздел В:			1 026	Общо за раздел В, в т.ч.:	1 155	806	
Г. Разходи за бъдещи периоди			4	до 1 година	1 155	798	
СУМА НА АКТИВА (А+Б+В+Г)			1 589	СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В+Г)	1 589	1 589	
				над 1 година	0	8	
				Г. Финансирания и приходи за бъдещи	0	0	
				- финансирания			
				- приходи за бъдещи периоди			

Дата на съставяне:

27.03.2023

Съставител:

Велика Тодорова Стоименова

Ръководител:

Георги Бончев Павлов

Завършено одиторски доклад:
31.03.2023 г.
Содруж

Владимир
Христов
0546
Регистриран одитор

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

на Имотека АД

към 31.12.2022 г.

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Сума (в хил. лв.)		Бел	НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Сума (в хил. лв.)	
	31.12.2022	31.12.2021			31.12.2022	31.12.2021
А. Разходи	1	2		Б. Приходи	1	2
1. Намаление на запасите от продукция и незавършено производство				1. Нетни приходи от продажби, в т.ч:		2390
2. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:						
а) суровини и материали	1195	844		а) продукция		
б) външни услуги	29	35		б) стоки		
3. Разходи за персонала, в т.ч.:	1166	809		в) услуги		2390
а) разходи за персонала, в т.ч.:	1208	871		2. Увеличение на запасите от продукция и незавършено производство		
б) разходи за възнаграждения	1058	747		3. Разходи за придобиване на активи по стопански начин		
в) разходи за осигуровки, в т.ч.:	150	124		4. Други приходи, в т.ч:	70	38
- осигуровки, свързани с пенсии				- приходи от финансиране	3	
4. Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:	81	103		Общо приходи от оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4)	3358	2428
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.:	81	103		5. Приходи от участия в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:		178
- разходи за амортизация	81	103		- приходи от участия в предприятия от група		178
- разходи от обезценка				6. Приходи от други инвестиции и заеми, признати като нетекучи (дългосрочни) активи, в т.ч.:		
б) разходи от обезценка на текущи (краткотрайни) активи				- приходи от предприятия от група		
5. Други разходи, в т.ч.:	67	62		7. Други лихви и финансови приходи, в т.ч:	8	10
а) балансова стойност на продадените активи	5	13		а) приходи от предприятия от група	5	10
б) провизии				б) положителни разлики от операции с фин. активи		
Общо разходи за оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4 + 5)	2551	1880		в) положителни разлики от промяна на валутни курсове		
6. Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи (краткосрочни) активи, в т.ч.:				Общо финансови приходи (5 + 6 + 7)	8	188
- отрицателни разлики от промяна на валутни курсове						
7. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:	5	8				

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Бел	Сума (в хил. лв.)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Бел	Сума (в хил. лв.)	
		31.12.2022	31.12.2021			31.12.2022	31.12.2021
A		1	2	A		1	2
а) разходи, свързани с предприятия от група			1				
б) отрицателни разлики от операции с финансови активи							
Общо финансови разходи (6 + 7)		5	8				
8. Печалба от обичайна дейност		810	728	8. Загуба от обичайна дейност		0	0
Общо разходи (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7)		2556	1888	Общо приходи (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7)		3366	2616
9. Счетоводна печалба (общо приходи - общо разходи)		810	728	9. Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)		0	0
10. Разходи за данъци от печалбата		86	55				
11. Други данъци, алтернативни на корпоративния данък							
12. Печалба (9 - 10 - 11)		724	673	11. Загуба (9 + ред 10 и 11 от раздел А)		0	0
Всичко (Общо разходи + 10 + 11 + 12)		3366	2616	Всичко (Общо приходи + 10)		3366	2616

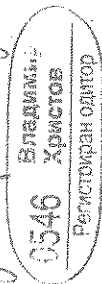
Дата на съставяне: 27.03.2023

Съставител: Велика Тодорова Стоименова

Ръководител:

Георги Бончев Павлов

Завършен цялостно одиторски доклад
31.03.2023г.
Соприг



СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС (съкратен)**Българиян Пропертис ООД****България, гр. София, ул. Златен Рог 22, ет. 4, офис 7****31.12.2018**на
адрес
към

А К Т И В			
Раздели, групи		Сума	(хил.лева)
		текуща година	предходна година
а		1	2
A.	ЗАПИСАН, НО НЕВНЕСЕН КАПИТАЛ (ОБЩО)	0	0
B.	НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ (ОБЩО)	248	300
I.	Нематериални дълготрайни активи (ОБЩО)	14	18
II.	Дълготрайни материални активи (ОБЩО)	234	282
III.	Дългосрочни финансови активи (ОБЩО)		
IV.	Отсрочени данъци (ОБЩО)		
B.	ТЕКУЩИ (КРАТКОТРАЙНИ) АКТИВИ (ОБЩО)	1 341	1 099
I.	Материални запаси	408	408
II.	Вземания (ОБЩО)	215	118
	- над 1 година		
III.	Инвестиции (ОБЩО)	362	362
IV.	Парични средства (ОБЩО)	356	211
G.	РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ (ОБЩО)	24	31
СУМА НА АКТИВА (А+Б+В+Г)		1 613	1 430

П А С И В			
Раздели, групи		Сума	(хил.лева)
		текуща година	предходна година
а		1	2
A.	СОБСТВЕН КАПИТАЛ (ОБЩО)	717	766
I.	Записан капитал (ОБЩО)	5	5
II.	Премии от емисии (ОБЩО)		
III.	Резерв от последващи оценки (ОБЩО)		
IV.	Резерви (ОБЩО)		
V.	Натрупана печалба (загуба) от минали години (ОБЩО)	760	1 089
VI.	Текуща печалба (загуба)	-48	-328
B.	ПРОВИЗИИ И СХОДНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ (ОБЩО)	3	0
B.	ЗАДЪЛЖЕНИЯ (ОБЩО)	893	662
	- до 1 година	474	458
	- над 1 година	419	204
G.	ФИНАНСИРАНИЯ И ПРИХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ, в т.ч.:		2
СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В+Г)		1 613	1 430

Дата: 29.03.2019

Съставител:



Ръководител:



ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ (съкратен)**Българиян Пропертис ООД****България, гр. София, ул. Златен Рог 22, ет. 4, офис 7****01.01.2018 - 31.12.2018**

на

адрес

към

Наименование на разходите		Сума (хил. лева)	
		текуща година	предходна година
а		1	2
А. РАЗХОДИ			
1	Намаление на запасите от продукция и незавършено производство		
2	Разходи за суровини, материали и външни услуги	825	558
3	Разходи за персонала	474	374
4	Разходи за амортизации и обезценка	59	123
5	Други разходи	22	945
Общо разходи за оперативна дейност (1+2+3+4+5)		1 380	2 000
6	Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи (краткосрочни) активи	2	3
7	Разходи за лихви и други финансови разходи	9	15
Общо финансови разходи (6+7)		11	18
8	Печалба от обичайна дейност		
Общо разходи (1+2+3+4+5+6+7)		1 391	2 018
9	Счетоводна печалба (общо приходи - общо разходи)		
10	Разходи за данъци от печалбата		
11	Други данъци, алтернативни на корпоративния данък		
12	Печалба (9 - 10 - 11)		
Всичко (Общо разходи+10+11+12)		1 391	2 018

Наименование на приходите		Сума (хил. лева)	
		текуща година	предходна година
а		1	2
Б. ПРИХОДИ			
1	Нетни приходи от продажби	1 222	949
2	Увеличение на запасите от продукция и незавършено производство		
3	Разходи за придобиване на активи по стопански начин		
4	Други приходи	121	741
Общо приходи от оперативна дейност (1+2+3+4)		1 343	1 690
5	Приходи от участия в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия		
6	Приходи от други инвестиции и заеми, признати като нетекущи (дългосрочни) активи		
7	Други лихви и финансови приходи		
Общо финансови приходи (5+6+7)		0	0
8	Загуба от обичайна дейност	48	328
Общо приходи (1+2+3+4+5+6+7)		1 343	1 690
9	Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)	48	328
10	Загуба (9 + ред 10 и 11 от раздел А)	48	328
Всичко (Общо приходи+10)		1 391	2 018

Дата: 29.03.2019

Съставител:



Ръководител:



СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС (съкратен)

на
адрес
към

Българиян Пропертис ООД
България, гр. София, ул. Златен Рог 22, ет. 4, офис 7
31.12.2019

А К Т И В			
Раздели, групи		Сума	(хил.лева)
		текуща година	предходна година
а		1	2
A.	ЗАПИСАН, НО НЕВНЕСЕН КАПИТАЛ (ОБЩО)	0	0
Б.	НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ (ОБЩО)	169	248
I.	Нематериални дълготрайни активи (ОБЩО)	10	14
II.	Дълготрайни материални активи (ОБЩО)	159	234
III.	Дългосрочни финансови активи (ОБЩО)		
IV.	Отсрочени данъци (ОБЩО)		
В.	ТЕКУЩИ (КРАТКОТРАЙНИ) АКТИВИ (ОБЩО)	1 096	1 341
I.	Материални запаси	300	408
II.	Вземания (ОБЩО)	237	215
	- над 1 година		
III.	Инвестиции (ОБЩО)	1	362
IV.	Парични средства (ОБЩО)	558	356
Г.	РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ (ОБЩО)	1	24
СУМА НА АКТИВА (А+Б+В+Г)		1 266	1 613

П А С И В			
Раздели, групи		Сума	(хил.лева)
		текуща година	предходна година
а		1	2
A.	СОБСТВЕН КАПИТАЛ (ОБЩО)	979	717
I.	Записан капитал (ОБЩО)	5	5
II.	Премии от емисии (ОБЩО)		
III.	Резерв от последващи оценки (ОБЩО)		
IV.	Резерви (ОБЩО)		
V.	Натрупана печалба (загуба) от минали години (ОБЩО)	712	760
VI.	Текуща печалба (загуба)	262	-48
Б.	ПРОВИЗИИ И СХОДНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ (ОБЩО)	3	3
В.	ЗАДЪЛЖЕНИЯ (ОБЩО)	284	893
	- до 1 година	284	474
	- над 1 година		419
Г.	ФИНАНСИРАНИЯ И ПРИХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ, в т.ч.:		
СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В+Г)		1 266	1 613

Дата: 31.03.2020

Съставител:



Ръководител:



ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ (съкратен)

на

Българиян Пропертис ООД

адрес

България, гр. София, ул. Златен Рог 22, ет. 4, офис 7

към

01.01.2019 - 31.12.2019

Наименование на разходите		Сума	
		текуща година	предходна година
а		1	2
А. РАЗХОДИ			
1	Намаление на запасите от продукция и незавършено производство		
2	Разходи за суровини, материали и външни услуги	922	825
3	Разходи за персонала	810	474
4	Разходи за амортизации и обезценка	38	59
5	Други разходи	595	22
Общо разходи за оперативна дейност (1+2+3+4+5)		2 365	1 380
6	Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи (краткосрочни) активи	1	2
7	Разходи за лихви и други финансови разходи	14	9
Общо финансови разходи (6+7)		15	11
8	Печалба от обичайна дейност	290	
Общо разходи (1+2+3+4+5+6+7)		2 380	1 391
9	Счетоводна печалба (общо приходи - общо разходи)	290	
10	Разходи за данъци от печалбата	28	
11	Други данъци, алтернативни на корпоративния данък		
12	Печалба (9 - 10 - 11)	262	
Всичко (Общо разходи+10+11+12)		2 670	1 391

Наименование на приходите		Сума	
		текуща година	предходна година
а		1	2
Б. ПРИХОДИ			
1	Нетни приходи от продажби	2 581	1 222
2	Увеличение на запасите от продукция и незавършено производство		
3	Разходи за придобиване на активи по стопански начин		
4	Други приходи	89	121
Общо приходи от оперативна дейност (1+2+3+4)		2 670	1 343
5	Приходи от участия в дъщерни, асоциирани и смежни предприятия		
6	Приходи от други инвестиции и заеми, признати като нетекущи (дългосрочни) активи		
7	Други лихви и финансови приходи		
Общо финансови приходи (5+6+7)		0	0
8	Загуба от обичайна дейност		48
Общо приходи (1+2+3+4+5+6+7)		2 670	1 343
9	Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)		48
10	Загуба (9 + ред 10 и 11 от раздел А)		48
Всичко (Общо приходи+10)		2 670	1 391

Дата: 31.03.2020

Съставител:



Ръководител:



СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС (съкратен)

на
адрес
към

Бългериан Пропертис ООД
България, гр. София, ул. Златен Рог 22, ет. 4, офис 7
31.12.2020

А К Т И В			
Раздели, групи		Сума	(хил.лева)
		текуща година	предходна година
а		1	2
A.	ЗАПИСАН, НО НЕВНЕСЕН КАПИТАЛ (ОБЩО)	0	0
B.	НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ (ОБЩО)	165	169
I.	Нематериални дълготрайни активи (ОБЩО)	6	10
II.	Дълготрайни материални активи (ОБЩО)	159	159
III.	Дългосрочни финансови активи (ОБЩО)		
IV.	Отсрочени данъци (ОБЩО)		
B.	ТЕКУЩИ (КРАТКОТРАЙНИ) АКТИВИ (ОБЩО)	1 910	1 096
I.	Материални запаси	301	300
II.	Вземания (ОБЩО)	250	237
	- над 1 година		
III.	Инвестиции (ОБЩО)	1	1
IV.	Парични средства (ОБЩО)	1 358	558
Г.	РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ (ОБЩО)	8	1
СУМА НА АКТИВА (А+Б+В+Г)		2 083	1 266

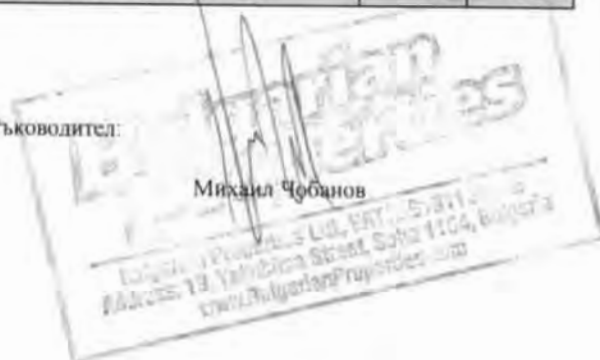
П А С И В			
Раздели, групи		Сума	(хил.лева)
		текуща година	предходна година
а		1	2
A.	СОБСТВЕН КАПИТАЛ (ОБЩО)	1 785	979
I.	Записан капитал (ОБЩО)	5	5
II.	Премии от емисии (ОБЩО)		
III.	Резерв от последващи оценки (ОБЩО)		
IV.	Резерви (ОБЩО)		
V.	Натрупана печалба (загуба) от минали години (ОБЩО)	973	712
VI.	Текуща печалба (загуба)	807	262
B.	ПРОВИЗИИ И СХОДНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ (ОБЩО)		3
B.	ЗАДЪЛЖЕНИЯ (ОБЩО)	298	284
	- до 1 година	298	284
	- над 1 година		
Г.	ФИНАНСИРАНИЯ И ПРИХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ, в т.ч.:		
СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В+Г)		2 083	1 266

Дата: 19.06.2021

Съставител:



Ръководител:



ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ (съкратен)

на

Бългериан Пропертиес ООД

адрес

България, гр. София, ул. Златен Рог 22, ет. 4, офис 7

към

01.01.2020 - 31.12.2020

Наименование на разходите		Сума (хил. лева)	
		текуща година	предходна година
а		1	2
А. РАЗХОДИ			
1	Намаление на запасите от продукция и незавършено производство		
2	Разходи за суровини, материали и външни услуги	838	922
3	Разходи за персонала	1 320	810
4	Разходи за амортизации и обезценка	34	38
5	Други разходи	105	595
Общо разходи за оперативна дейност (1+2+3+4+5)		2 297	2 365
6	Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи (краткосрочни) активи	1	1
7	Разходи за лихви и други финансови разходи	7	14
Общо финансови разходи (6+7)		8	15
8	Печалба от обичайна дейност	898	290
Общо разходи (1+2+3+4+5+6+7)		2 305	2 380
9	Счетоводна печалба (общо приходи - общо разходи)	898	290
10	Разходи за данъци от печалбата	91	28
11	Други данъци, алтернативни на корпоративния данък		
12	Печалба (9 - 10 - 11)	807	262
Всичко (Общо разходи+10+11+12)		3 203	2 670
Наименование на приходите		Сума (хил. лева)	
		текуща година	предходна година
а		1	2
Б. ПРИХОДИ			
1	Нетни приходи от продажби	3 057	2 581
2	Увеличение на запасите от продукция и незавършено производство		
3	Разходи за придобиване на активи по стопански начин		
4	Други приходи	146	89
Общо приходи от оперативна дейност (1+2+3+4)		3 203	2 670
5	Приходи от участия в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия		
6	Приходи от други инвестиции и заеми, признати като нетекущи (дългосрочни) активи		
7	Други лихви и финансови приходи		
Общо финансови приходи (5+6+7)		0	0
8	Загуба от обичайна дейност		
Общо приходи (1+2+3+4+5+6+7)		3 203	2 670
9	Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)		
10	Загуба (9 + ред 10 и 11 от раздел А)		
Всичко (Общо приходи+10)		3 203	2 670

Дата: 19.06.2021

Съставител:



Ръководител:



СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС (съкратен)**Българиян Пропертиз ООД****България, гр. София, ул. Златен Рог 22, ет. 4, офис 7****31.12.2021**на
адрес
към

А К Т И В			
Раздели, групи		Сума	(хил.лева)
		текуща година	предходна година
а		1	2
A.	ЗАПИСАН, НО НЕВНЕСЕН КАПИТАЛ (ОБЩО)	0	0
B.	НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ (ОБЩО)	173	165
I.	Нематериални дълготрайни активи (ОБЩО)	2	6
II.	Дълготрайни материални активи (ОБЩО)	171	159
III.	Дългосрочни финансови активи (ОБЩО)		
IV.	Отсрочени данъци (ОБЩО)		
B.	ТЕКУЩИ (КРАТКОТРАЙНИ) АКТИВИ (ОБЩО)	1 190	1 910
I.	Материални запаси	301	301
II.	Вземания (ОБЩО)	273	250
	- над 1 година		
III.	Инвестиции (ОБЩО)		1
IV.	Парични средства (ОБЩО)	616	1 358
Г.	РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ (ОБЩО)	51	8
СУМА НА АКТИВА (А+Б+В+Г)		1 414	2 083

П А С И В			
Раздели, групи		Сума	(хил.лева)
		текуща година	предходна година
а		1	2
A.	СОБСТВЕН КАПИТАЛ (ОБЩО)	952	1 785
I.	Записан капитал (ОБЩО)	5	5
II.	Премии от емисии (ОБЩО)		
III.	Резерв от последващи оценки (ОБЩО)		
IV.	Резерви (ОБЩО)		
V.	Натрупана печалба (загуба) от минали години (ОБЩО)	478	973
VI.	Текуща печалба (загуба)	469	807
B.	ПРОВИЗИИ И СХОДНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ (ОБЩО)		
B.	ЗАДЪЛЖЕНИЯ (ОБЩО)	462	298
	- до 1 година	462	298
	- над 1 година		
Г.	ФИНАНСИРАНИЯ И ПРИХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ, в т.ч.:		
СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В+Г)		1 414	2 083

Дата: 23.06.2022

Съставител:



Ръководител:



ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ (съкратен)

на
адрес
към

Българиян Пропертис ООД

България, гр. София, ул. Златен Рог 22, ет. 4, офис 7

01.01.2021 - 31.12.2021

Наименование на разходите		Сума (хил. лева)	
		текуща година	предходна година
а		1	2
А. РАЗХОДИ			
1	Намаление на запасите от продукция и незавършено производство		
2	Разходи за суровини, материали и външни услуги	978	838
3	Разходи за персонала	1 867	1 320
4	Разходи за амортизации и обезценка	44	34
5	Други разходи	43	105
Общо разходи за оперативна дейност (1+2+3+4+5)		2 932	2 297
6	Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи (краткосрочни) активи	2	1
7	Разходи за лихви и други финансови разходи	9	7
Общо финансови разходи (6+7)		11	8
8	Печалба от обичайна дейност	522	898
Общо разходи (1+2+3+4+5+6+7)		2 943	2 305
9	Счетоводна печалба (общо приходи - общо разходи)	522	898
10	Разходи за данъци от печалбата	53	91
11	Други данъци, алтернативни на корпоративния данък		
12	Печалба (9 - 10 - 11)	469	807
Всичко (Общо разходи+10+11+12)		3 465	3 203
Наименование на приходите		Сума (хил. лева)	
		текуща година	предходна година
а		1	2
Б. ПРИХОДИ			
1	Нетни приходи от продажби	3 404	3 057
2	Увеличение на запасите от продукция и незавършено производство		
3	Разходи за придобиване на активи по стопански начин		
4	Други приходи	61	146
Общо приходи от оперативна дейност (1+2+3+4)		3 465	3 203
5	Приходи от участия в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия		
6	Приходи от други инвестиции и засми, признати като нетекущи (дългосрочни) активи		
7	Други лихви и финансови приходи		
Общо финансови приходи (5+6+7)		0	0
8	Загуба от обичайна дейност		
Общо приходи (1+2+3+4+5+6+7)		3 465	3 203
9	Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)		
10	Загуба (9 + ред 10 и 11 от раздел А)		
Всичко (Общо приходи+10)		3 465	3 203

Дата: 23.06.2022

Съставител:



Ръководител:



СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС (съкратен)**Българиян Пропертис ООД****България, гр. София, ул. Златен Рог 22, ет. 4, офис 7****31.12.2022**на
адрес
към

А К Т И В			
Раздели, групи		Сума	(хил.лева)
		текуща година	предходна година
а		1	2
A.	ЗАПИСАН, НО НЕВНЕСЕН КАПИТАЛ (ОБЩО)	0	0
B.	НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ (ОБЩО)	160	173
I.	Нематериални дълготрайни активи (ОБЩО)		2
II.	Дълготрайни материални активи (ОБЩО)	160	171
III.	Дългосрочни финансови активи (ОБЩО)		
IV.	Отсрочени данъци (ОБЩО)		
B.	ТЕКУЩИ (КРАТКОТРАЙНИ) АКТИВИ (ОБЩО)	1 179	1 190
I.	Материални запаси	301	301
II.	Вземания (ОБЩО)	167	273
	- над 1 година		
III.	Инвестиции (ОБЩО)		
IV.	Парични средства (ОБЩО)	711	616
Г.	РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ (ОБЩО)	45	51
СУМА НА АКТИВА (А+Б+В+Г)		1 384	1 414

П А С И В			
Раздели, групи		Сума	(хил.лева)
		текуща година	предходна година
а		1	2
A.	СОБСТВЕН КАПИТАЛ (ОБЩО)	986	952
I.	Записан капитал (ОБЩО)	5	5
II.	Премии от емисии (ОБЩО)		
III.	Резерв от последващи оценки (ОБЩО)		
IV.	Резерви (ОБЩО)		
V.	Натрупана печалба (загуба) от минали години (ОБЩО)	947	478
VI.	Текуща печалба (загуба)	34	469
B.	ПРОВИЗИИ И СХОДНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ (ОБЩО)		
B.	ЗАДЪЛЖЕНИЯ (ОБЩО)	398	462
	- до 1 година	398	462
	- над 1 година		
Г.	ФИНАНСИРАНИЯ И ПРИХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ, в т.ч.:		
СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В+Г)		1 384	1 414

Дата: 23.06.2023

Съставител:



Ръководител:



ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ (съкратен)

Българиян Пропертис ООД

България, гр. София, ул. Златен Рог 22, ет. 4, офис 7

01.01.2022 - 31.12.2022

на
адрес
към

Наименование на разходите		Сума (хил. лева)	
		текуща година	предходна година
а		1	2
А. РАЗХОДИ			
1	Намаление на запасите от продукция и незавършено производство		
2	Разходи за суровини, материали и външни услуги	1 070	978
3	Разходи за персонала	1 699	1 867
4	Разходи за амортизации и обезценка	43	44
5	Други разходи	25	43
Общо разходи за оперативна дейност (1+2+3+4+5)		2 837	2 932
6	Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи (краткосрочни) активи	3	2
7	Разходи за лихви и други финансови разходи	7	9
Общо финансови разходи (6+7)		10	11
8	Печалба от обичайна дейност	38	522
Общо разходи (1+2+3+4+5+6+7)		2 847	2 943
9	Счетоводна печалба (общо приходи - общо разходи)	38	522
10	Разходи за данъци от печалбата	4	53
11	Други данъци, алтернативни на корпоративния данък		
12	Печалба (9 - 10 - 11)	34	469
Всичко (Общо разходи+10+11+12)		2 885	3 465
Наименование на приходите		Сума (хил. лева)	
		текуща година	предходна година
а		1	2
Б. ПРИХОДИ			
1	Нетни приходи от продажби	2 885	3 404
2	Увеличение на запасите от продукция и незавършено производство		
3	Разходи за придобиване на активи по стопански начин		
4	Други приходи		61
Общо приходи от оперативна дейност (1+2+3+4)		2 885	3 465
5	Приходи от участия в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия		
6	Приходи от други инвестиции и заеми, признати като нетекущи (дългосрочни) активи		
7	Други лихви и финансови приходи		
Общо финансови приходи (5+6+7)		0	0
8	Загуба от обичайна дейност		
Общо приходи (1+2+3+4+5+6+7)		2 885	3 465
9	Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)		
10	Загуба (9 + ред 10 и 11 от раздел А)		
Всичко (Общо приходи+10)		2 885	3 465

Дата: 23.06.2023

Съставител:



Ръководител:



ПРИЛОЖЕНИЕ 6

ЧАСТИ ОТ ГОДИШНИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ
НА „ЯВЛЕНА“ ЕООД
ЗА ПЕРИОДА ОТ 2018 Г. ДО 2022 Г.

ЯВЛЕНА ЕООД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината приключваща на

31.12.2018 година

с независим одиторски доклад

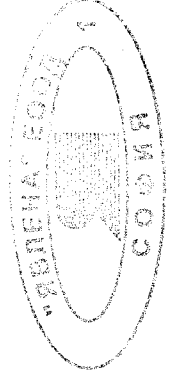
ЯВЛЕНА ЕООД

в хил. лева
ЕИК по БУЛСТАТ 121268223

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
на ЯВЛЕНА ЕООД към 31.12.2018

АКТИВ		
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума	
	Текуща година	Предходна година
А. НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ		
<i>I. Нематериални активи</i>		
1. Концесии, патенти, лицензи,		
Търговски марки, програмни продукти		
и други подобни права и активи	327	105
Общо за група I:	327	105
II. Дълготрайни материални активи		
1. Земи и сгради, в т.ч.:	1 629	1 718
- земи	21	21
- сгради	1 608	1 697
2. Машини, производствено оборудване		
и апаратура	16	6
3. Съоръжения и други	52	63
4. Предоставени аванси		
и дълготрайни материални активи		
в процес на изграждане	3	3
Общо за група II:	1 700	1 790
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ А:	2 027	1 895
Б. ТЕКУЩИ (КРАТКОТРАЙНИ) АКТИВИ		
<i>I. Материални запаси</i>		
1. Суровини и материали	23	28
Общо за група I:	23	28

ПАСИВ		
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума	
	Текуща година	Предходна година
А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
<i>I. Записан капитал</i>	204	5
<i>II. Нарупана печалба (загуба)</i>		
от минали години, в т.ч.:	1 892	2 025
- неразпределена печалба	1 892	2 025
Общо за група II:	1 892	2 025
<i>III. Текуща печалба (загуба)</i>	510	283
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ А:	2 606	2 313
Б. ПРОВИЗИИ И СХОДНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ		
1. Други провизии и сходни задължения		
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ Б:		
В. ЗАДЪЛЖЕНИЯ		
1. Задължения към доставчици, в т.ч.	3	19
до 1 година	3	19
2. Други задължения, в т.ч.:	99	58
до 1 година	99	58
над 1 година		
- към персонала, в т.ч.:	1	
до 1 година	1	
- данъчни задължения, в т.ч.:	66	35
до 1 година	66	35
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ В, в т.ч.:	102	77
до 1 година	102	77
над 1 година		



ЯВЛЕНА ЕООД

в хил. лева
ЕИК по БУЛСТАТ 121268223

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
на ЯВЛЕНА ЕООД за периода от 01.01.2018 до 31.12.2018

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ		Сума	
Текуща година	Предходна година	Текуща година	Предходна година
А. РАЗХОДИ			
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:	845	845	846
а) суровини и материали	71	71	78
б) външни услуги	774	774	768
2. Разходи за персонала, в т.ч.:	882	882	922
а) разходи за възнаграждения	754	754	795
б) разходи за осигуровки, в т.ч.:	128	128	127
3. Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:	205	205	340
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.:	205	205	340
- разходи за амортизация	205	205	340
4. Други разходи, в т.ч.:	47	47	58
а) балансова стойност на продадените активи	17	17	16
Общо разходи за оперативна дейност (1+2+3+4+5)	1 979	1 979	2 166
5. Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи (краткосрочни) активи, в т.ч.:	1	1	2
- отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	1	1	2
6. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:	2	2	3
Общо финансови разходи (6+7)	3	3	5
7. Печалба от обичайна дейност	568	568	309
Общо разходи (1+2+3+4+5+6)	1 982	1 982	2 171
8. Счетоводна печалба	568	568	309
Общо приходи - общо разходи	568	568	309
9. Разходи за данъци от печалбата	58	58	26
10. Печалба (8-9)	510	510	283
ВСИЧКО (ОБЩО РАЗХОДИ+9+10)	2 550	2 550	2 480

Съгласно независим одиторски доклад:
Нинев и Турмачки - Одит и Консултинг ООД

Веселин Турмачки - Регистриран одитор №372

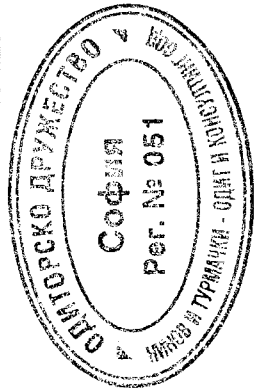
Управител ОД: Антонин Нинев - рег. одитор №233

НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ		Сума	
Текуща година	Предходна година	Текуща година	Предходна година
Б. ПРИХОДИ			
1. Нетни приходи от продажби, в т.ч.:	2 530	2 530	2 424
а) стоки			5
б) услуги	2 530	2 530	2 419
2. Други приходи, в т.ч.:	20	20	54
Общо приходи от оперативна дейност (1+2)	2 550	2 550	2 478
3. Други лихви и финансови приходи, в т.ч.:			
а) положителни разлики от промяна на валутни курсове			2
Общо финансови приходи			
Общо приходи (1+2+3)	2 550	2 550	2 480
ВСИЧКО (ОБЩО ПРИХОДИ)	2 550	2 550	2 480

Ръководител:

Съставител:

Дата:



Съгласно независим одиторски доклад:
Нинев и Турмачки - Одит и Консултинг ООД

Веселин Турмачки - Регистриран одитор №372

Управител ОД: Антонин Нинев - рег. одитор №233

ЯВЛЕНА ЕООД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината приключваща на

31.12.2019 година

с независим одиторски доклад

ЯВЛЕНА ЕООД

в хил. лева
ЕИК по БУЛСТАТ 121268223

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
на ЯВЛЕНА ЕООД към 31.12.2019

АКТИВ		СУМА	
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	ТЕКУЩА ГОДИНА	ПРЕДХОДНА ГОДИНА	
A. НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ			
I. Нематериални активи			
1. Концесии, патенти, лицензи,			
търговски марки, програмни продукти			
и други подобни права и активи	334	327	
Общо за група I:	334	327	
II. Дълготрайни материални активи			
1. Земи и сгради, в т.ч.:	1 541	1 629	
- земи	21	21	
- сгради	1 520	1 608	
2. Машини, производствено оборудване и апаратура	39	16	
3. Съоръжения и други	41	52	
4. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	3	3	
Общо за група II:	1 624	1 700	
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛА:	1 958	2 027	
Б. ТЕКУЩИ (КРАТКОТРАЙНИ) АКТИВИ			
I. Материални запаси			
1. Суровини и материали	20	23	
Общо за група I:	20	23	

ПАСИВ		СУМА	
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	ТЕКУЩА ГОДИНА	ПРЕДХОДНА ГОДИНА	
A. СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
I. Записан капитал	204	204	
II. Набрутна печалба (загуба)			
от минали години, в т.ч.:	1 336	1 892	
- неразпределена печалба	1 336	1 892	
Общо за група II:	1 336	1 892	
III. Текуща печалба (загуба)	768	510	
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛА:	2 308	2 606	
Б. ПРОВИЗИИ И СХОДНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ			
1. Други провизии и сходни задължения			
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ Б:			
В. ЗАДЪЛЖЕНИЯ			
1. Задължения към доставчици, в т.ч.	3	3	
до 1 година	3	3	
2. Други задължения, в т.ч.:	99	99	
до 1 година	99	99	
над 1 година			
- към персонала, в т.ч.:	1	1	
до 1 година	1	1	
- данъчни задължения, в т.ч.:	43	66	
до 1 година	43	66	
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ В, в т.ч.:	102	102	
до 1 година	102	102	
над 1 година			

АКТИВ		
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Текуща година	Сума Предходна година
<u>II. Вземания</u>		
1. Вземания от клиенти и доставчици	29	28
Общо за група II:	29	28
<u>III. Парични средства, в т.ч.:</u>	400	625
- в брой	28	29
- в безсрочни сметки (депозити)	372	596
Общо за група III:	400	625
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ Б:	449	676
В. РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ	3	5
СУМА НА АКТИВА (А+Б+В)	2 410	2 708

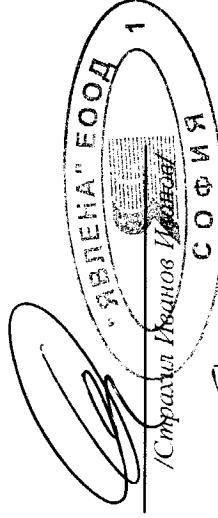
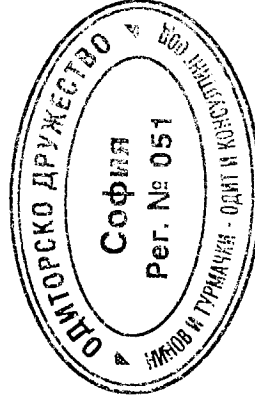
ПАСИВ		
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Текуща година	Сума Предходна година
СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В)	2 410	2 708

Съгласно независим одиторски доклад:

Нинов и Турмачки - Одит и Консултинг ООД

Веселин Турмачки - Регистриран одитор №372

Управител ОД: Антонин Николов - рег. одитор №233



Ръководител:

Съставител:

/Евгелина Георгиева Сомова/

Дата: 25.09.2012г.

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

на ЯВЛЕНА ЕООД за периода от 01.01.2019 до 31.12.2019

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Текуща година	Сума Предходна година
A. РАЗХОДИ		
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:		
а) суровини и материали	865	845
б) външни услуги	89	71
2. Разходи за персонала, в т.ч.:	776	774
а) разходи за възнаграждения	980	882
б) разходи за осигуровки, в т.ч.:	835	754
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.:	145	128
б) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.:	217	205
в) разходи за амортизация	217	205
4. Други разходи, в т.ч.:	44	47
а) балансова стойност на продадените активи	16	17
Общо разходи за оперативна дейност (1+2+3+4+5)	2 106	1 979
5. Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи (краткосрочни) активи, в т.ч.:	1	1
- отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	1	1
6. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:	4	2
Общо финансови разходи (6+7)	5	3
7. Печалба от обичайна дейност	852	568
Общо разходи (1+2+3+4+5+6)	2 111	1 982
8. Счетоводна печалба		
(общо приходи - общо разходи)	852	568
9. Разходи за данъци от печалбата	84	58
10. Печалба (8-9)	768	510
ВСИЧКО (ОБЩО РАЗХОДИ+9+10)	2 963	2 550

Съгласно независим одиторски доклад:

Нинев и Турмачки - Одит и Консултинг ООД

Веселин Турмачки - Регистриран одитор №372

Управител ОД: Антоний Нинев - рег. одитор №233

НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Текуща година	Сума Предходна година
B. ПРИХОДИ		
1. Нетни приходи от продажби, в т.ч.:	2 936	2 530
а) стоки		
б) услуги	2 936	2 530
2. Други приходи, в т.ч.:	27	20
Общо приходи от оперативна дейност (1+2)	2 963	2 550
3. Други лихви и финансови приходи, в т.ч.:		
а) положителни разлики от промяна на валутни курсове		
Общо финансови приходи		
Общо приходи (1+2+3)	2 963	2 550
ВСИЧКО (ОБЩО ПРИХОДИ)	2 963	2 550

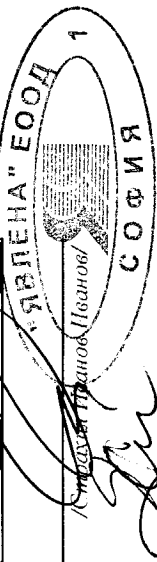
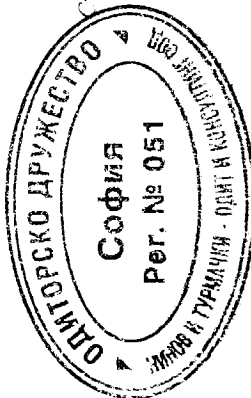
Ръководител:

Антоний Нинев

Установител:

Веселин Турмачки

Дата: 25.09.2020



ЯВЛЕНА ЕООД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината приключваща на

31.12.2020 година

с независим одиторски доклад

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
на ЯВЛЕНА ЕООД към 31.12.2020

АКТИВ		
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума	
	Текуща година	Предходна година
А. НЕТЕКУЩИ ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ		
I. Нематериални активи		
1. Конечни патенти, лицензи, търговски марки, промишлени модели и други подобни права и активи	308	334
Общо за група I:	308	334
II. Дълготрайни материални активи		
1. Земи и строи, в т.ч.:	1 453	1 541
- земи	21	21
- строи	1 432	1 520
2. Машини, произволствено оборудване и апаратура	32	39
3. Съоръжения и други	33	41
4. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	3	3
Общо за група II:	1 521	1 624
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ А:	1 829	1 958
Б. ТЕКУЩИ (КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ)		
I. Материални запаси		
1. Суровини и материали	22	20
Общо за група I:	22	20

ПАСИВ		
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума	
	Текуща година	Предходна година
А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
I. Записан капитал	204	204
II. Напълнена печалба (загуба) от минали години, в т.ч.:	1 316	1 336
- неразпределена печалба	1 316	1 336
Общо за група II:	1 316	1 336
III. Текуща печалба (загуба)	615	768
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ А:	2 135	2 308
Б. ПРОВИЗИИ И СХОДНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ		
1. Други провизии и сходни задължения		
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ Б:		
В. ЗАДЪЛЖЕНИЯ		
1. Задължения към доставчици, в т.ч. до 1 година	25	3
2. Други задължения, в т.ч. до 1 година	25	3
над 1 година	138	99
- към персонала, в т.ч. до 1 година	137	99
над 1 година	32	1
- данъчни задължения, в т.ч. до 1 година	32	1
над 1 година	61	43
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ В, в т.ч.:	163	102
до 1 година	163	102
над 1 година		

АКТИВ		
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума	
	Текуща година	Предходна година
II. Вземания		
1. Вземания от клиенти и доставчици	39	29
2. Други вземания	156	
Общо за група II:	195	29
III. Парични средства, в т.ч.:	250	400
- в брой	2	28
- в безброчни сметки (депозити)	248	372
Общо за група III:	250	400
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ Б:	467	449
В. РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ	2	3
СУМА НА АКТИВА (А+Б+В)	2 298	2 410

ПАСИВ		
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума	
	Текуща година	Предходна година
СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В)	2 298	2 410

Съгласно независим одиторски доклад:

Нинков и Турмачки - Одит и Консултинг ООД

Веселин Турмачки - Регистриран одитор №372

Управлятел ОД: Антонин Нинков - рег. одитор №233

28.09.2021

Ръководител:
Страхил Иванов Ценов

Съставител:

/Евелина Георгиева Савова

Дата:

28.09.2021



ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
на ЯВЛЕНА ЕООД за периода от 01.01.2020 до 31.12.2020

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ		Сума	
		Текуща година	Предходна година
A. РАЗХОДИ			
1. Разходи за суровини, материали и възмездни услуги, в т.ч.:			
а) суровини и материали		764	865
б) възмездни услуги		88	89
2. Разходи за персонала, в т.ч.:			
а) разходи за възнаграждения		596	776
б) разходи за осигуровки, в т.ч.:		644	980
3. Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:		535	835
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.:		109	145
- разходи за амортизация		269	217
4. Други разходи, в т.ч.:		269	217
а) балансова стойност на продадените активи		43	44
Общо разходи за оперативна дейност (1+2+3+4+5)		13	16
5. Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи (краткосрочни) активи, в т.ч.:		1 720	2 106
- отрицателни разлики от промяна на валутни курсове		1	1
6. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:		3	4
Общо финансови разходи (6+7)		4	5
7. Печалба от обичайна дейност		680	852
Общо разходи (1+2+3+4+5+6)		1 724	2 111
8. Счетоводна печалба			
(общо приходи - общо разходи)		679	852
9. Разходи за данъци от печалбата		64	84
10. Печалба (8-9)		615	768
ВСИЧКО (ОБЩО РАЗХОДИ: 8+10)		2 403	2 963

НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ		Сума	
		Текуща година	Предходна година
B. ПРИХОДИ			
1. Нетни приходи от продажби, в т.ч.:		2 237	2 926
а) стоки			
б) услуги			
2. Други приходи, в т.ч.:		2 237	2 926
Общо приходи от оперативна дейност (1+2)		166	27
3. Други лихви и финансови приходи, в т.ч.:		2 403	2 963
а) положителни разлики от промяна на валутни курсове			
Общо финансови приходи			
Общо приходи (1+2+3)		2 403	2 963
ВСИЧКО (ОБЩО ПРИХОДИ)		2 403	2 963

Съгласно независим одиторски доклад:

Нинев и Турмачки - Одит и Консултинг ООД

Неселин Турмачки Регистриран одитор №372

Управител ОД: Антонин Нинев - рег. одитор №2233

28.05.2021



Ръководител:

Иванка Нинева

Съставител:

Евгения Георгиева Савова

Дата:

28.05.2021



ЕИК по БУЛСТАТ 121268223

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
на ЯВЛЕНА ЕООД към 31.12.2021

АКТИВ		Сума	
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ		Текуща година	Предходна година
A. ЗАПИСАН, НО НЕВНЕСЕН КАПИТАЛ			
B. НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ			
I. Нематериални активи			
1. Продукти от развойна дейност			
2. Концесии, патенти, лицензи,			
търговски марки, програмни продукти			
и други подобни права и активи	308	174	
3. Търговска репутация			
4. Предоставени аванси			
и нематериални активи в процес			
на изграждане			
Общо за група I:	308	174	
II. Дълготрайни материални активи			
1. Земи и сгради, в т.ч.:			
- земи		1 365	1 452
- сгради		21	21
2. Машини, производствено оборудване		1 344	1 432
и апаратура			
3. Съоръжения и други		25	32
4. Предоставени аванси		34	33
и дълготрайни материални активи в			
процес на изграждане			
Общо за група II:		1 424	1 521
III. Дългосрочни финансови активи			
1. Акции и дялове в предприятия от група			
2. Предоставени заеми			
на предприятия от група			
3. Акции и дялове в асоциирани и			
смесени предприятия			

ПАСИВ		Сума	
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ		Текуща година	Предходна година
A. СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
I. Записан капитал		204	204
II. Премии от емисии			
III. Резерв от последващи оценки			
IV. Резерви			
1. Законови резерви			
2. Резерв, свързан с изкупени собствени акции			
3. Резерв съгласно учредителен акт			
4. Други резерви			
Общо за група IV:			
V. Нагрупана печалба (загуба)		878	1 316
от минали години, в т.ч.:		878	1 316
- неопределена печалба			
- непохрита загуба			
Общо за група V:		878	1 316
VI. Текуща печалба (загуба)		1 049	615
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ A:		2 131	2 136
B. ПРОВИЗИИ И СХОДНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ			
1. Провизии за пенсии и други подобни задължения			
2. Провизии за данъци, в т.ч.:			
- отсрочени данъци			
3. Други провизии и сходни задължения			
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ B:			
B. ЗАДЪЛЖЕНИЯ			
1. Облигационни заеми с отделно			
посочване на конвертируемите, в т.ч.:			
до 1 година			
над 1 година			

АКТИВ		
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Текуща година	Сума
4. Предоставени заеми, свързани с асоциирани и смесени предприятия		
5. Дългосрочни инвестиции		
6. Други заеми		
7. Изкупени собствени акции		
номинална стойност хил. лв.		
Общо за група III:		
IV. Отсрочени данъци		
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ Б:	1 598	1 829
V. ТЕКУЩИ (КРАТКОТРАЙНИ) АКТИВИ		
I. Материални запаси		
1. Суровини и материали	18	22
2. Незавършено производство		
3. Продукция и стоки, в т.ч.:		
- продукция		
- стоки		
4. Предоставени аванси		
Общо за група I:	18	22
II. Вземания		
1. Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.:		
над 1 година	37	39
2. Вземания от предприятия от група, в т.ч.:		
над 1 година		
3. Вземания, свързани с асоциирани и смесени предприятия в т.ч.:		
над 1 година		
4. Други вземания, в т.ч.:		
над 1 година		148
Общо за група II:	37	187
III. Инвестиции		
1. Акции и дялове в предприятия от група		
2. Изкупени собствени акции		
номинална стойност хил. лв.		
3. Други инвестиции		
Общо за група III:		

ПАСИВ		
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Текуща година	Сума
2. Задължения към финансови предприятия, в т.ч.:		
до 1 година		
над 1 година		
3. Получени аванси, в т.ч.:		
до 1 година	5	6
над 1 година	5	6
4. Задължения към доставчици, в т.ч.		
до 1 година	27	19
над 1 година	27	7
5. Задължения по ползи, в т.ч.:		
до 1 година		
над 1 година		
6. Задължения към предприятия от група, в т.ч.:		
до 1 година		
над 1 година		
7. Задължения, свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:		
до 1 година		
над 1 година		
8. Други задължения, в т.ч.:		
до 1 година	250	128
над 1 година	250	128
- към персонала, в т.ч.:		
до 1 година	76	32
над 1 година	76	32
- осигурителни задължения, в т.ч.:		
до 1 година	25	14
над 1 година	25	14
- данъчни задължения, в т.ч.:		
до 1 година	82	52
над 1 година	82	52
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ В, в т.ч.:	283	153
до 1 година	283	135
над 1 година		

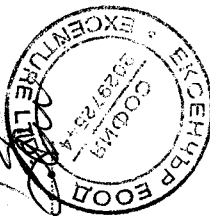
АКТИВ		
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума	Предходен период
	Текуща година	Предходен период
IV. Парични средства, в т.ч.:	760	250
- в брой	23	21
- в безсрочни сметки (депозити)	738	248
Общо за група IV:	760	250
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ В:	818	459
Г. РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ		2
СУМА НА АКТИВА (А+Б+В+Г)	2 413	2 289

ПАСИВ		
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума	Предходен период
	Текуща година	Предходен период
Г. ФИНАНСИРАНИЯ И ПРИХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ, в т.ч.:		
- финансираня		
- приходи за бъдещи периоди		
СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В+Г)	2 413	2 289

Отпечатано от АЖУР® L

На: 01.04.2022 14:39:36

Date: 01.04.2022

Ръководител:
/Стратимир Митков/Съставител:
/Евгелина Сомова/

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
на ЯВЛЕНА ЕООД за периода от 01.01.2021 до 31.12.2021

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Сума	
	Текущата година	Предходна година
A. РАЗХОДИ		
1. Намаление на запасите от продукция и незавършено производство		
2. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:	856	765
а) суровини и материали	94	68
б) външни услуги	762	696
3. Разходи за персонала, в т.ч.:	1 079	644
а) разходи за възнаграждения	923	535
б) разходи за осигуровки, в т.ч.:	156	109
- осигуровки, свързани с пенсии		
4. Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:	317	289
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.:	317	289
- разходи за амортизация		
- разходи от обезценка		
б) разходи от обезценка на текущи (краткотрайни) активи		
5. Други разходи, в т.ч.:	42	43
а) балансова стойност на продадените активи	19	13
б) провизии		
Общо разходи за оперативна дейност (1+2+3+4+5)	2 293	1 720
6. Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи (краткосрочни) активи, в т.ч.:		
- отрицателни разлики от промяна на валутни курсове		

НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Сума	
	Текущата година	Предходна година
B. ПРИХОДИ		
1. Нетни приходи от продажби, в т.ч.:	3 432	2 237
а) продукция		
б) стоки		
в) услуги	3 432	2 237
2. Увеличение на запасите от продукция и незавършено производство		
3. Разходи за придобиване на активи и по стопански начин		
4. Други приходи, в т.ч.:	28	166
- приходи от финансиране		
Общо приходи от оперативна дейност (1+2+3+4)	3 460	2 403
5. Приходи от участия в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:		
- приходи от участия в предприятията от група		
6. Приходи от други инвестиции и заеми, признати като текущи (дългосрочни) активи, в т.ч.:		
- приходи от предприятия от група		
7. Други лихви и финансови приходи, в т.ч.:		
а) приходи от предприятия от група		
б) положителни разлики от операции с финансови активи		
в) положителни разлики от промяна на валутни курсове		
Общо финансови приходи (5+6+7)		

ЯВЛЕНА ЕООД

в хил. лев. а

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ		Сума	
		Текущата година	Препредметна година
7. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:		4	3
а) разходи, свързани с предприятия от група			
б) от релативни разлики от операции с финансови активи			
Общо финансови разходи (6+7)		5	3
8. Печалба от обикайна дейност		1 163	880
9. Извънредни разходи			
Общо разходи (1+2+3+4+5+6+7+8+9)		2 298	1 774
10. Счетоводна печалба (общо приходи - общо разходи)		1 163	680
11. Разходи за данъци от печалбата		114	64
12. Други данъци, алтернативни на корпоративния данък			
13. Печалба (10-11-12)		1 049	615
ВСИЧКО (ОБЩО РАЗХОДИ+11+12+13)		3 460	2 403

НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ		Сума	
		Текущата година	Препредметна година
8. Загуба от обикайна дейност			
9. Извънредни приходи			
Общо приходи (1+2+3+4+5+6+7+9)		3 460	2 403
10. Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)			
11. Загуба (10+ред 11 и 12 от раздел А)			
ВСИЧКО (ОБЩО ПРИХОДИ+11)		3 460	2 403

Отпечатано от АЖУР® L

На: 01.04.2022 14:31:46

Дата: 01.04.2022

Ръководител:
/Страшил Иванков/Съставител:
/Евелина Сомова/

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
на ЯВЛЕНА ЕООД
към 31.12.2022

АКТИВ		Сума	
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ		Текуща година	Предходна година
A. ЗАПИСАН, НО НЕВНЕСЕН КАПИТАЛ			
Б. НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ			
I. Нематериални активи			
1. Продукти от развойна дейност			
2. Концесии, патенти, лицензи,			
търговски марки, програмни продукти			
и други подобни права и активи	77	174	
3. Търговска репутация			
4. Предоставени аванси			
и нематериални активи в процес			
на изграждане			
Общо за група I:	77	174	
II. Дълготрайни материални активи			
1. Земи и сгради, в т.ч.:	869	1 365	
- земи	21	21	
- сгради	848	1 344	
2. Мащини, производствено оборудване			
и апаратура	11	25	
3. Свържения и други	34	34	
4. Предоставени аванси			
и дълготрайни материални активи			
в процес на изграждане			
Общо за група II:	914	1 424	
III. Дългосрочни финансови активи			
1. Акции и дялове в предприятия от група			
2. Предоставени заеми			
на предприятия от група			

ПАСИВ		Сума	
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ		Текуща година	Предходна година
A. СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
I. Записан капитал		204	204
II. Премии от емисии			
III. Резерв от последващи оценки			
IV. Резерви			
1. Законови резерви			
2. Резерв, свързан с изкупени собствени акции			
3. Резерв съгласно учредителен акт			
4. Други резерви			
Общо за група IV:			
V. Нагрупана печалба (загуба)			
от минали години, в т.ч.:	17	878	
- неразпределена печалба	17	878	
- непокрита загуба			
Общо за група V:	17	878	
VI. Текуща печалба (загуба)			
ОБЩО ЗА РАЗДЕП А:	1 013	1 049	
	1 234	2 131	
Б. ПРОВИЗИИ И СХОДНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ			
1. Провизии за пенсии и други подобни задължения			
2. Провизии за данъци, в т.ч.:			
- отсрочени данъци			
3. Други провизии и сходни задължения			
ОБЩО ЗА РАЗДЕП Б:			
В. ЗАДЪЛЖЕНИЯ			
1. Облигационни заеми с отделно			
посочване на конвертируемите, в т.ч.:			

ЯВЛЕНА ЕООД

в хил. лева

АКТИВ		
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума	
	Текуща година	Преходна година
3. Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия		
4. Предоставени заеми, свързани с асоциирани и смесени предприятия		
5. Дългосрочни инвестиции		
6. Други заеми		
7. Изкупени собствени акции		
номинална стойност хил. лв.		
Общо за група III:		
IV. Отсрочени данъци		
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ Б:	991	1 598
В. ТЕКУЩИ (КРАТКОТРАЙНИ) АКТИВИ		
I. Материални запаси		
1. Суровини и материали	20	18
2. Незавършено производство		
3. Продукция и стоки, в т.ч.:		
- продукция		
- стоки		
4. Предоставени аванси		
Общо за група I:	20	18
II. Вземания		
1. Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.:	31	37
над 1 година		
2. Вземания от предприятия от група, в т.ч.:		
над 1 година		
3. Вземания, свързани с асоциирани и смесени предприятия в т.ч.:		
над 1 година		
4. Други вземания, в т.ч.:		
над 1 година		
Общо за група II:	31	37
III. Инвестиции		
1. Акции и дялове в предприятията от група		

ПАСИВ		
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума	
	Текуща година	Преходна година
до 1 година		
над 1 година		
2. Задължения към финансови предприятия, в т.ч.:		
до 1 година		
над 1 година		
3. Получени аванси, в т.ч.:	20	5
до 1 година	20	5
над 1 година		
4. Задължения към доставчици, в т.ч	3	27
до 1 година	3	27
над 1 година		
5. Задължения по полици, в т.ч.:		
до 1 година		
над 1 година		
6. Задължения към предприятия от група, в т.ч.:		
до 1 година		
над 1 година		
7. Задължения, свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:		
до 1 година		
над 1 година		
8. Други задължения, в т.ч.:	282	250
до 1 година	282	250
над 1 година		
- към персонала, в т.ч.:	70	76
до 1 година	70	76
над 1 година		
- осигурителни задължения, в т.ч.:	20	25
до 1 година	20	25
над 1 година		
- данъчни задължения, в т.ч.:	154	82
до 1 година	154	82

ЯВЛЕНА ЕООД

в хил. лева

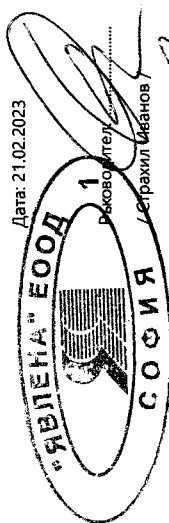
АКТИВ		
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	СУМА	
	Текуща година	Преходна година
2. Изкупени собствени акции		
номинална стойност хил. лв.		
3. Други инвестиции		
Общо за група III:		
IV. Парични средства, в т.ч.:	497	760
- в брой	52	22
- в безсрочни сметки (депозити)	445	738
Общо за група IV:	497	760
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ В:	548	815
Г. РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ		
СУМА НА АКТИВА (А+Б+В+Г)	1 539	2 413

ПАСИВ		
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	СУМА	
	Текуща година	Преходна година
над 1 година		
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ В, в т.ч.:	305	282
до 1 година	305	282
над 1 година		
Г. ФИНАНСИРАНИЯ И ПРИХОДИ ЗА		
БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ, в т.ч.:		
- финансиране		
- приходи за бъдещи периоди		
СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В+Г)	1 539	2 413

Отпечатано от АЖУР® L

На: 21.02.2023 14:32:11

Дата: 21.02.2023

Съставител:
/Евелина Сомова/

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

на ЯВЛЕНА ЕООД

за периода от 01.01.2022 до 31.12.2022

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Сума	
	Текуща година	Предишна година
А. РАЗХОДИ		
1. Намаление на запасите от продукция и незавършено производство		
2. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:	1 014	856
а) суровини и материали	126	94
б) външни услуги	888	762
3. Разходи за персонала, в т.ч.:	1 200	1 079
а) разходи за възнаграждения	1 024	923
б) разходи за осигуровки, в т.ч.:	176	156
- осигуровки, свързани с пенсии		
4. Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:	278	317
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.:	278	317
- разходи за амортизация		
- разходи от обезценка		
б) разходи от обезценка на текущи (краткотрайни) активи		
5. Други разходи, в т.ч.:	542	41
а) балансова стойност на продадените активи	448	19
б) провизии		
Общо разходи за оперативна дейност (1+2+3+4+5)	3 034	2 293
6. Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи (краткосрочни) активи, в т.ч.:	1	

НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Сума	
	Текуща година	Предишна година
Б. ПРИХОДИ		
1. Нетни приходи от продажби, в т.ч.:	3 265	3 432
а) продукция		
б) стоки		
в) услуги	3 265	3 432
2. Увеличение на запасите от продукция и незавършено производство		
3. Разходи за придобиване на активи и по стопански начин		
4. Други приходи, в т.ч.:	911	28
- приходи от финансиране		
Общо приходи от оперативна дейност (1+2+3+4)	4 176	3 460
5. Приходи от участия в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:		
- приходи от участия в предприятия от група		
6. Приходи от други инвестиции и заеми, признати като нетекущи (дългосрочни) активи, в т.ч.:		
- приходи от предприятия от група		
7. Други лихви и финансови приходи, в т.ч.:		
а) приходи от предприятия от група		
б) положителни разлики от операции с финансови активи		
в) положителни разлики от промяна на валутни курсове		
Общо финансови приходи (5+6+7)		

ЯВЛЕНА ЕООД

в хил лева

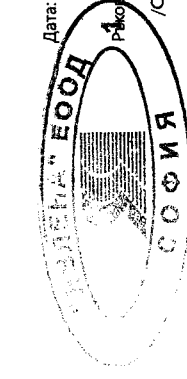
НАМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Сума	
	Текуща година	Предходна година
- отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	1	
7. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:	8	4
а) разходи, свързани с предприятия от група		
б) отрицателни разлики от операции с финансови активи		
Общо финансови разходи (6+7)	9	4
8. Печалба от обичайна дейност	1 133	1 163
9. Извънредни разходи		
Общо разходи (1+2+3+4+5+6+7+9)	3 043	2 297
10. Счетоводна печалба (общо приходи - общо разходи)	1 133	1 163
11. Разходи за данъци от печалбата	120	114
12. Други данъци, алтернативни на корпоративния данък		
13. Печалба (10-11-12)	1 013	1 049
ВСИЧКО (ОБЩО РАЗХОДИ+11+12+13)	4 176	3 460

НАМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Сума	
	Текуща година	Предходна година
8. Загуба от обичайна дейност		
9. Извънредни приходи	4 176	3 460
Общо приходи (1+2+3+4+5+6+7+9)	4 176	3 460
10. Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)		
11. Загуба (10+ред 11 и 12 от раздел А)		
ВСИЧКО (ОБЩО ПРИХОДИ +11)	4 176	3 460

Отпечатано от АЖУР® L

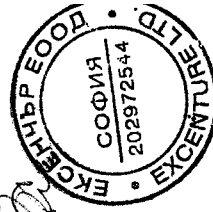
На: 21.02.2023 14:23:07

Дата: 21.02.2023



Ръководител: /Страхил Иванов/

Съставител: /Евелина Сомова/



ПРИЛОЖЕНИЕ 7

АПРОБАЦИЯ НА СИСТЕМИТЕ ЗА АНАЛИЗ
„А“, „В“ и „С“ ПО ОТНОШЕНИЕ НА „Имотека“
АД, „БЪЛГЕРИАН ПРОПЕРТИС“ ООД И
„ЯВЛЕНА“ ЕООД
ЗА ПЕРИОДА ОТ 2018 Г. ДО 2022 Г.

Таблица „А“ във връзка със системата за анализ „А“

Таблица А					
Имотека АД					
Съотношения Години	1 Фин. рез. от опер. дейност ----- Разходи за опер. дейност	2 Фин. рез. от опер. дейност ----- Приходи от опер. дейност	3 Приходи от опер. дейност ----- Разходи от опер. дейност	4 Фин. рез. от опер. дейност ----- Общ капитал	5 Общ капитал ----- Приходи от оператив на дейност
2018	0,6235	0,3841	1,6235	0,7299	0,5262
2019	0,5244	0,3440	1,5244	0,5238	0,6568
2020	0,2367	0,1914	1,2367	0,2022	0,9465
2021	0,2846	0,2203	1,2915	0,3648	0,6040
2022	0,3144	0,2388	1,3163	0,5047	0,4732

Таблица А					
БЪЛГЕРИАН ПРОПЕРТИС ООД					
Съотношения Години	1 Фин. рез. от опер. дейност ----- Разходи за опер. дейност	2 Фин. рез. от опер. дейност ----- Приходи от опер. дейност	3 Приходи от опер. дейност ----- Разходи от опер. дейност	4 Фин. рез. от опер. дейност ----- Общ капитал	5 Общ капитал ----- Приходи от оператив на дейност
2018	-0,0268	-0,0276	0,9732	-0,0243	1,1322
2019	-0,0554	-0,0491	1,1290	-0,0910	0,5391
2020	0,3574	0,2563	1,3944	0,4903	0,5228
2021	0,1818	0,1538	1,1818	0,3048	0,5046
2022	0,0169	0,0166	1,0169	0,0343	0,4849

Таблица А					
ЯВЛЕНА ЕООД					
Съотношения Години	1 Фин. рез. от опер. дейност ----- Разходи за опер. дейност	2 Фин. рез. от опер. дейност ----- Приходи от опер. дейност	3 Приходи от опер. дейност ----- Разходи от опер. дейност	4 Фин. рез. от опер. дейност ----- Общ капитал	5 Общ капитал ----- Приходи от оператив на дейност
2018	0,2799	0,2173	1,2885	0,2173	0,9996
2019	0,3993	0,2838	1,4069	0,3287	0,8635
2020	0,3895	0,2788	1,3971	0,2846	0,9796
2021	0,5007	0,3318	1,5089	0,4873	0,6809
2022	0,2287	0,1662	1,3764	0,3512	0,4732

Таблица „В“ във връзка със системата за анализ „В“

Таблица В							
Имотека АД							
Съотношения Години	1 Фин. рез. ----- Активи	2 Фин. рез. ----- Дълготр. акции	3 Дълготр. активи ----- Активи	4 Фин. рез. ----- Приходи	5 Приходи ----- Дълготр. активми	6 Дълг. ----- активи	7 Приходи от опер. дейност ----- Активи
2018	0,6624	3,5676	0,1857	0,3460	10,3096	0,0977	10,2359
2019	0,4769	1,9619	0,2431	0,3106	6,3173	0,1596	6,2640
2020	0,2970	1,0416	0,2852	0,2523	4,1291	0,2699	3,7046
2021	0,4589	1,7899	0,2564	0,2573	6,9574	0,1549	6,4574
2022	0,4556	1,5912	0,2863	0,2151	7,3978	0,1355	7,3802

Таблица В							
БЪЛГЕРИАН ПРОПЕРТИС ООД							
Съотношения Години	1 Фин. рез. ----- Активи	2 Фин. рез. ----- Дълготр. акции	3 Дълготр. активи ----- Активи	4 Фин. рез. ----- Приходи	5 Приходи ----- Дълготр. активми	6 Дълг. ----- активи	7 Приходи от опер. дейност ----- Активи
2018	-0,0315	-0,1752	0,1801	-0,0357	4,9015	0,2040	4,9015
2019	0,1820	1,2566	0,1448	0,0981	12,8058	0,0781	12,8058
2020	0,4819	4,8323	0,0997	0,2520	19,1796	0,0521	19,1796
2021	0,2682	2,7751	0,0967	0,1354	20,5030	0,0488	20,5030
2022	0,0243	0,2042	0,1190	0,0118	17,3273	0,0577	17,3273

Таблица В							
ЯВЛЕНА ЕООД							
Съотношения Години	1 Фин. рез. ----- Активи	2 Фин. рез. ----- Дълготр. акции	3 Дълготр. активи ----- Активи	4 Фин. рез. ----- Приходи	5 Приходи ----- Дълготр. активми	6 Дълг. ----- активи	7 Приходи от опер. дейност ----- Активи
2018	0,2001	0,2601	0,7693	0,2000	1,3004	0,7690	1,3004
2019	0,3002	0,3854	0,7788	0,2592	1,4871	0,6725	1,4871
2020	0,2613	0,3248	0,8045	0,2559	1,2691	0,7880	1,2691
2021	0,4453	0,6122	0,7274	0,3032	2,0193	0,4952	2,0193
2022	0,5127	0,7825	0,6551	0,2426	3,2260	0,3100	3,2260

Таблица „С“ във връзка със системата за анализ „С“

Таблица С							
Имотека АД							
Съотношения Години	1 Фин. рез. от прод. на услуги ----- ДМА и ДНМА	2 Фин. рез. от прод. на услуги ----- Активи	3 Общ капитал ДМА и ДНМА	4 Фин. рез. от прод. на услуги ----- Нетни приходи от прод. на услуги	5 Нетни приходи от прод. на услуги ----- Активи	6 Общ капитал ----- Приходи	7 Приходи ----- ДМА и ДНМА
2018	3,9312	0,7299	5,3857	0,3885	1,8786	0,5224	10,3096
2019	2,1548	0,5238	4,1142	0,3490	1,5009	0,6513	6,3173
2020	0,7090	0,2022	3,5066	0,1957	1,0334	0,8492	4,1291
2021	1,4229	0,3648	3,9003	0,2238	1,6297	0,5606	6,9574
2022	1,7626	0,5047	3,4923	0,2439	2,0692	0,4721	7,3978

Таблица С							
БЪЛГЕРИАН ПРОПЕРТИС ООД							
Съотношения Години	1 Фин. рез. от прод. на услуги ----- ДМА и ДНМА	2 Фин.рез. от прод. на услуги ----- Активи	3 Общ капитал ДМА и ДНМА	4 Фин. рез. от прод. на услуги ----- Нетни приходи от прод. на услуги	5 Нетни приходи от прод. на услуги ----- Активи	6 Общ капитал ----- Приходи	7 Приходи ----- ДМА и ДНМА
2018	1,7044	0,3069	5,5493	0,3822	0,8032	1,1322	4,9015
2019	8,7194	1,2629	6,9041	0,7132	1,7708	0,5391	12,8058
2020	13,6228	1,3586	10,0269	0,7442	1,8256	0,5228	19,1796
2021	14,7515	1,4258	10,3462	0,7324	1,9468	0,5046	20,5030
2022	11,4114	1,3581	8,4024	0,5582	2,4332	0,4849	17,3273

Таблица С							
ЯВЛЕНА ЕООД							
Съотношения Години	1 Фин. рез. от прод. на услуги ----- ДМА и ДНМА	2 Фин.рез. от прод. на услуги ----- Активи	3 Общ капитал ДМА и ДНМА	4 Фин. рез. от прод. на услуги ----- Нетни приходи от прод. на услуги	5 Нетни приходи от прод. на услуги ----- Активи	6 Общ капитал Приходи	7 Приходи ДМА и ДНМА
2018	0,2825	0,2173	1,2998	0,2205	0,9859	0,9996	1,3004
2019	0,4221	0,3287	1,2841	0,2864	1,1475	0,8635	1,4871
2020	0,3538	0,2847	1,2432	0,2995	0,9505	0,9796	1,2691
2021	0,6700	0,4874	1,3750	0,3345	1,4570	0,6809	2,0193
2022	0,5361	0,3512	1,5265	0,2126	1,6523	0,4732	3,2260