

Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Годишен финансов отчет

Астана Строй ЕООД

31 декември 2022 г.

Съдържание

	Страница
Годишен доклад за дейността	-
Доклад на независимия одитор	-
Отчет за финансовото състояние	1
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	3
Отчет за промените в собствения капитал	4
Отчет за паричните потоци	5
Пояснения към финансовия отчет	6

Годишен доклад за дейността

1. Обща информация

Фирмено наименование: Астана Строй ЕООД

ЕИК: 203606076

Предмет на дейност: Строителство, ремонти, проектиране, инженерингова и монтажна дейност; покупка, строеж и/или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба; покупка на стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид, продажба на стоки от собствено производство, ресторантьорство, комисионни, спедиционни, складови и превозни сделки, лизинг, външнотърговски сделки - импорт и експорт, покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел отдаване под наем или продажба, външнотърговски сделки и маркетинг, лицензионни сделки; стоков контрол; сделки с интелектуална собственост; хотелиерски, туристически, рекламни, информационни, програмни, импресарски или други услуги.

Управители: Дружеството се управлява от:

- Валентина Петрова Даскалова
- Мария Димитрова Къосева

Регистриран офис: Гр.София, бул.Д-р Г.М.Димитров №36

Клонове: Няма

Обслужващи банки: Уникредит Булбанк АД

Одитор: Ралица Михова, диплома № 0837

Отговорност на ръководството :

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите МСС и МСФО като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

Информация, относно придобиването и притежаването дялове на Дружеството от управителите

Управителите не притежават дялове от капитала на Астана Строй ЕООД.

Информация, относно участието на управителите в управлението и/или притежание над 25 % от капитала на дружества:

Валентина Петрова Даскалова – Управител, участва в управителните органи и/или притежава над 25 % от капитала на следните дружества:

- Хаос Инвест ЕАД
- Иновент Холдинг АД
- Иновент Финанс АД
- Инсолар АД

- Ингама АД
- Астана Строй ЕООД
- Давса ООД

Мария Димитрова Кьосева – Управител, участва в управителните органи и/или притежава над 25 % от капитала на следните дружества:

- Артин ЕАД
- Астана Строй ЕООД

2. Учредяване, управление и структура на Дружеството

- Астана Строй ЕООД е вписано в Търговския регистър и регистър на ЮЛНЦ при Агенция по вписванията на 01.07.2015 г. под ЕИК 203606076
- Собственост и структура на управление

Към 31.12.2022 г. регистрираният капитал на Дружеството е 300 лв, разпределен в 300 дяла с номинална стойност 1 лев всеки един.

Едноличен собственик на капитала на Астана Строй ЕООД е Иновент Холдинг АД.

Астана Строй ЕООД се управлява и представлява съвместно от управителите Валентина Петрова Даскалова и Мария Димитрова Кьосева.

- Извършени промени – през периода са извършвани промени в собствеността и структурата на управление на Дружеството. През м.януари 2022 г. е вписано преобразуване на Дружеството от дружество с ограничена отговорност в еднолично дружество с ограничена отговорност при прехвърлянето на 90 дружествени дяла от Шафик Махмуд Алсбей на Владимир Еловигов. През м.март Владимир Еловигов продава 100% от капитала на Астана Строй ЕООД на Ви и Ко Инвест ЕООД, а през м.април 2022 г. Иновент Холдинг АД е вписан като едноличен собственик на капитала на Дружеството след закупуването на 100% от капитала му от Ви и Ко Инвест ЕООД.

- Численост и структура на персонала - към 31.12.2022 г. Дружеството няма наличен персонал на трудови договори или договори за управление и контрол.
- Свързани лица

Астана Строй ЕООД е част от икономически свързаната група на Иновент Холдинг АД и има отношения на свързани лица с другите дружества в нея, а именно: Иновент Холдинг АД, Иновент Финанс АД, Ингама АД, Инсолар АД, Енерджи-Кърджали АД, Хаос Инвест ЕАД, Артин ЕАД, Инуинд ООД, Биотим Софтуер ООД и Технобилд ООД.

Търговските взаимоотношения между Астана Строй ЕООД и другите дружества от икономическата група, както и всички други свързани лица, са поставени на равноправна търговска основа и не са предоставени никакви преференции или облекчения на базата на това, че са свързани лица.

3. Характеристика на дейността

Основната дейност на Астана Строй ЕООД е свързана със строителство, ремонти, проектиране, инженерингова и монтажна дейност; покупка, строеж и/или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба.

4. Финансов отчет и анализ

Основни финансовите показатели

Нетекущите активи на Дружеството /общо/ към 31.12.2022 г. са 28 хил.лв. (към 31.12.2021 г.: 7 хил.лв.)

Текущите активи на Дружеството към 31.12.2022 г. са 2 621 хил.лв. (към 31.12.2021 г.: 2 621 хил.лв.)

Собственият капитал на Дружеството е отрицателна величина в размер на 290 хил.лв. (към 31.12.2021 г.: 207 хил.лв.)

Нетекущи пасиви към 31.12.2022 г. са в размер на 2 937 хил.лв. (към 31.12.2021 г.: 2 709 хил.лв.)

Текущите пасиви на Дружеството към 31.12.2022 г. са 2 хил.лв. (към 31.12.2021 г.: 126 хил.лв.)

Приходите за 2022 г. са в размер на 0 лв. (за 2021 г.: 39 хил.лв.).

Разходите на Дружеството за 2022 г. са в размер на 104 хил.лв. (за 2021 г.: 46 хил.лв.)

Приходите от данъци върху дохода за 2022 г. са в размер на 21 хил.лв. (за 2021 г.: 1 хил.лв.)

Загуба за годината в размер на 83 хил.лв. (за 2021 г.: загуба от 6 хил.лв.)

Финансови коефициенти

Рентабилност – коефициентите за рентабилност на Дружеството към 31.12.2022 г. са: коефициент за рентабилност на собствен капитал – 0.29, коефициент за рентабилност на активите – (0.03) и коефициент за рентабилност на пасивите в размер на (0.03).

Ликвидност – коефициентът за обща ликвидност е 1 310.50, а коефициентите за бърза, незабавна и абсолютна ликвидност - 0.50.

Коефициентът за финансова автономност към 31.12.2022 г. е (0.10), а коефициентът на задлъжнялост е (10.13).

5. Рискови фактори

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са описани по-долу.

Анализ на пазарния риск

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството.

Валутен риск

Сделките на Дружеството се осъществяват в български лева, поради което се счита, че то не е изложено на голям валутен риск.

Лихвен риск

Дружеството е изложено на лихвен риск от промени в лихвените равнища, които довеждат до покачване на разходите по обслужване на лихвата по ползваните заеми. Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Затова дългосрочните заеми са обикновено с фиксирани лихвени проценти. Към 31.12.2022 г. всички финансови пасиви на Дружеството са с фиксиран лихвен процент. При съществени промени в пазарните нива Дружеството води политика и постига договорености за предоговаряне на лихвените проценти по ползваните заеми.

Ценови риск

Дружеството е изложено на този риск вследствие колебанието в цените на пазара на недвижимите имоти.

Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява риска даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти, депозирание на средства и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	2022 хиЛ. лв.	2021 хиЛ. лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Дългови инструменти по амортизирана стойност:		
Пари и парични еквиваленти	1	1
	1	1

Политика на Дружеството е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява риска Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност.

Към 31 декември 2022 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени както следва:

31 декември 2022 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хиЛ. лв.	хиЛ. лв.	хиЛ. лв.	хиЛ. лв.
Задължения към свързани лица	2	-	-	2 937
Общо	2	-	-	2 937

По отношение на рисковите фактори, които влияят на финансовата стабилност и устойчивото развитие на предприятието, детайлна презентация на видовете рискове и тяхното въздействие е представена в пояснение 22. Рискове, свързани с финансовите инструменти на поясненията към финансовия отчет на Дружеството за годината, завършваща към 31.12.2022 г.

6. Научноизследователска и развойна дейност

Астана Строй ЕООД не осъществява научноизследователска и развойна дейност.

7. Перспективи и развитие

Бъдещите планове на ръководството във връзка с развитието на Астана Строй ЕООД са насочени към развитие на дейността чрез изграждане на инвестиционен проект и реализиране на печалба от продажбата му.

8. Събития, които са настъпили след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за издаване.

9. Годишен финансов отчет /разяснения/

До началото на 2022 г. предприятието е прилагало Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия. От началото на 2022 г. предприятието води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с всички Международни стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз, спазвайки всички изисквания на българското законодателство.

Всички данни за финансовата 2022 г., и съответно за 2021 г., са представени в годишния отчет в хиляди лева. Операциите в чуждестранна валута се отчитат в лева по обменния курс, приложим в деня на извършване на сделката. Всички разяснения от съществено значение са оповестени в поясненията към годишния финансов отчет.

Годишният доклад за дейността на Астана Строй ЕООД е изготвен съгласно изискванията на Закона за счетоводството и Търговския закон на база на анализ на развитието, финансово-икономическото състояние на Дружеството за 2022 г. и перспективите за развитието му.

Управители:.....

/Валентина Даскалова/

.....
/Мария Кьосева/

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До едноличния собственик на
„Астана Строй“ ЕООД
гр. София

Мнение

Извърших одит на финансовия отчет на „Астана Строй“ ЕООД („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2022 г. и отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По мое мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2022 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

Извърших одита в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Моите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Независима съм от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на моя одит на финансовия отчет в България, като изпълних и моите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Считам, че одиторските доказателства, получени от мен, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за моето мнение.

Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие

Обръщам внимание на пояснение 2 във финансовия отчет, в което се посочва, че Дружеството е понесло нетна загуба в размер на 83 хил. лв. през годината, завършила на 31 декември 2022 г., като към тази дата собственият капитал е с отрицателна стойност в размер на 290 хил. лв. Както е посочено в пояснение 2, тези събития, наред с останалите събития, факти и условия, оповестени в него, са индикатор, че е налице съществена несигурност, която би могла да породи значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Моето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

Обръщане на внимание

Аз обръщам внимание на пояснение 3 „Прилагане за първи път на Международни стандарти за финансови отчети (МСФО)“ във финансовия отчет, в което се посочва, че приложеният финансов отчет е първият финансов отчет на Дружеството, изготвен съгласно Международни стандарти за финансови отчети (МСФО) и описва ефекта, произтичащ от промяната в счетоводната база на Дружеството.

Моето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

Параграф по други въпроси

Финансовият отчет на Дружеството за годината, приключила на 31 декември 2021 г., не е одитиран.

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Моето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и аз не изразявам каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с извършения от мен одит на финансовия отчет, моята отговорност се състои в това да прочета другата информация и по този начин да преценя дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с моите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която съм извършила, достигна до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от мен се изисква да докладвам този факт.

Нямам какво да докладвам в това отношение.

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

В допълнение на моите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада за дейността, изпълних и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ми подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, моето становище е, че:

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приети от ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Моята цел е да получа разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издам одиторски доклад, който да включва моето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, аз използвам професионална преценка и запазвам професионален скептицизъм по време на целия одит. Аз също така:

- идентифицирам и оценявам рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработвам и изпълнявам одиторски процедури в отговор на тези рискове и получавам одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за моето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от

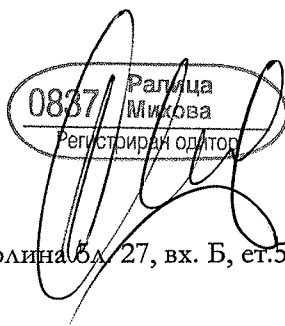
измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.

- получавам разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработя одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценявам уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигам до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако достигна до заключение, че е налице съществена несигурност, от мен се изисква да привлече внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицирам мнението си. Моите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ми доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценявам цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Комуникирам с ръководството, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицирам по време на извършвания от мен одит.

Регистриран одитор:

Ралица Михова



гр. София, кв. Малинова долина бл. 27, вх. Б, ет.5, ап.34

15 Февруари 2023 г.

Отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.	1 януари 2021 хил. лв. Преизчи- слен
Нетекущи активи				
Отсрочени данъчни активи	6	28	7	6
Нетекущи активи		28	7	6
Текущи активи				
Материални запаси	7	2 620	2 620	2 620
Пари и парични еквиваленти	8	1	1	-
Текущи активи		2 621	2 621	2 620
Общо активи		2 649	2 628	2 626

Съставил:

/Росица Иванова/

Управители:

/Валентина Даскалова/

/Мария Къосева/

Дата: 24.01.2023 г.

0837 Ралица
Михова
Регистриран одитор

Съгласно одиторски доклад от дата 15.02.2023 г.:

Ралица Михова

Регистриран одитор

Отчет за финансовото състояние (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	31 декември 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.	1 януари 2021 хил. лв. Преизчислен
Собствен капитал				
Натрупани печалби/загуби		(290)	(207)	(201)
Общо собствен капитал		(290)	(207)	(201)
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Дългосрочни заеми	10	-	978	-
Дългосрочни задължения към свързани лица	18	2 937	1 731	2 628
Нетекущи пасиви		2 937	2 709	2 628
Текущи пасиви				
Други задължения		-	-	60
Краткосрочни задължения към свързани лица	18	2	126	139
Текущи пасиви		2	126	199
Общо пасиви		2 939	2 835	2 827
Общо собствен капитал и пасиви		2 649	2 628	2 626

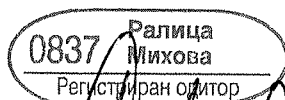
Съставил:

/Росица Иванова/

Управители:

/Валентина Даскалова/

Дата: 24.01.2023 г.



Съгласно одиторски доклад от дата 15.02.2023 г.:

Ралица Михова

Регистриран одитор

/Мария Кърсева/

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Други приходи	11	-	39
Разходи за външни услуги	12	(3)	-
Други разходи	13	(30)	(19)
Печалба/(Загуба) от оперативна дейност		(33)	20
Финансови разходи	14	(70)	(27)
Други финансови позиции	15	(1)	-
Загуба преди данъци		(104)	(7)
Приходи от данъци върху дохода	16	21	1
Загуба за годината		(83)	(6)
Общо всеобхватна загуба		(83)	(6)

Съставил:

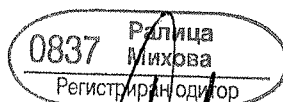
/Росица Иванова/

Дата: 24.01.2023 г.

Съгласно одиторски доклад от дата 15.02.2023 г.:

Ралица Михова

Регистриран одитор



Управители:

/Валентина Даскалова/

/Мария Къосева/

Отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември

Всички суми са представени в '000 лв.

	Неразпределена печалба/(Непокрита загуба)	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2022 г. (преизчислено)	(207)	(207)
Загуба за годината	(83)	(83)
Общо всеобхватна загуба за годината	(83)	(83)
Салдо към 31 декември 2022 г.	(290)	(290)

Всички суми са представени в '000 лв.

	Неразпределена печалба/(Непокрита загуба)	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2021 г.	(230)	(230)
Ефект от грешки (пояснение 5.2)	29	29
Салдо към 1 януари 2021 г. (преизчислено)	(201)	(201)
Загуба за годината	(6)	(6)
Общо всеобхватна загуба за годината	(6)	(6)
Салдо към 31 декември 2021 г. (преизчислено)	(207)	(207)

Съставил:

/Росица Иванова/

Управители:

/Валентина Даскалова/

/Мария Квесева/

Дата: 24.01.2023 г.

Съгласно одиторски доклад от дата 15.02.2023 г.:

Ралица Михова

Регистриран одитор

0837 Ралица
Михова
Регистриран одитор

Отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

Пояснение	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Оперативна дейност		
Плащания за данъци (без корпоративни)	(22)	-
Други плащания за оперативна дейност	(9)	-
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(31)	-
Финансова дейност		
Постъпления от допълнителни вноски на собствениците	7	1
Върнати допълнителни вноски на собствениците	(2 716)	-
Постъпления по получени заеми	2 875	-
Плащания на лихви	(135)	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	31	1
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	-	1
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	1	-
Пари и парични еквиваленти в края на годината	1	1

Съставил:

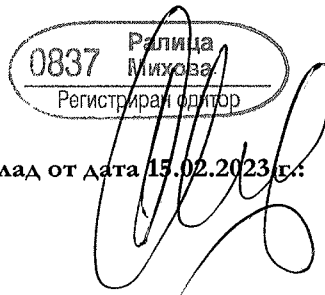
/Росица Иванова/

Дата: 24.01.2023 г.

Съгласно одиторски доклад от дата 15.02.2023 г.:

Ралица Михова

Регистриран одитор



Управители:

/Валентина Даскалова/

/Мария Кьосева/

Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

Астана Строй ЕООД е регистрирано в Търговския регистър и регистър на ЮЛНЦ при Агенция по вписванията под ЕИК: 203606076. Основната дейност на Дружеството е свързана със строителство, ремонти, проектиране, инженерингова и монтажна дейност; покупка, строеж и/или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба.

Дружеството е със седалище и адрес на управление гр.София, бул.Д-р Г.М.Димитров №36.

Астана Строй е еднолично дружество с ограничена отговорност. Представлява се съвместно от управителите си Валентина Петрова Даскалова и Мария Димитрова Кьосева.

В Дружеството няма назначен персонал за годината, приключваща на 31 декември 2022 г.

Едноличен собственик на капитала на Астана Строй ЕООД е Иновент Холдинг АД, притежаващо 300 дяла /100%/ от капитала на Дружеството.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил.лв.) (включително сравнителната информация за 2021 г.), освен ако не е посочено друго.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия финансов отчет.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. Дружеството отчита загуба за периода в размер на 83 хил.лв., отрицателна стойност на собствения капитал в размер на 290 хил.лв. и дългосрочни задължения по получени заеми в размер на 2 937 хил.лв. Текущите активи са в размер на 2 621 хил.лв. Ръководството счита, че поради продължаващата финансова подкрепа от собствениците, ще успее да продължи своята дейност и да погасява своите задължения, без да се продават активи и без да се предприемат съществени промени в неговата дейност в близко бъдеще, поради което продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

3. Прилагане за първи път на Международни стандарти за финансови отчети (МСФО).

Настоящият отчет е първият финансов отчет на Дружеството, изготвен съгласно Международни стандарти за финансови отчети (МСФО).

Дружеството е представяло финансови отчети съгласно Националните счетоводни стандарти, приложими в България, ежегодно до 31 декември всяка година, включително за годината, завършваща на 31 декември 2021 г.

Датата на преминаване към МСФО е 1 януари 2021 г. Дружеството е приложило изискванията на Международен стандарт за финансово отчитане (МСФО) 1 „Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане“ при прехода по МСФО, като е изготвило своя встъпителен баланс към 1 януари 2021 г. Дружеството прилага една и съща счетоводна политика в своя встъпителен отчет за финансовото състояние по МСФО и за всички периоди, представени в този първи финансов отчет по МСФО.

При изготвянето на встъпителния си баланс по МСФО Дружеството е коригирало стойностите, отчетени преди това във финансовите си отчети, изготвени в съответствие с Националните счетоводни стандарти, приложими в България. Няма извършвани преквалификации и корекции, произтичащи от промяната в счетоводната база на Дружеството, които следва да бъдат отразени във встъпителния баланс към 01 януари 2021 г., спазвайки счетоводните политики, заложиени в МСФО 1.

Равняване на капитала, отчетен съгласно досегашните Общоприети счетоводни принципи, с капитала на датата на преминаване към МСФО:

	Собствен капитал НСС 31 декември 2020 г.	Собствен капитал МСФО 01 януари 2021 г.
Непокрита загуба	(369)	(369)
Печалба/(загуба) за годината	168	168
Общо собствен капитал	(201)	(201)

Към датата на последния годишен финансов отчет, съставен в съответствие с Националните счетоводни стандарти, приложими в България:

	Дата на последния отчет по НСС 31 декември 2021 г.	Дата на отчета по МСФО 01 януари 2022 г.
Непокрита загуба	(201)	(201)
Печалба/(загуба) за годината	(6)	(6)
Общо собствен капитал	(207)	(207)

4. Промени в счетоводната политика

4.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2022 г.

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2022 г., но нямат

съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- Имоти, машини и съоръжения: Постъпления преди предвидената употреба - Изменения на МСС 16 - дата на влизане в сила: 1 януари 2022 г.
- Препратка към Концептуалната рамка - Изменения на МСФО 3 - дата на влизане в сила: 1 януари 2022 г.
- Обременителни договори - Разходи за изпълнение на договора Изменения на МСС 37 - дата на влизане в сила: 1 януари 2022 г.
- Годишни подобрения на МСФО стандартите 2018–2020 г. - дата на влизане в сила: 1 януари 2022 г.

4.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2022 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- МСФО 17 Застрахователни договори - дата на влизане в сила: първоначално на 1 януари 2021 г., но удължен до 1 януари 2023 г. от СМСС през март 2020 г.
- Класификация на пасивите като текущи или нетекущи - Изменения на МСС 1 - дата на влизане в сила: 1 януари 2023 г.
- Оповестяване на счетоводни политики (Изменения на МСС 1 и Декларация за практиката 2 на МСФО) за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.
- Определение на счетоводните оценки (изменения на МСС 8) за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.
- Отсрочен данък, свързан с активи и пасиви, произтичащи от единична сделка – Изменения на МСС 12, за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.
- Продажба или апорт на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие – Изменения на МСФО 10 и МСС 28

5. Счетоводна политика

5.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки, че те са базирани на информация, предоставена

на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

5.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети”.

Дружеството представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет или прекласифицира позиции във финансовия отчет и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

Преизчисление на сравнителните данни – ефект от грешки

Дружеството е отчетало през предходни периоди данък при придобиване на имущество като оперативен разход, вместо да го натрупа в стойността на закупеният поземлен имот. В резултат на това е увеличена стойността на земята, представена като материален запас в годишния финансов отчет на Дружеството с 33 хил.лв. Допълнително, Дружеството е коригирало размера на отсрочените данъчни активи върху данъчните загуби в посока намаление с 4 хил. лв., вследствие на отчетени лихви по неплатени местни данъци и такси за предходни периоди. В резултат на тези корекции е извършено преизчисление на сравнителните данни.

Ефектите от корекцията на грешката в сравнителните данни са следните:

Отчет за финансовото състояние	31 декември 2020 г.	Корекции	01 януари 2021 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
			преизчислено
Отсрочени данъчни активи	10	(4)	6
Материални запаси	2 587	33	2 620
Общо активи	2 597	29	2 626
Непокрита загуба	(230)	29	(201)
Общо собствен капитал	(230)	29	(201)
Общо собствен капитал и пасиви	2 597	29	2 626

5.3. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

Българският лев е фиксиран към еврото в съотношение 1 EUR = 1.95583 лв.

5.4. Приходи

За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството използва следните 5 стъпки:

1. Идентифициране на договора с клиент
2. Идентифициране на задълженията за изпълнение
3. Определяне на пената на сделката
4. Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
5. Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение, и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

Във всички случаи общата цена на сделката за даден договор се разпределя между различните задължения за изпълнение въз основа на относителните самостоятелни продажни цени на отделните продукти и услуги. Цената на сделката по договора изключва всички суми, събрани от името и за сметка на трети страни.

5.4.1. Приходи, които се признават към определен момент

- **Продажба на материали/продукция/стоки/активи** - приход се признава, когато Дружеството е прехвърлило на купувача контрола върху предоставените активи. Счита се, че контролът се прехвърля на купувача, когато клиентът ги е приел без възражение.

Приходите от продажба, които не са обвързани с договор, се признават към момента на доставката. Когато стоките изискват приспособяване към нуждите на клиента, модификация или внедряване, Дружеството прилага метод, отчитащ вложените ресурси.

5.4.2. Приходи от лихви

Приходите от лихви са свързани с предоставени заеми. Те се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

5.5. Активи и пасиви по договори с клиенти

Дружеството признава активи и/или пасиви по договор, когато една от страните по договора е изпълнила задълженията си в зависимост от връзката между дейността на предприятието и плащането от клиента. Дружеството представя отделно всяко безусловно право на възнаграждение като вземане. Вземане е безусловното право на предприятието да получи възнаграждение.

Пасиви по договор се признават в отчета за финансовото състояние ако клиент заплаща възнаграждение или Дружеството има право на възнаграждение, което е безусловно, преди да е прехвърлен контрола върху стоката или услугата.

Дружеството признава активи по договор, когато задълженията за изпълнение са удовлетворени и плащането не е дължимо от страна на клиента. Актив по договор е правото на предприятието да получи възнаграждение в замяна на стоките или услугите, които предприятието е прехвърлило на клиент.

Последващо Дружеството определя размера на обезценката за актив по договора в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“.

5.6. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

Дружеството отчита два вида разходи, свързани с изпълнението на договорите за доставка на услуги/стоки/с клиенти: разходи за сключване/ постигане на договора и разходи за изпълнение на договора. Когато разходите не отговарят на условията за разсрочване съгласно изискванията на МСФО 15, същите се признават като текущи в момента на възникването им като например не се очаква да бъдат възстановени или периодът на разсрочването им е до една година.

Следните оперативни разходи винаги се отразяват като текущ разход в момента на възникването им:

- Общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента);
- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;
- Разходи, за които предприятието не може да определи дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

5.7. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“.

5.8. Финансови инструменти

5.8.1. Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

5.8.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи или други финансови позиции с изключение на обезценката на финансови активи по амортизирана стойност, която се представя на ред „Загуба от обезценка на финансови активи“ в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

5.8.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Финансови активи по амортизирана стойност

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Дружеството класифицира в тази категория паричните средства, заеми, търговските и другите вземания.

- **Търговски вземания**

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

5.8.4. Обезценка на финансовите активи

Изискванията за обезценка съгласно МСФО 9 използват информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“.

Инструментите, които попадат в обхвата на изискванията, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и кредитни ангажименти и някои договори за финансова гаранция (при емитента), които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Признаването на кредитни загуби не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

Търговски и други вземания, активи по договор

Дружеството използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания, както и на активите по договор и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент. Дружеството използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби.

5.8.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми, търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството

не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

5.9. Материални запаси

Материалните запаси на Дружеството включват поземлен имот, който е в процес на строителство и разработване с цел последваща продажба в хода на обичайната дейност.

Земята, държана за препродажба, се посочва по по-ниската от себестойността и нетната реализируема стойност. Себестойността включва цената на придобиване и разходите за разработване и заеми по време на разработването. Когато разработката е завършена, разходите по заеми и други такси за държане се признават като разходи, както са възникнали.

Материали, незавършено производство и стоки

В себестойността на материалните запаси се включват директните разходи по закупуването или производството им, преработката и други преки разходи, свързани с доставката им, както и част от общите производствени разходи, определена на базата на нормален производствен капацитет. Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси. Към края на всеки отчетен период материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността им и тяхната нетна реализируема стойност. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализируема стойност се признава като разход за периода на обезценката.

Нетната реализируема стойност представлява очакваната продажна цена на материалните запаси, намалена с очакваните разходи по продажбата. В случай, че материалните запаси са били вече обезценени до нетната им реализируема стойност, и в последващ отчетен период се окаже, че условията довели до обезценката не са вече налице, то се възприема новата им нетна реализируема стойност. Сумата на възстановяването може да бъде само до размера на балансовата стойност на материалните запаси преди обезценката. Сумата на обратно възстановяване на стойността на материалните запаси се отчита като намаление на разходите за материали за периода, в който възниква възстановяването.

Дружеството определя разходите за материални запаси като използва метода средно претеглена стойност. Изключение прави земята, държана за разработване и препродажба, където разходите се определят чрез конкретна идентификация и включват разходите за придобиване, разработване и разходи по заеми, направени по време на разработването.

При продажба на материалните запаси, тяхната балансова стойност се признава като разход в периода, в който е признат съответният приход.

5.10. Данъци върху дохода

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на финансовия отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата във финансовите отчети. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие, че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила, към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират само когато Дружеството има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързани с позиции, признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

5.11. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, краткосрочни и високоликвидни инвестиции, които са лесно обрачаеми в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

5.12. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди

Основният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните дялове.

Неразпределената печалба/ Натрупаната загуба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

Всички транзакции със собствениците на Дружеството са представени отделно в отчета за промените в собствения капитал.

5.13. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието

на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурно, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

5.14. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 5.15.

5.14.1. Отсрочени данъчни активи

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

5.15. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

5.15.1. Материални запаси

Материалните запаси се оценяват по по-ниската стойност от цената на придобиване и нетната реализуема стойност. При определяне на нетната реализуема стойност ръководството взема предвид най-надеждната налична информация към датата на приблизителната оценка.

5.15.2. Измерване на очакваните кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка).

6. Отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и неизползвани данъчни загуби и могат да бъдат представени като следва:

Отсрочени данъчни активи (пасиви)	1 януари 2022 г. хил. лв.	Признати в печалбата или загубата хил. лв.	31 декември 2022 г. хил. лв.
Слаба капитализация	-	7	7
Загуба	7	14	21
	<u>7</u>	<u>21</u>	<u>28</u>
Отсрочени данъчни активи	7		28
Отсрочени данъчни пасиви	-		-
Нетно отсрочени данъчни активи	<u>7</u>		<u>28</u>

Отсрочените данъци за сравнителния период 2021 г. могат да бъдат обобщени, както следва:

Отсрочени данъчни активи (пасиви)	1 януари 2021 г. хил. лв. преизчислен	Признати в печалбата или загубата хил. лв.	31 декември 2021 г. хил. лв.
Загуба	6	1	7
	<u>6</u>	<u>1</u>	<u>7</u>
Отсрочени данъчни активи	6		7
Отсрочени данъчни пасиви	-		-
Нетно отсрочени данъчни активи	<u>6</u>		<u>7</u>

Всички отсрочени данъчни активи (включително данъчни загуби и други данъчни кредити) са включени в отчета за финансовото състояние.

7. Материални запаси

Материалните запаси, признати в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат анализирани, както следва:

	2022	2021
	хиЛ. лв.	хиЛ. лв.
Земя, държана за разработване и последваща продажба	2 620	2 620
Материални запаси	2 620	2 620

Материалните запаси към 31 декември 2022 г. не са предоставяни като обезпечение на задължения.

8. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2022	2021
	хиЛ. лв.	хиЛ. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	1	1
Пари и парични еквиваленти	1	1

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

9. Собствен капитал

9.1. Основен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 300 на брой напълно платени дяла с номинална стойност в размер на 1 лв. за дял. Всички дялове са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на съдружниците на Дружеството.

	2022	2021
	Брой дялове	Брой дялове
Брой издадени и напълно платени дялове:		
В началото на годината	300	300
Общ брой дялове към 31 декември	300	300

Списъкът на основните съдружници на Дружеството е представен, както следва:

	31 декември 2022	31 декември 2022	31 декември 2021	31 декември 2021
	Брой дялове	%	Брой дялове	%
Владимир Еловигов	-	-	210	70%
Шафик Алсбей	-	-	90	30%
Иновент Холдинг АД	300	100%	-	-
	300	100%	300	100%

10. Получени заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	2022	2021	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Задъжения по договор за цесия	-	-	-	978
Общо балансова стойност	-	-	-	978

11. Други приходи

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от отписани задължения	-	39
	-	39

12. Разходи за външни услуги

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Одиторски услуги	(1)	-
Правни услуги	(2)	-
	(3)	-

Възнаграждението за независим финансов одит за 2022 г. е в размер на 1 хил. лв. През годината не са предоставяни данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита.

13. Други разходи

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи без документи	(7)	-
Разходи за данъци и такси	(22)	(18)
Други разходи	(1)	(1)
	(30)	(19)

14. Финансови разходи

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи по заеми, отчитани по амортизирана стойност	(62)	-
Разходи за лихви върху допълнителни вноски от собственика	(8)	(27)
Финансови разходи	(70)	(27)

15. Други финансови позиции

	2022	2021
	хиал. лв.	хиал. лв.
Банкови такси	(1)	-
Други финансови позиции	(1)	-

16. Приходи/Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2021 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2022	2021
	хиал. лв.	хиал. лв.
Загуба преди данъчно облагане	(104)	(7)
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	-	-
Данъчен ефект от:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(8)	(3)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	13	4
Текущи разходи за данъци върху дохода	-	-
Отсрочени данъчни (разходи)/приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики и данъчни загуби	21	1
Приходи от данъци върху дохода	21	1

Пояснение 6 предоставя информация за отсрочените данъчни активи и пасиви.

17. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, ключов управленски персонал и други описани по-долу.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

17.1. Сделки със собствениците

	2022	2021
	хиал. лв.	хиал. лв.
Покупки на стоки и услуги		
- префактурирани услуги от Иновент Холдинг АД	2	-
Допълнителни вноски по чл.134 от ТЗ		
- внесени допълнителни вноски от Владимир Еловигов	7	1
- начислени лихви върху допълнителни вноски на Владимир Еловигов	4	27
- върнати допълнителни вноски на Иновент Холдинг АД	2 716	-

- начислени лихви върху допълнителни вноски на Иновент Холдинг АД	2	-
---	---	---

17.2. Сделки с други свързани лица

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Покупки на стоки и услуги, получени заеми		
- получен заем от Иновент Финанс АД	2 875	-
- начислени лихви по получен заем от Иновент Финанс АД	62	-

18. Разчети със свързани лица в края на годината

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Нетекущи		
Задължения към:		
- собственици	-	1 731
- други свързани лица под общ контрол	2 937	-
Общо нетекущи задължения към свързани лица	<u>2 937</u>	<u>1 731</u>

Текущи		
Задължения към:		
- собственици	2	126
Общо текущи задължения към свързани лица	<u>2</u>	<u>126</u>
Общо задължения към свързани лица	<u>2 939</u>	<u>1 857</u>

19. Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност

Промените в задълженията на Дружеството, произтичащи от финансова дейност, могат да бъдат класифицирани, както следва:

	Дългосрочни заеми хил. лв.	Краткосрочни заеми хил. лв.	Общо хил. лв.
1 януари 2022 г.	2 709	126	2 835
Парични потоци:			
Постъпления	2 882	-	2 882
Плащания	(2 716)	(134)	(2 850)
Непарични промени:			
Начислени лихви	62	8	70
31 декември 2022 г.	<u>2 937</u>	<u>-</u>	<u>2 937</u>

20. Условни активи и условни пасиви

През годината няма предявени гаранционни и правни искове към Дружеството.

21. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	Пояснение	2022	2021
		хиЛ. лв.	хиЛ. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
Пари и парични еквиваленти	8	1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>

Финансови пасиви	Пояснение	2022	2021
		хиЛ. лв.	хиЛ. лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Задължения към свързани лица	18	2 939	2 835
		<u>2 939</u>	<u>2 835</u>

Вижте пояснение 5.8 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 22.

22. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте пояснение 21. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са описани по-долу.

22.1. Анализ на пазарния риск

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството.

22.1.1. Валутен риск

Сделките на Дружеството се осъществяват в български лева, поради което се счита, че то не е изложено на голям валутен риск.

22.1.2. Лихвен риск

Дружеството е изложено на лихвен риск от промени в лихвените равнища, които довеждат до покачване на разходите по обслужване на лихвата по ползваните заеми. Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Затова дългосрочните заеми са обикновено с фиксирани лихвени проценти. Към 31.12.2022 г. всички финансови пасиви на Дружеството са с фиксиран лихвен процент. При съществени промени в пазарните нива Дружеството води политика и постига договорености за предоговаряне на лихвените проценти по ползваните заеми.

22.1.3. Ценови риск

Дружеството е изложено на този риск вследствие колебанието в цените на пазара на недвижимите имоти.

22.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява риска даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти, депозирание на средства и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Дългови инструменти по амортизирана стойност:		
Пари и парични еквиваленти	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>

Политика на Дружеството е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

22.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява риска Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност.

Към 31 декември 2022 г. падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени както следва:

31 декември 2022 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Задължения към свързани лица	2	-	-	2 937
Общо	<u>2</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2 937</u>

23. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството наблюдава капитала на базата на коефициент на задлъжнялост, представляващ съотношението на нетен дълг към общия капитал.

Нетният дълг включва сумата на заемите, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Общият капитал представлява сумата от собствения капитал и нетния дълг.

Капиталът за представените отчетни периоди може да бъде анализиран, както следва:

	2022	2021
	хиЛ. лВ.	хиЛ. лВ.
Собствен капитал	(290)	(207)
Задължения по заеми	2 937	2 835
- Пари и парични еквиваленти	(1)	(1)
Нетен дълг	2 936	2 834
Общо капитал (собствен капитал + нетен дълг)	2 646	2 627
Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/общо капитал)	1.11%	1.08%

Дружеството не е променяло целите, политиките и процесите за управление на капитала, както и начина на определяне на капитала през представените отчетни периоди.

24. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за издаване.

25. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2022 г. (включително сравнителната информация) е утвърден за издаване от Управителите на 25.01.2023 г.