

Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Съкратен финансов отчет

КАБАКУМ ИСТЕЙТС ЕООД

31 декември 2021 г.

Съдържание

	Страница
Годишен доклад за дейността	-
Доклад на независимия одитор	-
Съкратен счетоводен баланс	1
Съкратен отчет за приходите и разходите	2
Приложение	3

Годишен доклад за дейността

Годишният доклад за дейността на Кабакум Истейтс ЕООД (Дружеството) за 2021 г. представя коментар и анализ на финансовия отчет, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството за периода от 12 февруари 2021 г. до 31 декември 2021 г. Изготвен е в съответствие с изискванията на чл. 39 от Закона за счетоводството.

1. **Обща информация**

Дружеството е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 206393320. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. Варна, ул. Цар Асен № 5.

2. **Управление на Дружеството**

Към 31 декември 2021 г. Дружеството се представлява и управлява от Антония Видинлиева.

Към 31 декември 2021 г. в Дружеството няма наети по трудов договор лица.

Управителят не е получавал възнаграждения от Дружеството през 2021 г.

Дружеството няма политика да разпределя непарични възнаграждения и такива не са били предоставяни.

3. **Капитал**

Към 31 декември 2021 г. Дружеството е с регистриран капитал от 1 000 (хиляда) лева, разпределени в 1 000 дяла с номинална стойност в размер на 1 лев на дял.

Едноличен собственик на капитала е Премиер Фонд АД СИЦ с ЕИК: 148006882, чиито капиталови и дългови инструменти котира на Българска фондова борса АД - акциите се търгуват на основен пазар (BSE), сегмент за дружества със специална инвестиционна цел., а дълговите инструменти се търгуват на основния пазар (BSE), сегмент облигации.

4. **Предмет на дейност и състояние на Дружеството**

Основната дейност на Дружеството включва 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/или последващата им продажба.

5. **Бъдещо развитие на предприятието**

Основната инвестиционна цел на Дружеството е запазване и нарастване на стойността на инвестициите. Дружеството инвестира в недвижими имоти (земя и сгради), на територията на Република България.

Дружеството предвижда да инвестира средства в недвижими имоти с цел получаване на текущи доходи от договори за наем, отстъпено право на ползване, както и чрез продажба на тези имоти с оглед формиране на стабилен доход.

Дружеството ще се стреми към създаване на проекти с максимална възвращаемост за инвеститорите, независимо дали те са в жилищни, търговски, офис или индустриални имоти.

Дружеството не планира да ограничава инвестициите си до конкретна локация, а ще продължи да се води при избора си от постигане на максимална възвращаемост за едноличния собственик, спазвайки нормите на българското законодателство и учредителния си акт.

6. **Действията в областта на научноизследователската и развойната дейност**

През текущата и предходната годината, Дружеството няма действия в областта на научноизследователската и развойната дейност.

7. **Наличието на клонове на предприятието**

Към 31 декември 2021 г., Дружеството няма клонове в България и/или чужбина.

8. **Преглед на дейността през 2021 г.**

Финансовият резултат от дейността на Кабакум Истейтс ЕООД, към 31 декември 2021 г. е загуба в размер на 9 хил. лв.

Сумата на активите на Дружеството към 31 декември 2021 г. е 1 621 хил. лв., представляващи инвестиционни имоти в размер на 1 620 хил. лв. и парични средства в размер на 1 хил. лв. Текущите пасиви към 31 декември 2021 г. са в размер на 9 хил. лв.

Ефект от Covid-19 върху финансовия отчет на предприятието през 2021 г.

През отчетния период дейността на Кабакум Истейтс ЕООД не беше съществено повлияна от световната пандемия от Covid-19 поради факта, че Дружеството не осъществява активна стопанска дейност. Пазарът на недвижими имоти е част от глобалната икономическа система и като такъв той отразява тенденциите в световната икономика и се влияе от различни фактори с регионално и международно значение. За разлика от финансовите пазари, които са бързо ликвидни, пазарът на недвижими имоти се характеризира с по-бавен темп на изменения. Амплитудите на промени в цените не са толкова големи в сравнения с други пазари. Всичко това характеризира недвижимите имоти като предпочитани и атрактивни активи в сравнение с други класове активи, което обуслови инвестиционна активност.

Ръководството не отчита съществено влияние на коронавирус пандемията върху пазара на недвижими имоти. Въпреки това, с оглед вземане на навременни и адекватни решения за смекчаване на потенциално възможни ефекти върху дейността на дружеството, ръководството продължава да следи ситуацията и да анализира потенциалното въздействие на пандемията и рестриктивните мерки, свързани с нея.

Прилагане на принципа-предположение за 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. Финансовите отчети на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2021 г., са изготвени на базата на принципа на действащото предприятие. При изготвянето на отчета са спазени принципите на вярно и честно представяне на развитието и резултатите от дейността на Дружеството.

9. Политика на ръководството по отношение управление на риска

Основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството са рискове, типични за секторите, в които то функционира – недвижимите имоти, както и общи рискове, типични за всички стопански субекти в страната. Приходите, финансовия резултат и стойността на дяловете на Дружеството могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори: конюнктура на пазара на недвижими имоти; способностите на Дружеството да осигури ефективно управление на своите имоти, икономически климат в страната и други.

Към 31 декември 2021 г. Дружеството не е изложено на съществени рискове.

10. Важни събития, настъпили след датата на изготвяне на финансовия отчет

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване, с изключение на следните некоригиращи събития:

- Усложнената международна обстановка през последните седмици, свързана с напрежението между Република Украйна и Руската Федерация породила след себе си налагането на санкции и ограничения от страна на Европейския съюз, САЩ, Канада, Великобритания и други спрямо Руската Федерация, Руската централна банка, кредитни институции и компании, както и физически лица, свързани със събитията в Украйна. Дружеството няма пряка експозиция на активи или пасиви, намиращи се или с произход Украйна, Русия или Беларус. Въздействието върху общата икономическа ситуация обаче може да изисква преразглеждане на някои допускания и преценки. На този етап ръководството не е в състояние надеждно да оцени въздействието, тъй като събитията се развиват ежедневно.
- 18 март 2022 г. е взето решение от едноличния собственик на капитала Премиер Фонд АДСИЦ да бъде увеличен основния капитал на Дружеството. Капиталът е увеличен от 1 хил. лв., разпределен в 1 000 дяла с номинална стойност 1 лв., на 13 хил. лв., разпределени в 12 500 дяла с номинална стойност 1 лв. Увеличението на капитала е извършено чрез паричната вноски. Обстоятелството е вписано в Търговския регистър на 25 март 2022 г.

Дата: 29 март 2022 г.

Управител: _____
/Антония Видинлиева/

**Съкратен баланс
към 31 декември 2021 г.**

АКТИВ		ПАСИВ	
РАЗДЕЛИ	Сума (в хил. лв.)	РАЗДЕЛИ	Сума (в хил. лв.)
	За периода от 12.02.2021 до 31.12.2021		За периода от 12.02.2021 до 31.12.2021
а	1	а	1
А. Нетекущи активи	1 620	А. Собствен капитал	1 612
Б. Текущи активи	1	Б. Задължения	9
СУМА НА АКТИВА (А+Б)	1 621	СУМА НА ПАСИВА (А+Б)	1 621

Съставил:

Управител:

/Радосвета Цонкова/

/Антония Видинлиева/

Дата: 29 март 2022 г.

С одиторски доклад

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество, рег. № 032

Марий Апостолов

Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

**Съкратен отчет за приходите и разходите
за годината, приключваща на 31 декември 2021 г.**

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Сума (в хил. лв.)	НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Сума (в хил. лв.)
	За периода от 12.02.2021 до 31.12.2021		За периода от 12.02.2021 до 31.12.2021
а	1	а	1
А. Разходи		Б. Приходи	
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги	1		
2. Други разходи	8		
Общо разходи за оперативна дейност (1+2)	9		
Общо разходи (1+2)	9		
3. Счетоводна печалба (общо приходи—общо разходи)		1. Счетоводна загуба (общо разходи)	9
4. Печалба	-	2. Загуба (1)	9
Всичко (Общо разходи + 4)	9	Всичко (2)	9

Съставил:

Управител:

/Радосвета Цонкова/

/Антония Видинлиева/

Дата: 29 март 2022 г.

С одиторски доклад

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество, рег. № 032

Марий Апостолов

Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

Приложение

Годишният финансов отчет на Дружество за годината, приключила на 31 декември 2021 г., е първият финансов отчет на Дружеството и обхваща периода от 12 февруари 2021 г. до 31 декември 2021 г. Съгласно критериите на чл. 19, ал. 3 от Закона за счетоводство, Дружество се класифицира като микро предприятие за 2021 г. На основание чл. 29, ал. 6 от ЗСч, предприятието е избрало да публикува съкратен баланс по раздели и съкратен отчет за приходите и разходите.

Обща информация

Дружеството е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 206393320. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. Варна, ул. Цар Асен № 5.

Основната дейност на Дружеството включва 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/или последващата им продажба.

Към 31 декември 2021 г. в Дружеството няма наети по трудов договор лица.

Към 31 декември 2021 г. Дружеството се представлява и управлява от управителя Антония Видинлиева.

Едноличен собственик на капитала е Премиер Фонд АДСИЦ с ЕИК: 148006882, чиито капиталови и дългови инструменти котират на Българска фондова борса АД - акциите се търгуват на основен пазар (BSE), сегмент за дружества със специална инвестиционна цел., а дълговите инструменти се търгуват на основния пазар (BSE), сегмент облигации.

Основа за изготвяне на съкратения финансов отчет

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Националните счетоводни стандарти и изискванията на Закона за счетоводството.

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

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

Ефект от Covid-19 върху финансовия отчет на предприятието през 2021 г.

През отчетния период дейността на Кабакум Истейтс ЕООД не беше повлияна съществено от световната пандемия от Covid-19 поради факта, че Дружеството не осъществява активна стопанска дейност. Пазарът на недвижими имоти е част от глобалната икономическа система и като такъв той отразява тенденциите в световната икономика и се влияе от различни фактори с регионално и международно значение. За разлика от финансовите пазари, които са бързо ликвидни, пазарът на недвижими имоти се характеризира с по-бавен темп на изменения. Амплитудите на промени в цените не са толкова големи в сравнения с други пазари. Всичко това характеризира недвижимите имоти като предпочитани и атрактивни активи в сравнение с други класове активи, което обуслови инвестиционна активност.

Ръководството не отчита съществено влияние на коронавирус пандемията върху пазара на недвижими имоти. Въпреки това, с оглед вземане на навременни и адекватни решения за смекчаване на потенциално възможни ефекти върху дейността на дружеството, ръководството продължава да следи ситуацията и да анализира потенциалното въздействие на пандемията и рестриктивните мерки, свързани с нея.

Прилагане на принципа-предположение за 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. Финансовите отчети на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2021 г., са изготвени на базата на принципа на действащото предприятие. При изготвянето на отчета са спазени принципите на вярно и честно представяне на развитието и резултатите от дейността на Дружеството.

Счетоводна политика

Общи положения

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви. Базите за оценката са оповестени подробно 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.

Оценъчни бази, използвани при изготвяне на съкратения финансов отчет

Дългосрочни инвестиции в инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земи и сгради, които все още не са въведени в употреба и които ще се държат по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличаване на стойността на капитала, или и за двете, отколкото за:

- използване при производствена дейност или оказването на услуги;
- доставката на материали, стоки или услуги;
- административни цели;
- от персонала - независимо дали персоналет плаща наем по пазарни цени;
- продажба в рамките на обичайната икономическа дейност.

Инвестиционните имоти се признават като актив във финансовите отчети на Дружеството, само при условие че са изпълнени следните две изисквания:

- вероятно е да бъдат получени бъдещи икономически изгоди от инвестиционните имоти
- стойността на инвестиционните имоти може надеждно да бъде оценена

Те се отчитат като дългосрочни нефинансови активи и са представени на ред „Инвестиционни имоти“ в съкратения счетоводен баланс.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот – например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти се отчитат като се използва модела на цената на придобиване в съответствие с СС 16 „Дълготрайни материални активи“. В този случай инвестиционните имоти се отчитат по тяхната цена на придобиване, намалена с всички натрупани амортизации и загуби от обезценка.

Последващите разходи свързани с инвестиционни имоти, които могат надеждно да бъдат измерени и съотнесени към инвестиционния имот, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически изгоди, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при освобождаването им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или освобождаването им, се признават в отчета за приходите и разходите и се определят като разлика между нетните постъпления от продажбата или освобождаването и балансовата стойност на актива.

Финансови активи

Финансовите активи включват парични средства.

Финансовите активи са класифицирани в зависимост от целта, с която са придобити в категорията вземания. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в печалбата или загубата на Дружеството. Всички финансови активи на Дружеството подлежат на тест за обезценка към датата на финансовия отчет. Финансовите активи се обезценяват, когато съществуват обективни

доказателства за това. Прилагат се различни критерии за определяне на загубата от обезценка в зависимост от категорията на финансовите активи, както е описано по-долу.

Финансовите активи се признават първоначално по цена на придобиване, която е справедливата стойност на платеното възнаграждение и съответните разходи по сделката.

Отписването на финансов актив се извършва, когато Дружеството загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив, т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността. Тестове за обезценка се извършват към всяка отчетна дата, за да се определи дали са налице обективни доказателства за наличието на обезценка на конкретни финансови активи или групи финансови активи.

Дружеството отчита като парични средства наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, депозити, краткосрочни и високоликвидни вложения, които са лесно обратими в съответни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

Финансови пасиви

Финансовите пасиви са всички пасиви, които представляват договорно задължение за предоставяне на парични суми или финансов актив на друго предприятие или размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия.

Финансовите пасиви на Дружеството включват пасиви, възникнали първоначално в предприятието и са класифицирани като задължения към доставчици.

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия.

Финансовите инструменти се оценяват при първоначалното придобиване по цена на придобиване, която включва справедливата стойност на даденото (при финансов актив) или полученото (при финансов пасив) за него вложение и разходите по извършване на сделка с финансови инструменти (хонорари, комисиони и други възнаграждения, изплатени на агенти, брокери, консултанти, дилъри и други, пряко ангажирани със сделката лица; данъци, такси, разрешения и други, изплатени на борси и на регулационни органи; трансферни данъци и мита и други). Не се включват получените премии и отбиви, финансираня и разпределения на административни и други общи разходи.

Всички разходи, свързани с лихви, и промени в справедливата стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата на ред „Финансови разходи“ или „Финансови приходи“.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, с изключение на финансови инструменти, държани за търгуване, които се оценяват по справедлива стойност с отчитане на промените в печалбата или загубата.

Всички разходи по заеми се отразяват в момента на възникването им. При първоначалното им признаване заемите се отразяват по справедлива стойност, нетно от разходите по сделката. Последващото оценяване на заемите се извършва по амортизирана стойност. Разликите между сумата на получените заеми, нетно от разходите по сделката, и стойността на изплащане се признават в отчета за приходите и разходите за периода на заема, като се използва методът на ефективната лихва.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Собствен капитал

Основният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на издадените дялове.

Резервите на Дружеството включват други резерви, които са формирани по реда на чл. 262г от Търговския закон.

Натрупаната загуба включва текущия финансов резултат.

Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване, с изключение на следните некоригиращи събития:

- Усложнената международна обстановка през последните седмици, свързана с напрежението между Република Украйна и Руската Федерация породила след себе си налагането на санкции и ограничения от страна на Европейския съюз, САЩ, Канада, Великобритания и други спрямо Руската Федерация, Руската централна банка, кредитни институции и компании, както и физически лица, свързани със събитията в Украйна. Дружеството няма пряка експозиция на активи или пасиви, намиращи се или с произход Украйна, Русия или Беларус. Въздействието върху общата икономическа ситуация обаче може да изисква преразглеждане на някои допускания и преценки. На този етап ръководството не е в състояние надеждно да оцени въздействието, тъй като събитията се развиват ежедневно.
- 18 март 2022 г. е взето решение от едноличния собственик на капитала Премиер Фонд АДСИЦ да бъде увеличен основния капитал на Дружеството. Капиталът е увеличен от 1 хил. лв., разпределен в 1 000 дяла с номинална стойност 1 лв., на 13 хил. лв., разпределени в 12 500 дяла с номинална стойност 1 лв. Увеличението на капитала е извършено чрез паричната вноска. Обстоятелството е вписано в Търговския регистър на 25 март 2022 г.

Одобрение на съкращения финансов отчет

Съкратеният финансов отчет към 31 декември 2021 г. (включително сравнителната информация) е оторизиран за издаване от управителя на 29 март 2022 г.