Приложение към ГФО за 2021г.

на „Изток Плаза Пропъртис“ ЕООД гр.София

1. Корпоративна информация

„Изток Плаза Пропъртис“ ЕООД е учредено през 2019г. Първоначално то е учредено като дружество с ограничена отговорност /ООД/ от две физически лица Кирил Степанов и Румен Стоилов чрез непарична вноска /апорт/ на земя в капитала на дружеството на 13.06.2019г. Дружеството е вписано в ТР под името „Изток Плаза Пропъртис“ ООД на 17.06.2019г. с ЕИК 205708865, със седалище и адрес за кореспонденция гр.София район Лозенец бул.“Симеоновско шосе“№6 и с капитал 534000.00 лв., разпределен в 534 дяла с номинал 1000.00 лев всеки. Капиталът на дружеството е внесен от двете физически лица чрез непарична вноска/ апорт/ на земя, находяща се в гр.София, Столична община, район Лозенец бул.“Симеоновско шосе“ №6. На 08.07.2019г. с договор за продажба на дялове Румен Стефанов Стоилов и Кирил Богданов Степанов продават 100% от притежаваните си дялове в „Изток Плаза Пропъртис“ ООД на „Силвър Хотел“ ООД гр.София с ЕИК 121415488 /преименувано на „Хотел Зоо София“ ООД на 23.01.2020г./, която продажба е вписана в ТР на 12.07.2019г. Капиталът на дружеството е разпределен в 534 /петстотин тридесет и четири/ дяла с номинална стойност 1000 /хиляда/ лева всеки, които се притежават от новия едноличен собственик на капитала „Хотел Зоо София“ ООД. След покупката на дяловете на „Изток Плаза Пропъртис“ ООД от „Хотел Зоо София“ ООД, дружеството се преобразува от ООД на ЕООД. То става част от група предприятия с майка „БУЛФАРМА“ ООД в която група влиза и „Хотел Зоо София“ ООД-междинна майка на „Изток Плаза Пропъртис“ ЕООД. Общо дружествата в групата в края на 2021г. са 43бр. заедно с майката. Седалището и адресът на управление на дружеството е гр.София, бул. „Г.М. Димитров“ №16. Към 31.12.2021г. дружеството се представлява и управлява от Николай Иванов Митов-Управител. Дружеството няма назначен персонал към 31.12.2021г.

Основен предмет на дейност на дружеството е покупко-продажба и отдаване под наем на недвижими имоти, планиране и проектиране на обекти за застрояване, строително предприемачество, посредничество при покупка и продажба на недвижими имоти от всякакъв вид, консултации и маркетинг, както и всякаква друга дейност, която не е забранена от закона.

2. База за изготвяне на ГФО и счетоводна политика

Годишният финансов отчет на дружеството за 2021 г. е изготвен в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството на база Националните счетоводни стандарти, които са приложими за 2021 г., в това число и към датата на баланса – 31.12.2021 г.

Дружеството организира и осъществява своето текущо счетоводно отчитане в съответствие с изискванията на българското законодателство – счетоводно, данъчно, търговско и социално.

Счетоводната политика на предприятието е разработена в съответствие със следните принципи по чл.26 от Закона за счетоводството: действащо предприятие, последователност на представянето и сравнителна информация, предпазливост, начисляване, независимост на отделните отчетни периоди и стойностна връзка между начален и краен баланс, същественост, компенсиране, предимство на съдържанието пред формата, съпоставимост на приходите и разходите, запазване при възможност на счетоводната политика от предходния отчетен период, документална обоснованост.

Финансовият отчет е изготвен на база историческа цена и принципа на „действащо предприятие“.

Отчетният период на дружеството е година и съвпада с календарната година. Всички данни за 2021 г. са представени в настоящия финансов отчет в хиляди български лева. В ГФО са представени данни за 2021г. и за 2020 г., които са съпоставими.

Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки

Приложението на счетоводните стандарти изисква да се приложат някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки при определяне стойността на някои активи, пасиви, приходи, разходи и условни активи и пасиви. Всички те са извършени на основата на най-добра и разумна преценка, направена от ръководството.

Счетоводни принципи

Финансовият отчет на дружеството е изготвен при спазване на следните основни счетоводни принципи, а именно:

- **Текущо начисляване** – приходите и разходите, произтичащи от сделки и събития, се начисляват към датата на тяхното възникване, независимо от момента на получаването или плащането на парични средства, или техните еквиваленти и се включват във финансовия отчет за периода. Разходите се признават на база на директната връзка с приходите, по конкретни носители на приходи.
- **Действащо предприятие** – финансовия отчет на дружеството е изготвен на принципа за действащо предприятие, като фундаментален принцип. На база оценката на приложимостта на този принцип, ръководството потвърждава, че не са налице фактори или събития, които да показват съмнения и несигурности относно прилагането на този принцип като база за изготвяне на финансовия отчет. Дружеството няма реализирани приходи, поради което приключва годината на загуба. Във връзка с военния конфликт възникнал между Русия и Украйна на 24.02.2022г., който продължава и до момента и се разраства, считаме че на този етап дружеството няма да бъде пряко засегнато от това събитие и няма да се отрази съществено върху дейността ни, тъй като нямаме никакви нито търговски, нито финансови, нито бизнес отношения с фирми от тези страни /Русия и Украйна/, нямаме и инвестиции в тези страни. Ръководството счита, че на този етап няма индикации за съществено отрицателно повлияване и несигурност на принципа предположение за действащо предприятие във връзка със ситуацията от военния конфликт между Русия и Украйна. Дружеството е част от група предприятия с майка „Булфарма“ ООД, която оказва и декларира, че ще продължава да оказва финансова, управленска и стопанска подкрепа на дружествата от групата, при необходимост от средства и при евентуални неблагоприятни последици за бизнеса в резултат на извънредни ситуации. Намеренията на ръководството по отношение на бъдещото съществуване на дружеството са то да се развива успешно и да изпълнява всички дейности за които е учредено. То няма планове или намерения, които да предвиждат прекратяване, ликвидиране или преобразуване в прогнозируемо бъдеще в период минимум до една година.

Управление на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове. Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва: валутен риск, лихвен риск и ценови риск. Кредитният риск е рискът, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай че не изпълни договореното задължение. Ликвидният риск е рискът, че дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви. Ръководството очаква, че съществуващите капиталови ресурси ще бъдат достатъчни за развитието на дейността му и за функционирането му като действащо предприятие. От страна на ръководството на дружеството, финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми. Целта е ръководството да бъде в състояние да определи финансовото състояние на дружеството, адекватни цени на

предлаганите услуги, цената на привлечените ресурси, както и да оцени адекватно формите за поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Валутен риск

Дружеството осъществява дейност в България и контрагентите заплащат услугите в български левове, поради което няма съществен валутен риск.

Лихвен риск

Финансовите инструменти, които потенциално излагат дружеството на лихвен риск са предимно банковите кредити и договорите за финансов лизинг. Дружеството не използва банкови кредити, няма и финансови лизинги, то има получени заеми от свързани лица от групата, които са дългосрочни с фиксиран лихвен процент-2%, поради което не е изложено на лихвен риск. Дружеството има и получени допълнителни парични вноски от едноличния собственик на капитала.

Ценови риск

Дружеството не е изложено на директен ценови риск, то няма реализирани приходи от продажби за годината, тъй като основно инвестира в ДА и други инвестиции.

Кредитен риск

Кредитният риск за дружеството се състои от риск от финансова загуба в ситуация, при която клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения /плащания/. Финансовите активи на дружеството са концентрирани в две групи: парични средства и вземания. Паричните средства в дружеството и разплащателните операции са съсредоточени в търговски банки със стабилна ликвидност, което ограничава риска относно паричните средства и парични еквиваленти. Събираемостта на вземанията се контролира текущо и стриктно, съгласно установената политика на дружеството. Вземанията от свързани лица от групата са несъществени и няма кредитен риск относно събираемостта им.

Ликвиден риск

Ликвиден риск е рискът, че дружеството може да срещне затруднения при изпълнение на своите задължения, когато те станат изискуеми. С цел управление на този риск ръководството на дружеството поддържа оптимално ниво бързоликвидни активи /парични средства/. То периодично прави финансово планиране с което да посрещне изплащането на текущите си търговски и финансови задължения в договорените срокове.

3. Нетекущи активи

3.1.Дълготрайни активи

ДМА и НДА се заприхождават по цена на придобиване, която включва покупната цена и всички преки разходи, необходими за привеждане на актива в подходящ за ползване вид. След първоначалното признаване като актив, всеки отделен ДА се отчита по цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и последвалата натрупана загуба от обезценка. През 2021 г. не е извършвана обезценка на ДМА. Възприетият праг на същественост е 700 лв. ДМА се отчитат по сметките от гр.20 на индивидуалният сметкоплан, като аналитичното отчитане се организира по видове дълготрайни активи, а НДА се отчитат по сметки от гр.21. Към 31.12.2021г. дружеството притежава ДМА с отчетна стойност 955 хил.лв. и балансова стойност 955 хил.лв. в т.ч.:

Сметка	Дълготрайни активи	Отчетна стойност-х.лв.	Амортизация	Балансова ст/ст-х.лв.
201	Земи	534	-	534
613	ДМА в процес на изграж.	421	-	421
ОБЩО		**955**	-	**955**

ДМА по баланса са на стойност 955 хил.лв. и включват: 534 хил.лв. земя придобита чрез апорт в капитала на дружеството и заприходена по оценката на вещите лица, която включва 2бр.земя в гр.София, район Лозенец, бул. Симеоновско шосе 6. Земята е неамортизируем актив. Дружеството има направени разходи за придобиване на ДМА в размер на 421 хил.лв., от които 338 хил.лв. в предходни години и 83 х.лв.през 2021г. То няма други ДМА, няма и НДА.

3.2. Амортизация

Амортизация се начислява от месеца, следващ месеца, в който амортизируемият актив е придобит . Начисляването на амортизацията се преустановява от месеца, следващ месеца, в който активът е изведен от употреба, независимо от причината на извеждането. Начислената амортизация се отчита като разход и като коректив за срока на използване на актива. Дружеството прилага линеен метод на амортизация на ДМА и на НДА. За счетоводни цели се прилагат данъчно признатите норми на амортизация на ДА, както следва :

Категория активи по чл.55, ал.1 от ЗКПО	Амортизируеми активи	Амортизационна норма
I	Сгради и конструкции	4%
II	Машини, произв. оборудване, апаратура	30%
IV	Компютри, периферни устройства, софтуер	50%
V	Автомобили	25%
VII	Стопански инвентар и други ДМА	15%

През 2021 година дружеството няма начислени разходи за амортизации, тъй като притежава само неамортизируеми активи-земя и разходи за придобиване на ДМА. Дружеството не притежава НДА.

3.3.Дългосрочни финансови активи

Дружеството има по баланса дългосрочни финансови активи /ДФА/ за 5321 х.лв., включващи дялове в две предприятия от групата /съучастие в дъщерни предприятия/.

Едното предприятие е придобито от „Изток Плаза Пропъртис“ ЕООД чрез договор за покупка на дялове от 23.07.2020г. като изкупува 100% от дружествените дялове на „Парадайз Естейтс Пропъртис“ ЕООД от едноличния им собственик Огнян Павлов Стоянов, която покупка е вписана в ТР на 30.07.2020г. След тази покупка „Изток Плаза Пропъртис“ ЕООД става едноличен собственик на капитала на „Парадайз Естейтс Пропъртис“ ЕООД, който капитал възлиза на 165 хил.лв. разпределен в 16500 дяла с номинална стойност 10 лева всеки дял. Цената на придобиване на тези дялове възлиза на 400 хил.евро с левова равностойност 782332 лева. Това придобиване е представено в баланса в ДФА като акции и дялове в предприятия от група по цена на придобиване-782 хил.лв. След изкупуване дяловете на “Парадайз Естейтс Пропъртис“ ЕООД то става част от предприятия от група с майка „Булфарма” ООД и в баланса на „Изток Плаза Пропъртис“ ЕООД /междинна майка/ към 31.12.2021 г. то е представено като дялове в предприятия от група.

Другото предприятие е придобито от „Изток Плаза Пропъртис“ ЕООД чрез договор за покупка на дялове от 06.10.2021г. като изкупува 100% от дружествените дялове на „А2 Констръкшън“ ЕООД от едноличния им собственик Ер Ем Джи ООД с ЕИК 112620412,

представлявано от Йордан Бадьоков. Тази покупка е вписана в ТР на 13.10.2021г. След тази покупка „Изток Плаза Пропъртис“ ЕООД става едноличен собственик на капитала на А2 Констръкшън“ ЕООД, който капитал е внесен чрез непарична вноска апорт на недвижим имот /поземлени имоти/ и възлиза на 408 600 лв. разпределен в 40 860 дяла с номинална стойност 10 лева всеки дял. Цената на придобиване на тези дялове възлиза на 4538913.83 лева. Това придобиване е представено в баланса в ДФА като акции и дялове в предприятия от група по цена на придобиване-4539 хил.лв. След изкупуване дяловете на “ А2 Констръкшън“ ЕООД то става част от предприятия от група с майка „Булфарма” ООД и в баланса на „Изток Плаза Пропъртис“ ЕООД /междинна майка/ към 31.12.2021 г. то е представено като дялове в предприятия от група.

4. Текущи активи и пасиви

4.1. Материални запаси

Дружеството няма материални запаси по баланса за 2021г. Направените разходи за материали през годината са незначителни и не са намерили отражение в ОПР в хиляди лева.

4.2. Вземания и задължения

Дружеството има 5 х.лв. вземания по баланса към 31.12.2021 г., които включват само вземания от предприятия от група в т.ч. от „Парадайз Естейтс Пропъртис“ ЕООД - 3 х.лв. и от А2 Констръкшън ЕООД - 2 х.лв. Вземанията са краткосрочни със срок на погасяване до 1 год.

Дружеството има задължения по баланса на стойност 7131 х.лв., от които 91 х.лв. краткосрочни до 1год. и 7040 х.лв. дългосрочни над 1 год. Задълженията включват само:

-задължения към предприятия от групата- 7131 х.лв., в т.ч. получен дългосрочен заем през 2019г.-140 х.лв. и лихви по заема-7х.лв. към Хотел Зоо София ООД и получен дългосрочен заем през 2021г. от Булфарма ООД – 6900 х.лв. и лихви по него 84 х.лв. Договорите за заеми са сключени при лихвен процент-2%.

Дружеството няма други задължения по баланса.

4.3. Парични средства

Наличните парични средства към 31.12.2021 г. са в размер на 2319 хил.лв., в т.ч.:

- в банкови сметки в лева /ОББ/ - 2318 хил.лв.
- в брой в каса – 1 хил.лв.

Дружеството няма получени банкови заеми. Няма и разплащателни сметки в чуждестранна валута.

Нетният паричен поток по ОПП изготвен по прекия метод за годината е както следва:

- от основна дейност - 0 хил. лв.
- от инвестиционна дейност - - 4622 хил. лв.
- от финансова дейност – +6940 хил. лв.

Общото изменение на паричните средства за периода е +2318 хил. лв., което показва увеличение на паричните средства. Основно плащанията по ОПП са за придобиване на ДМА-83 х.лв., за инвестиции в придобиване на дялове в дъщерни предприятия-4539 х.лв. и малка част за плащания към доставчици и др.-21 х.лв. Постъпленията са основно от получен дългосрочен заем от Булфарма ООД – 6900 х.лв. и от допълнителна парична вноска от собственика-40 х.лв. и малка част от възстановено ДДС-31 х.лв.

5. Разходи за бъдещи периоди

Дружеството няма разходи за бъдещи за 2021г.

6. Собствен капитал

Собственият капитал по баланса в началото на 2021г. е 1525 х.лв., а в края на годината е в размер на 1469 хил.лв. и включва: 534 хил.лв. основен записан капитал внесен чрез непарична вноска, 1040 хил.лв. допълнителни резерви /допълнителна парична вноска от собственика

подлежаща на връщане/, 3 хил.лв. неразпределена печалба от минали години, 12 хил.лв непокрита загуба от минали години и 96 хил.лв. текуща балансова загуба за 2021г.

7. Разходи

Разходите се начисляват в момента на тяхното извършване при спазване на принципа на текущото начисляване и съпоставимост с приходите. През годината са направени следните разходи по икономически елементи:

хил.лв.

Вид на разхода	**2021г. I**	**2020г.**
1. Разходи за суровини и материали	0	0
2. Разходи за външни услуги	4	4
3. Други разходи- ДНИ и ТБО	5	5
Общо разходи за оперативна дейност	**9**	**9**

Дружеството има финансови разходи- 87 хил.лв., включващи разходи за лихви по дългосрочни заеми от предприятия от групата - 87 хил.лв. и незначителни разходи за банкови такси. Общо разходите по ОПР за 2021г. са 96 хил. лв. и са се увеличили с 84 хил.лв. спрямо 2020 год., което се дължи на начислените лихви по получени дългосрочни заеми.

8. Приходи

Приходите се признават като се прилагат принципите на начислението и на съпоставимост на приходите и разходите регламентирани в ЗС и НСС. Приходите са определени по справедливата стойност на полученото или подлежащо на получаване възнаграждение под формата на парични средства или парични еквиваленти и се признават в момента на тяхното възникване, независимо от момента на изплащането. Приходите от продажби се признават при спазване на следните условия: сумата на приходите е надеждно изчислена и приходите се признават за всяка сделка поотделно.

„Изток Плаза Пропъртис“ ЕООД няма реализирани приходи от продажби през 2021г. Дружеството няма и финансови приходи.

9.Финансов резултат

За текущата 2021г. дружеството е с отрицателен финансов резултат- загуба в размер на 96 хил.лв. , а за предходна година загубата е 12 хил.лв.

10.Данъци

Счетоводният финансов резултат за 2021 г. е загуба в размер на 96 083.56 лв., а след преобразуване /увеличение с разходи за лихви от прилагане режима на слабата капитализация по чл.43, ал.1 от ЗКПО-87 133.37лв./ възлиза на 8 950.19 лв. данъчна загуба и няма начислен корпоративен данък печалба по ГДД.

11. Сделки със свързани лица

През 2021г. Дружеството има осъществени сделки със свързани лица, които са сключени при условия неразличаващи се от сделките с трети несвързани лица.

„Изток Плаза Пропъртис“ ЕООД е предприятие от група с междинна майка “Хотел Зоо София” ООД, като и двете са част от група предприятия с майка “Булфарма“ ООД и общо 43 дружества в групата заедно с майката. Свързани лица са предприятията под общ контрол-Дъщерни предприятия на компания майка Булфарма ООД и асоциирани предприятия на компания майка Булфарма ООД.

Задълженията към групата на стойност 7131 хил.лв. по баланса включват:

- задължения към Хотел Зоо София ООД - 147 хил.лв. /дългосрочен заем 140 хил.лв. и лихви по заема 7 хил.лв./

- задължения към Булфарма ООД – 6984 хил.лв. /получен дългосрочен заем през 2021г. – 6900 хил.лв. и лихви по заема 84 хил.лв./

Вземанията от предприятия от групата са в размер на 5 х.лв. по баланса в т.ч. от Парадайз Естейтс Пропъртис ЕООД – 3 хил.лв. и от А2 Констрькшън“ ЕООД – 2 хил.лв.

Разходите по сделки със свързани лица са 87 х.лв. и включват само разходи за лихви по дългосрочни заеми от предприятия от група в т.ч. от Хотел Зоо София ООД – 3 хил.лв и от Булфарма ООД – 84 хил.лв. **Приходи от свързани лица** през годината няма.

Консолидираният финансов отчет на групата и годишният консолидиран доклад за дейността се съставят от Булфарма ООД -предприятие майка на групата и подлежат на независим финансов одит при условията и по реда на чл. 37 от Закона за счетоводството и ще са на разположение на адреса на предприятието майка.

12. Събития след датата на баланса

Има настъпили събития след датата на баланса, които изискват отделно оповестяване в годишния финансов отчет и неговите приложения по смисъла на СС 10.

На 24.02.2022 г възникна военен конфликт между Русия и Украйна. В последствие редица държави наложиха санкции срещу определени физически и юридически лица в Русия. Очаква се конфликта „Русия-Украйна“ и свързаните с него икономически санкции и други мерки, предприети от правителствата по света да имат значителен ефект, както върху местните икономики на отделните страни, така и на глобалната икономика. „ИЗТОК ПЛАЗА ПРОПЪРТИС ” ЕООД не притежава инвестиции на териториите на страните /Русия и Украйна/, участници във военния конфликт. Дружеството няма никакви търговски отношения с контрагенти, на които са наложени санкции и няма клиенти и доставчици на стоки или услуги от страните участници в конфликта. Ръководството счита, че на този етап няма индикации за съществено отрицателно повлияване и несигурност на принципа предположение за действащо предприятие, тъй като дружеството не е пряко засегнато от този военен конфликт и това е некоригиращо събитие съгл.СС10. Считаме, че този военен конфликт няма да окаже съществен негативен ефект върху дейността на дружеството и не води до преизчисляване на приблизителните счетоводни оценки и промяна в класификацията на активите и пасивите и няма вероятност да постави под въпрос принципа за действащо предприятие. При тази оценка сме взели предвид като важно съображение при оценката на принципа-предположение за действащо предприятие, покриване на времеви хоризонт от минимум една година от съставяне на отчета. Освен този военен конфликт няма други съществени събития, които да са възникнали след 31.12.2021г. и които да изискват допълнителни корекции и/или отделни оповестявания във финансовите отчети към 31.12.2021г.

13. Отговорности на ръководството

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвяне на ГФО за 2021 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки. То потвърждава, че се е придържало към действащите НСС като финансовия отчет е изготвен на принципа за действащото предприятие.

Дружеството няма заведени съдебни дела. Срещу дружеството не ни е известно да има заведени съдебни дела.

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, изготвянето на ГФО, за целесъобразността на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби, измами и други нередности.

Съставител:.....

/Анна Дюдюкова/

Управител :.....

/Николай Митов/

„Изток Плаза Пропъртис“ ЕООД гр. София

Дата: 26.05.2022г.