

“БЕЛГРАВИЯ ИНВЕСТМЪНТС” ЕООД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

И

ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, завършваща на 31.12.2021

С доклад на независимия одитор

СЪДЪРЖАНИЕ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА.....	3
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ.....	6
СЪКРАТЕН СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС	7
СЪКРАТЕН ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ	8
1. Обща информация.....	9
2. База за изготвяне	9
3. Значими счетоводни политики.....	11
4. Приходи от продажби.....	16
5. Разходи за външни услуги и материали	16
6. Разходи за персонала	16
7. Финансови разходи.....	16
8. Разходи за данъци	17
9. Инвестиционни имоти	18
10. Вземания	18
11. Парични средства.....	18
12. Капитал.....	19
13. Задължения	19
14. Свързани лица	20
15. Управление на финансовия риск	21
16. Събития след датата на баланса	22
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР	

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

I. ПРАВЕН СТАТУТ

„Белгравия Инвестмънтс“ ЕООД (Дружеството) е регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 205810889.

Седалището и адресът на управление на Дружеството са: гр. София, ул. "Славянска" 11, вход В, ап.11.

Основната дейност на Дружеството е придобиване на застроени и незастроени недвижими имоти, както и управлението и реализирането ми, по-специално чрез отчуждаване, отдаване под наем /с включени паркоместа за леки автомобили/ или отдаване под аренда; управление на собствени незастроени или застроени недвижими имоти; придобиване, отчуждаване и отдаване под наем на движимо имущество; придобиване, реализиране и управление на участия, съответно предприятия със същия или сходен предмет на дейност; строителство и финансиране изграждането и управлението на недвижими имоти; консултантски услуги, както и всякаква друга търговска дейност, незабранена от закона, при спазване на всички приложими разрешителни или лицензионни режими.

Регистрираният капитал на дружеството възлиза на 50,000 лева. Собственик на 100% от капитала е „Бернард Инвестмънтс“ ООД.

Управител на Дружеството е Виктор Сергиев.

II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО И ПРЕДВИЖДАНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ

Дружеството оперира и отдава под наем офиси в собствени сгради намираща се в гр. София, бул. "Шипченски проход" №63, УПИ II с отражение „За административно-битова и производствена площадка на завод „Електроника“. Бъдещото развитие на Дружеството е съсредоточено в запазване на търговските си отношения с текущите си наематели както и намиране на нови наематели за офис площите

III. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА ПРЕЗ ФИНАНСОВАТА ГОДИНА

„Белгравия Инвестмънтс“ ефективно менажира всички процеси по отдаване под наем и поддръжка на недвижимите имоти. Реализираните нетни приходи през 2021 г. са в размер на 1,690 хил. лева (2020: 1,721 хил. лв.)

Човешки ресурси

Служителите и работниците във фирмата са с висше, средно-специално и основно образование и дългосрочен трудов стаж по специалността в сферата. Средносписъчният брой на заетите във фирмата по трудов договор е 8 души.

IV. НАУЧНО – РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

Дружеството няма научноизследователска и развойна дейност.

V. КЛОНОВЕ

Дружеството няма открити клонове.

VI. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ

Дружеството изготвя и представя финансовите си отчети на базата на Националните Счетоводни Стандарти.

Избрани данни от баланса на Дружеството към 31.12.2021 са представени в таблицата по-долу:

<u>Хил. лв.</u>	2021	2020	Промяна	В %
АКТИВИ				
Дълготрайни материални активи	1	-	1	100%
Дългосрочни финансови активи	8,490	8,729	(239)	(3)%
Краткосрочни вземания	209	104	105	101%
Пари и парични еквиваленти	416	78	338	433%
ПАСИВИ				
Задължения към финансови предприятия	-	-	-	-
Търговски и други задължения	355	340	15	4%

Избрани данни от отчета за приходите и разходите на Дружеството за 2021 г. са представени в таблицата по-долу:

<u>Хил. лв.</u>	2021	2020	Промяна	В %
Нетни приходи от продажби	1,690	1,721	(31)	(2)%
Разходи за дейността	687	18,218	(17,525)	(96)%
Печалба/загуба от дейността	453	(17,221)	17,675	103%
Печалба преди обезценки, амортизация и финансови разходи	1,289	1,325	(36)	(3)%
НЕТНА ПЕЧАЛБА	453	(17,221)	17,675	103%

VII. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

Политиката на Дружеството по отношение на управлението на финансовия риск е оповестена в приложение към финансовия отчет.

VIII. ОТГОВОРНОСТ НА РЪКОВОДСТВОТО ЗА СЪСТАВЯНЕТО НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

Ръководството на "Белгравия Инвестмънтс" ЕООД е отговорно за съставянето на приложените финансови отчети, а така също и за тяхната пълнота и обективност. Финансовите отчети са изготвени в съответствие с Националните счетоводни стандарти, които са прилагани системно през отделните периоди. Финансовите отчети съдържат суми, които се основават на най-добрата възможна преценка на ръководството.

Финансовите отчети на дружеството са одитирани от независим регистриран одитор. Ръководството на дружеството е представило на своя одитор всички счетоводни записи и документи, изискани от нея в хода на одита.

Ръководството на дружеството е установило и поддържа система на вътрешен контрол, която позволява подходящо разделение на функциите, разумна увереност в цялостта и надеждността на финансовите отчети, предпазване активите на дружеството от неоторизирана употреба или продажба, предпазване и разкриване на злоупотреби. Ръководството счита, че установената система на вътрешен контрол позволява да се изпълнят целите поставени по-горе.

София

07.07.2022 г.

Управител:

Виктор Сергиев



ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, завършваща на 31.12.2021

СЪКРАТЕН СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС

АКТИВ				ПАСИВ			
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	прил.	Сума (хил.лева)		РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	прил.	Сума (хил.лева)	
		2021	2020			2021	2020
Б. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ				А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
I. Дълготрайни материални активи	-	1	-	I. Записан капитал	12	50	50
II. Дългосрочни финансови активи	9	8,490	8,729	IV. Резерви			
				V. Натрупана печалба (загуба) от минали години		(17,660)	(395)
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ Б:		8,491	8,729	VI. Текуща печалба (загуба)		453	(17,265)
				ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ А:		(17,157)	(17,610)
В. ТЕКУЩИ АКТИВИ				В. ЗАДЪЛЖЕНИЯ, в т.ч.	13	26,272	29,631
I. Материални запаси		-	-	до 1 година		139	166
II. Вземания	10	209	104	над 1 година		26,133	26,356
III. Парични средства, в т.ч.:	11	416	78				
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ В:		625	182				
Г. РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ		2	2	Г. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И ПРИХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ		3	1
СУМА НА АКТИВА		9,118	8,913	СУМА НА ПАСИВА		9,118	8,913

Приложенията са неразделна част от настоящия финансов отчет.



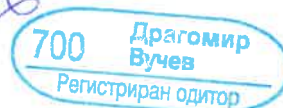
Христо Манев, съставител



Виктор Сергиев - Управител

В съответствие с доклад на независимия одитор

Драгомир Вучев – Регистриран одитор

СЪКРАТЕН ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

Наименование на разходите	прил.	Сума (хил.лева)		Наименование на приходите	прил.	Сума (хил.лева)	
		2021	2020			2021	2020
А. РАЗХОДИ				Б. ПРИХОДИ			
1. Разходи за материали и външни услуги	5	239	138	1. Нетни приходи от продажби	4	1,690	1,721
2. Разходи за персонала	6	107	115	2. Други приходи		4	7
3. Разходи за амортизации и обезценка	9	282	17,815				
4. Други разходи		59	150				
Общо разходи от оперативната дейност		687	18,218	Общо приходи от оперативната дейност		1,694	1,728
5. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ	7	555	731	3. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ		1	-
ОБЩО РАЗХОДИ		1,242	18,949	ОБЩО ПРИХОДИ		1,695	1,728
СЧЕТОВОДНА ПЕЧАЛБА		453	-	СЧЕТОВОДНА ЗАГУБА		-	17,221
10. Разходи за данъци от печалбата	8	-	44				
ПЕЧАЛБА		453	-	ЗАГУБА		-	17,265
ВСИЧКО		1,695	18,993	ВСИЧКО		1,695	18,993

Приложенията са неразделна част от настоящия финансов отчет.



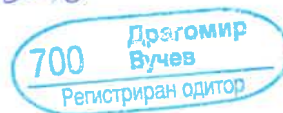
Христо Манев, съставител



Виктор Сергиев - Управител

В съответствие с доклад на независимия одитор

Драгомир Вучев – Регистриран одитор

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

1. Обща информация

“Белгравия Инвестмънтс” ЕООД (Дружеството) е регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 205810889 на 05.09.2019.

Седалището и адресът на управление на Дружеството са: гр. София, ул. "Славянска" 11, вход В, ап.11.

Основната дейност на Дружеството е придобиване на застроени и незастроени недвижими имоти, както и управлението и реализирането ми, по-специално чрез отчуждаване, отдаване под наем /с включени паркоместа за леки автомобили/ или отдаване под аренда; управление на собствени незастроени или застроени недвижими имоти; придобиване, отчуждаване и отдаване под наем на движимо имущество; придобиване, реализиране и управление на участия, съответно предприятия със същия или сходен предмет на дейност; строителство и финансиране изграждането и управлението на недвижими имоти; консултантски услуги, както и всякаква друга търговска дейност, незабранена от закона, при спазване на всички приложими разрешителни или лицензионни режими.

Регистрираният капитал на дружеството възлиза на 50,000 лева. Собственик на 100% от капитала е „Бернард Инвестмънтс“ ООД.

Управител на Дружеството е Виктор Сергиев. Финансовият отчет е одобрен за издаване от управителя на 07.07.2022 г.

2. База за изготвяне

2.1. Изразяване на съответствие

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Националните Счетоводни Стандарти (НСС или „Националните Стандарти“) в сила към 31.12.2021 г. Счетоводните политики посочени по-долу са прилагани последователно през всички периоди, представени в настоящите финансови отчети. Поради това, че Дружеството е регистрирано на 05.09.2019 г. резултатите за двата периода в отчета за приходите и разходите не са изцяло съпоставими.

При изготвянето на настоящия финансов отчет, ръководството се е възползвало от облекчението, предоставено от Закона за счетоводството за формата и съдържанието на годишните финансови отчети на микро и малки предприятия и поради това, настоящият финансов отчет се състои от съкратен счетоводен баланс, съкратен отчет за приходите и разходите и съответните приложения.

2.2. База за измерване

Дружеството изготвя финансовият си отчет на базата на историческата цена.

2.3. Валута на представяне

Настоящият финансов отчет е изготвен в български лева (“BGN”). Цялата финансова информация е изготвена в хиляди лева.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**3. Значими счетоводни политики (продължение)****2.4. Действащо предприятие**

Настоящите финансови отчети са изготвени при предположение, че предприятието е действащо. На базата на оценка, изготвена от лицензиран оценител за справедливата стойност на инвестиционните имоти на Дружеството към 31.12.2020 г. е отчетена загуба от обезценка в размер на 17,227 хил.лева., което е основната причина за реализираната загуба за периода и отрицателният собствен капитал към 31.12.2020 г. на стойност (17,610) хил. лева и (17,157) хил. лева към 31.12.2021 г. Поради следните причини, ръководството счита, че няма съществена несигурност за приложението на принципа на действащо предприятие:

- паричните потоци от основна дейност за годината са положителна величина;
- задълженията по заеми са изцяло към едноличния собственик и са дългосрочни;
- текущите активи превишават текущите пасиви към 31.12.2021 г.;
- всички задължения към доставчици се плащат без просрочие;
- за 2021 г. е реализиран положителен финансов резултат преди обезценки, амортизации и финансови разходи на стойност 1,289 хил. лева.

Избухването на пандемията COVID-19 в началото на 2020 година и продължила през 2021 година се отрази негативно върху общото икономическо състояние на България и другите засегнати страни. Взетите превантивни мерки срещу разпространението на заразата доведоха до затварянето на отделни бизнеси и принуди правителството да отпусна целеви помощи за подпомагане на най-засегнатите отрасли. Пандемията не се отрази значително върху дейността на Дружеството за 2021 година. Стабилното финансово състояние на Дружеството, както и подкрепата от съдружниците, му позволява да изпълнява навреме своите финансови задължения. Вследствие пандемията, ръководството не е правило промени в своите приблизителни оценки и предположения. Въздействието на пандемията от COVID-19 към настоящия момент може да се определи като основен риск за растежа на българската и световната икономика, икономическата активност и търговията. Все още съществува несигурност относно как глобалната пандемия от коронавирус ще повлияе на дейността на Дружеството в бъдещи периоди и потенциални бъдещи проекти. Ръководството смята, че горните потенциални негативни развития не представляват съществена несигурност за прилагане на принципа на действащо предприятие.

2.5. Използване на приблизителни оценки и предположения

При изготвянето на този финансов отчет, ръководството е направило преценки, приблизителни оценки и допускания, които влияят на прилагането на счетоводните политики на Дружеството и на отчетените суми на активите и пасивите, приходите и разходите. Реалният резултат може да бъде различен от тези приблизителни оценки. Приблизителните оценки и основните допускания се преразглеждат текущо. Преразглеждането на приблизителните оценки се признава проспективно.

Информация за критични преценки, направени при прилагане на счетоводните политики, които имат най-значителен ефект върху признатите суми във финансовия отчет, се съдържа в следните приложения:

- Прил 9 Инвестиционни имоти – призната загуба от обезценка.
- Прил 8 Данъци - признаване на активи по отсрочени данъци: наличие на бъдещи облагаеми печалби, срещу, които активите по отсрочени данъци биха могли да бъдат използвани.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**3. Значими счетоводни политики (продължение)****3. Значими счетоводни политики****3.1. Операции в чуждестранна валута**

Сделки в чуждестранна валута са отчетени по валутните курсове в деня на сделката. Отрицателни и положителни валутно-курсови разлики при разплащане се отчитат в отчета за приходите и разходите.

3.2. Инвестиционни имоти

Имоти, държани по скоро за получаване на приходи от наем или за увеличение на стойността на капитала, или и за двете, и не са заети от Дружеството се класифицират като инвестиционни имоти.

Те се отчитат като дългосрочни финансови активи и са представени на ред „Дългосрочни инвестиции“ в счетоводния баланс.

3.2.1. Първоначално признаване и последваща оценка

Инвестиционните имоти се признават като актив във финансовите отчети на Дружеството, само при условие че е вероятно е да бъдат получени бъдещи икономически изгоди от тях и стойността им може надеждно да бъде оценена.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, включваща покупната цена и невъзстановимите данъци върху покупката, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние за привеждането на актива в работно състояние за предвидената му употреба.

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.

Стимули при експлоатационен лизинг се отчитат като отделен компонент на инвестиционните имоти.

Инвестиционните имоти съдържат земя, сгради и оборудване, необходимо за оперирането на сградите. Движимо обзавеждане се включва в себестойността на инвестиционните имоти, когато те се отдават под наем обзаведени.

Инвестиционни имоти в процес на изграждане се отчитат като част от дълготрайни материални активи.

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.

3.2.2. Последващи разходи

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.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**3. Значими счетоводни политики (продължение)****3.2.3. Амортизация на инвестиционни имоти**

Амортизацията на инвестиционните имоти се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на сградите, който е 25 години.

3.3. Дълготрайни материални и нематериални активи**3.3.1. Първоначално признаване**

Дълготрайните материални и нематериални активи се отчитат първоначално по цена на придобиване. Себестойността включва покупната цена, включително митата и невъзстановимите данъци върху покупката, както и всички преки разходи за привеждането (придобиването) на актива в работно състояние за предвидената му употреба. След първоначалното признаване всеки дълготраен материален и нематериален актив се отчита по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация (виж по-долу) и загуби от обезценка (ако има такива).

Когато в дълготрайните материални и нематериални активи се съдържат компоненти с различна продължителност на полезен живот, те се отчитат отделно.

В Дружеството няма дълготрайни материални активи, временно извадени от употреба.

3.3.2. Последващи разходи

Разходи възникнали, за да се подмени главен компонент на дълготраен материален актив, който се отчита отделно, включително и разходи за основен ремонт, се капитализират. Други последващи разходи се капитализират, само когато се увеличава бъдещата икономическа изгода от актива. Всички останали разходи се признават в Отчета за приходи и разходи като разход в момента на възникването им.

3.3.3. Амортизация на материални и нематериални активи

Амортизацията се начислява в Отчета за приходи и разходи на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на транспортните средства, машините, съоръженията, оборудването, компютърната техника и подобрението на офиса, които се отчитат отделно. Амортизацията на дълготрайните материални и нематериални активи се начислява от месеца следващ месеца на въвеждането им в експлоатация. Прилаганите смет. амортизационни норми на отделните видове активи са както следва:

Транспортни средства	- 25%
Машини и оборудване	- 30%
Компютри	- 50%
Стопански инвентар	- 15%
Подобрение на офис	- 15%

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

3. Значими счетоводни политики (продължение)

3.4. Обезценка

Балансовата стойност на активите на Дружеството, с изключение на стоково-материалните запаси и отсрочени данъчни активи, се преразглежда към всяка дата на изготвяне на баланса, за да се прецени дали не съществуват признаци за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на актива. В случая на нематериални активи, които все още не са готови за използване, приблизителната оценка на възстановимата стойност на актива се прави на всяка дата на изготвяне на баланса. Загуба от обезценка се признава винаги в случай, че балансовата (преносна) стойност на един актив или група активи, генерираща парични постъпления, част от която е той, превишава неговата възстановима стойност. Загуби от обезценка се признават в Отчета за приходи и разходи.

3.5. Материални запаси

Материалните запаси са представени във финансовите отчети по по-ниската от двете стойности: цена на придобиване или нетната им реализируема стойност. При тяхното потребление материалните запаси се оценяват по средно-претеглена себестойност.

3.6. Търговски и други вземания

Търговските и други вземания се отчитат по тяхната амортизируема стойност, намалена със загуби от обезценка. Краткосрочните вземания са представени по тяхната номинална стойност.

3.7. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват парични наличности, разплащателни сметки в банки и краткосрочни банкови депозити с оригинален матуритет от три месеца или по-кратък.

3.8. Капитал

Регистрираният капитал е записан по историческа цена в деня на регистриране.

3.9. Доходи на персонала

(i) Планове за дефинирани вноски

Българското правителство е отговорно за осигуряването на минималния размер на пенсиите, внасяни по определен пенсионен план. Вноските по такъв план се признават в печалби или загуби. Понастоящем дружеството не притежава подобен план за допълнително доброволно осигуряване.

(ii) Краткосрочни доходи на персонала

Краткосрочните доходи на персонала не се дисконтират, а се признават на разход в периода, в който е положен труда. Пасив се признава за сумата на очаквани краткосрочни бонуси, или планове за разпределение на печалба, когато Дружеството има правно или конструктивно задължение да плати тези суми на база вече положения от служителите труд, и когато това задължение е надеждо измеримо. Дружеството признава като пасив недисконтираната сума на прогнозните разходи по неизползвания платен годишен отпуск, дължим на служителите за изтеклия период.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

3. Значими счетоводни политики (продължение)

3.10. Търговски и други задължения

Задълженията към доставчици и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури (себестойност), която се приема за справедливата стойност на сделката, която ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги.

3.11. Лихвени заеми и дългове

Лихвените заеми и кредити се осчетоводяват първоначално по номинал, намален с присъщите разходи по транзакцията. След първоначалното признаване, лихвените заеми и кредити се отчитат по амортизируема стойност, като всяка разлика между номинал и размера на падеж се отчита в Отчета за доходите през периода на ползване на заема на база ефективния лихвен процент.

3.12. Счетоводно отчитане на лизингови договори, когато дружеството е лизингополучател

3.12.1. Финансов лизинг

Наемните договори за ДМА, при които дружеството поема рисковете и изгодите, свързани със собствеността, се определят като счетоводни лизингови договори. При счетоводния лизинг, активите се оценяват на база на настоящата стойност на бъдещите плащания по лизинга. Всяко плащане по лизинга се разпределя между главница и лихва, така че да се постигне постоянен лихвен доход в процентно изражение, изчислен на база на остатъчната главница. Съответните плащания по лизинга, нетно от лихвите, се включват в други дългосрочни задължения. Лихвите се признават като разход в отчета за приходите и разходите за периода на наемния договор. ДМА придобити чрез финансов лизинг се амортизират за периода на използване на актива.

3.12.2 Оперативен лизинг

Наемните договори за ДМА, при които рисковете и изгодите, свързани със собствеността се поемат от наемодателя се класифицират като оперативен лизинг. Плащанията във връзка с оперативните лизинги се отнасят като разход в отчета за приходите и разходите на линейна база за периода на наемния договор

3.13. Приходи от наем и други приходи

Приходите от базов наем по договори за експлоатационен лизинг (с изключение на приходите от извършени услуги) се признават по линейния метод за целия срок на лизинговия договор, включително когато постъпленията не се получават на тази база. Плащанията за стимули при договори за експлоатационен лизинг се отчитат като намаление на прихода от наем за целия срок на лизинговия договор на линейна база. Приходите от условен наем се признават когато могат да бъдат надеждно оценени.

Приходите от предоставяне на услуги се признават на база на етапа на завършеност на сделката към отчетната дата. Когато резултатът от сделката (договора) не може да бъде надеждно оценен, приходът се признава само доколкото извършените разходи подлежат на възстановяване.

Приходите от префактурирани/преразпределени разходи към наематели се признават в периода на възникване на съответните разходи.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

3. Значими счетоводни политики (продължение)

3.14. *Разходи*

Разходите се признават в отчета за приходите и разходите в момента на тяхното възникване, независимо от момента на плащането на свързаните с тях суми.

3.15. *Данъци върху печалбата*

Данъкът върху печалбата за годината представлява текущ и отсрочен разход за данък. Данъкът върху печалбата се признава в Отчета за приходи и разходи с изключение на този, отнасящ се до статии, които са признати директно в капитала, като в този случай той се представя в капитала.

Текущият данък са очакваните данъчни плащания върху облагаемата печалба за годината, прилагайки данъчните ставки в сила към датата на изготвяне на баланса, и някои корекции на дължимия данък, отнасящи се за предходни години.

Отсроченият данък е начислен като се прилага балансовия метод, и се отнася за временните разлики между балансовата стойност на активите и пасивите за целите на счетоводното им отчитане и балансовата им стойност за данъчни цели. Не се признават активи и пасиви по отсрочени данъци, произтичащи от разлики между първоначално признатите отчетни стойности на дадени активи и пасиви и тяхната първоначална данъчна основа. Размерът на отсрочения данък е основан на очаквания начин на реализация на активите или уреждане на пасивите, като се прилагат данъчните ставки в сила към датата на изготвяне на баланса или тези, които се очакват да бъдат в сила след нея.

3.16. *Разпределени дивиденди*

Разпределените дивиденди на собственика се признават като пасив във финансовите отчети на Дружеството в периода, в който е взето решение за разпределяне на дивидентите.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**4. Приходи от продажби**

<i>В хил лева</i>	2021	2020
Приходи от наеми	1,690	1,721
Други приходи	4	7
Общо:	1,694	1,728

5. Разходи за външни услуги и материали

<i>В хил лева</i>	2021	2020
Суми по договор с подизпълнител за управление и поддръжка	184	94
Консултантски услуги/юридически	12	2
Материали за текущи ремонти	2	1
Застраховки	5	5
Текущ ремонт на собствени активи	24	24
Наем	2	4
Счетоводство и одит	8	-
Административни	2	8
Други разходи	-	-
Общо:	239	138

6. Разходи за персонала

<i>В хил лева</i>	2021	2020
Разходи за заплати	91	99
Задължителни осигуровки	16	16
Общо:	107	115

Средната численост на персонала за периода е била 6 (2020: 5).

7. Финансови разходи

<i>В хил лева</i>	Прил	2021	2020
Разходи за лихви по заеми от свързани лица		555	730
Банкови такси		-	1
Общо:		555	731

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**8. Разходи за данъци***(a) Признати в печалби и загуби*

<i>В хил лева</i>	2021	2020
Текущ разход за данък	-	44
Отсрочени данъци	-	-
Общо:	-	44

(b) Равнение на ефективната данъчна ставка

<i>В хил лева</i>	2021	2020
Печалба/(загуба) преди данъци	453	(17,221)
Данък при данъчна ставка от 10%	45	(1,722)
Непризнат данъчен актив върху данъчна загуба за годината	6	-
Непризнат данъчен актив върху временни разлики за годината	-	1,796
Обратно проявление на намаляеми разлики, за които не е бил признат отсрочен данъчен актив	(51)	(30)
Ефект на постоянни разлики	-	-
Разход за данък признат в печалби и загуби	-	44
Ефективна данъчна ставка	0,00%	0,00%

Дружеството не е признало отсрочен данъчен актив върху данъчна загуба (6 хил.лева) поради несигурност за генериране на бъдещи данъчни печалби, срещу които тези намаляеми временни разлики могат да се приспадат.

Дружеството не е признало отсрочен данъчен актив върху намаляеми временни разлики от слаба капитализация (63 хил. лева) и обезценка на инвестиционен имот (1,723 хил. лева) поради несигурност за генериране на бъдещи данъчни печалби, срещу които тези намаляеми временни разлики ще могат да се приспадат.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**9. Инвестиционни имоти**

<i>В хил лева</i>	Земи	Сгради и съоръжения	Общо
<i>Себестойност</i>			
Салдо на 01.01.2021 г.	12,372	14,221	26,593
Придобити	-	43	43
Отписани	-	-	-
Салдо на 31.12.2021 г.	12,372	14,264	26,636
<i>Амортизация и обезценка</i>			
Салдо на 01.01.2021 г.	9,531	8,333	17,864
Амортизация за периода	-	282	282
Обезценка за периода	-	-	-
Салдо на 31.12.2021 г.	9,531	8,615	18,146
<i>Балансова стойност</i>			
01.01.2021 г.	2,841	5,888	8,729
31.12.2021 г.	2,841	5,649	8,490

През 2020 г. са признати загуби от обезценка на земя и сгради, отчетени като инвестиционни имоти в размер на 17,227 хил. лева. Според оценка, изготвена от лицензиран оценител справедливата стойност на инвестиционните имоти на Дружеството към 31.12.2021 е 8,520 хил. лева, като ръководството е преценило, че няма индикации за обратно проявление на признатата преди обезценка.

10. Вземания

<i>В хил лева</i>	<i>Прил.</i>	2021	2020
Вземания от клиенти		65	87
Нефактурирани (наем, консумативи за ел.енергия и вода))		144	17
Общо:		209	104

Матуритетна структура на вземанията от клиенти

<i>В хил лева</i>	<i>Прил.</i>	2021	2020
Непросрочени		-	-
Просрочени между 0 и 365 дни		59	87
Просрочени над 365 дни		6	-
Общо:		65	87

Към 31.12.2021 г. има вземания, обект на съдебна процедура в размер на 22 хил. лева.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**11. Парични средства**

Анализирани по видове валути паричните средства са:

В хил лева	2021	2020
В каса	-	1
В банка	416	77
Общо:	416	78

12. Капитал

Регистрираният капитал на дружеството възлиза на 50,000 лева. Дяловете на капитала са собственост на Дружеството „Бернард Инвестмънтс“ ООД, обща стойност 50,000 лева под формата на 500 дяла по 100 лева.

13. Задължения

В хил лева	Прил.	2021	2020
Задължения към доставчици		89	88
Задължения по получени депозити от наематели		216	174
Задължения по заеми свързани лица	17	25,917	26,182
Задължения към държавния бюджет		20	69
Персонал		9	9
Други задължения		21	-
Общо:		26,272	26,522

Получени заеми от свързани лица

В хил лева	2021	2020
Бернард Инвестмънтс ООД	25,917	26,182
Общо:	25,917	26,182

В хил лева	Прил.	2021	2020
Текущи		-	-
Нетекущи		25,917	26,182
Общо:		25,917	26,182

По получените заеми не са предоставени обезпечения. Дружеството погасява най-късно на последния ден от изтичане на срока на заема пълния размер на заемната сума. „Белгравия Инвестмънтс“ може да върне част или цялата заемна сума предсрочно като в този случай дължи определената лихва, изчислена до датата на предсрочното погасяване. Заемът е с фиксиран годишен лихвен процент 2,20 %, като краен срок за изплащане е 30.11.2024 г.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**14. Свързани лица***(а) Идентификация на свързаните лица*

Дружеството е имало взаимоотношения със следните свързани лица

- „Бернард Инвестмънтс“ ООД – компания - майка

14. Свързани лица (продължение)*(b) Сделки и незакрити баланси, произтичащи от покупко-продажба на услуги*

Дружеството като продавач:

В хил лева	2021		2020	
	Обем на сделките	Салдо	Обем на сделките	Салдо
Бернард Инвестмънтс ООД	-	-	-	-
Общо:	-	-	-	-

Дружеството като купувач:

В хил лева	2021		2020	
	Обем на сделките	Салдо	Обем на сделките	Салдо
Бернард Инвестмънтс ООД	-	-	-	-
Общо:	-	-	-	-

(с) Получени заеми от свързани лица

В хил лева	2021	2020
Бернард Инвестмънтс ООД		
Главници	24,541	25,361
Лихви	1,376	821
	25,917	26,182

Начислените разходи за лихви през периода възлизат на 555 хил. лева (2020: 730 хил. лева).

Дружеството няма договори за предоставени заеми.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**15. Управление на финансовия риск****Преглед**

Дружеството има експозиция към следните рискове от употребата на финансови инструменти:

- Кредитен риск
- Ликвиден риск
- Пазарен риск.

Тази бележка представя информация за експозицията на Дружеството към всеки един от горните рискове, целите на Дружеството, политиките и процесите за измерване и управление на риска, и управлението на капитала на Дружеството.

Общи положения по управление на риска

Ръководството носи отговорността за установяване и управление на рисковете, с които се сблъсква Дружеството. Ръководството е отговорно за развитие и надзор над политиките на Дружеството за управление на риска.

Политиката на Дружеството за управление на риска е развита така, че да идентифицира и анализира рисковете, с които се сблъсква Дружеството, да установява лимити за поемане на рискове и контроли, да наблюдава рисковете и съответствието с установените лимити. Тези политики подлежат на периодична проверка с цел отразяване на настъпили изменения в пазарните условия и в дейността на Дружеството.

(i) Кредитен риск

Кредитният риск за Дружеството се състои от риск от финансова загуба, ако клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения. Кредитният риск произтича основно от вземания от клиенти или банки.

Балансовата стойност на финансовите активи представлява максималната кредитна експозиция. Максималната експозиция към кредитен риск към датата на отчета е както следва:

	Прил	2021	2020
Вземания от клиенти	13	65	87
Парични средства в банки	14	416	77
		481	164

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**15. Управление на финансовия риск (продължение)***(ii) Ликвиден риск*

Ликвидният риск е рискът, че Дружеството ще има трудности при изпълнение на задълженията, свързани с финансовите пасиви, които се уреждат в пари или чрез друг финансов актив. Подходът на Дружеството за управление на ликвидността е да се осигури, доколкото е възможно, че винаги ще има достатъчно ликвидност, за да изпълни задълженията си, както при нормални, така и при стресови условия, както и без да се понесе неприемливи загуби или да се навреди на репутацията на Дружеството.

Дружеството прави финансово планиране, с което да посрещне изплащането на разходи и текущите си задължения за период от 30 дни, включително обслужването на финансовите задължения; това планиране изключва потенциалния ефект на извънредни обстоятелства, които не могат да се предвидят при нормални условия.

(iii) Пазарен риск

Пазарен риск е рискът при промяна на пазарните цени, като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталови инструменти, доходът на Дружеството или стойността на неговите инвестиции да бъдат засегнати. Целта на управлението на пазарния риск е да се контролира експозицията към пазарен риск в приемливи граници като се оптимизира възвръщаемостта.

- *Валутен риск*

Валутният риск се оценява като несъществен, тъй като курсът на българският лев е фиксиран към еврото. Дружеството не отчита финансови активи и пасиви деноминирани във валути различни от българския лев и еврото. Ръководството не очаква промяна на фиксирания курс на лева спрямо еврото да се промени в обозримо бъдеще.

- *Лихвен риск*

Всички лихвени заеми и дългове на Дружеството, предоставени на свързани лица и получените от свързани лица, към датата на отчета са с фиксиран годишен лихвен процент в размер на 2,20 %.

16. Събития след датата на баланса

Ръководството е извършило анализ на потенциалния ефект върху дейността на Дружеството от военните действия в Украйна, започнали на 24 февруари 2022 г. и ги счита за некоригиращи последващи събития към датата на изготвяне на отчета. В резултат на този анализ ръководството счита, че дейността на Дружеството не е засегната пряко към момента. Ръководството счита, че няма съществен риск от неизпълнение на сключените договори и от неочаквани промени в планираните парични потоци. Заключениеето на Ръководството, в резултат на извършения анализ е, че не очаква дейността на Дружеството в следващите дванадесет месеца да бъде съществено засегната от тези последващи събития до степен, която застрашава принципа на действащото предприятие. Няма други последващи събития, които да подлежат на оповестяване според изискванията на СС 10.

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До собственика на капитала на „Белгравия Инвестмънтс ЕООД“

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на „Белгравия Инвестмънтс ЕООД“ („Дружеството“), съдържащ съкратен баланс към 31 декември 2021 г. и съкратен отчет за приходите и разходите за годината, завършваща на тази дата, както и приложение, което съдържа обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният финансов отчет:

- представя достоверно, във всички съществени аспекти финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2021 г. и неговите финансови резултати от дейността за годината, завършваща на тази дата; и
- е изготвен съгласно изискванията на Националните счетоводни стандарти, включително освобождаванията за представяне и оповестяване по тези стандарти и по чл. 29 от Закона за счетоводството.

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими 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 нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

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.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме 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 нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме 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 ни 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, нашето 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 Националните счетоводни стандарти, включително освобождаванията за представяне и оповестяване по тези стандарти и по чл. 29 от Закона за счетоводството, 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

Нашите цели са да получим 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 издадем одиторски доклад, който да включва нашето 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, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят основание (база) за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР
„Белгравия Инвестмънтс ЕООД“

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.

- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигахме 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 ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме 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.

Ние комуникираме 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 идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Драгомир Вучев
Регистриран одитор



8 септември 2022 г.

