

Юник Пропъртис АД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

**Юник Пропъртис АД ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
ЗА 2023 ГОДИНА**

СЪДЪРЖАНИЕ	СТРАНИЦА
ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИ	3
БАЛАНС	4
ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	5
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	6
БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	7-19

Юник Пропъртис АД
ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ за 2023 година

Наименование на разходите	Сума /хил.лв/	
	текуща година	предходна година
1	2	3
А. РАЗХОДИ		
Разходи за суровини, материали и външни услуги в т.ч.:	2 634	3 465
- суровини и материали	929	1 728
- външни услуги	1 705	1 737
Разходи за персонала, в т.ч.:	141	129
- разходи за възнаграждения	119	109
- разходи за осигуровки, в т.ч.:	22	20
Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:	955	962
- разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.:	955	962
разходи за амортизация	955	962
Други разходи	402	1
Общо разходи за оперативната дейност	4 132	4 557
Разходи за лихви и други финансови разходи	1 626	862
Общо финансови разходи	1 626	862
Общо разходи	5 758	5 419
Счетоводна печалба	1 191	1 802
Разходи за данъци от печалбата	119	180
Печалба	1 072	1 622
Всичко (Общо разходи)	6 949	7 221

Наименование на приходите	Сума /хил.лв/	
	текуща година	предходна година
1	2	3
Б. ПРИХОДИ		
Нетни приходи от продажби в т.ч.:	6 935	7 189
- услуги	6 935	7 189
Други приходи, в т.ч.	14	32
-приходи от финансираня	-	32
Общо приходи от оперативната дейност	6 949	7 221
Общо приходи	6 949	7 221
Всичко (Общо приходи)	6 949	7 221

Приложенията са неразделна част от финансовия отчет.

Дата: 15 февруари 2024

Съставител:
Борил Гребеничарски – Гревилея ЕООД/

Управител:
Михаил Иванов

Заверил съгласно одиторски доклад
от дата: 02.09.2024г. рег.одитор Анна Лукова Карайлева

0793 Анна Карайлева
Регистриран одитор

Юник Пропъртис АД
СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС към 31.12.2023 година

Актив			Пасив		
Раздели, групи, статии	Сума (хил.лева)		Раздели, групи, статии	Сума (хил.лева)	
	Текуща година	Предходна година		Текуща година	Предходна година
а	1	2	а	1	2
А. Записан, но невнесен капитал	37	37	А. Собствен капитал		
Б. Нетекущи (дълготрайни) активи			Записан капитал	50	50
Нематериални активи	-	-	Резерви, в т.ч.	5	5
Дълготрайни материални активи			Законови резерви	5	5
Машини, производствено оборудване и апаратура	53	83	Натрупана печалба (загуба) от минали години		
Съоръжения и други	18	17	- неразмразена печалба	5 175	3 553
Общо ДМА:	71	100	- непокрита загуба		
Дългосрочни финансови активи			Общо натрупана печалба/загуба:	5 175	3 553
Дългосрочни инвестиции	34 188	35 087	Текуща печалба (загуба)	1 072	1 622
Общо ДФА:	35 187	35 187	ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А":	6 302	5 230
Активи по отсрочени данъци	-	-	Б. Провизии и сходни задължения		
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ Б:	34 259	35 187	Пасиви по отсрочени данъци	449	359
В. Текущи (краткотрайни) активи			ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ Б:	449	359
Материални запаси	-	-	В. Задължения		
Вземания			Задължения по финансов лизинг, в т.ч.:	34 080	35 608
Вземания от клиенти и доставчици:	267	200	- до 1 година	3 084	3 683
Други вземания:	236	1 252	- над 1 година	30 996	31 925
- в т.ч. над 1 година	203	1 250	Задължения към доставчици, в т.ч.:	1 806	2 457
Общо вземания:	503	1 452	- до 1 година	1 806	2 457
Инвестиции	-	-	Други задължения, в т.ч.:	730	696
Парични средства			- до 1 година	37	46
- в брой	-	41	- над 1 година	693	650
- безсрочни сметки (депозити)	1 367	1 374	Задължения към персонала, в т.ч.:	6	5
Общо парични средства:	1 367	1 415	- до 1 година	6	5
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ В:	1 870	2 867	Осигурителни задължения, в т.ч.:	4	5
Г. Разходи за бъдещи периоди	7 201	6 259	- до 1 година	4	5
СУМА НА АКТИВА	43 367	44 350	Данъчни задължения, в т.ч.:	27	36
			- до 1 година	27	36
			ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ В, в т.ч.:	36 616	38 761
			- до 1 година	4 927	6 186
			- над 1 година	31 689	32 575
			Г. Финансирания и приходи за бъдещи периоди	-	-
			СУМА НА ПАСИВА	43 367	44 350

Приложенията са неразделна част от финансовия отчет.

Дата: 15 февруари 2024

Съставител:
/Борил Гребеничарски – Гревилея ЕООД/

Управител:
Михаил Иванов

Заверил съгласно одиторски доклад
от дата: 02.09.2024г. рег.одитор Анна Лукова Карайлева

0793 Анна Карайлева
Регистриран одитор

Юник Пропъртис АД
ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ за 2023 година

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНАТА КАПИТАЛ ЗА 2023 ГОДИНА											
Показатели	Записан капитал	Премии от емисии	Резерв от последващи оценки	Резерви				Финансов резултат от минали години		Текуща печалба/ загуба	Общо собствен капитал
				Законови	Резерв, свързан с изкупени собствени акции	Резерв, съгласно учредителен акт	Други резерви	Неразпределена печалба	Непокрита загуба		
Салдо в началото на отчетния период	50	-	-	5	-	-	-	3 553	-	1 622	5 230
Салдо след промени в счетоводната политика и грешки	50	-	-	5	-	-	-	3 553	-	1 622	5 230
Финансов резултат от текущия период	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 072	1 072
Разпределение на печалба	-	-	-	-	-	-	-	1 622	-	(1 622)	-
Салдо към края на отчетния период	50	-	-	5	-	-	-	5 175	-	1 072	6 302
Собствен капитал към края на отчетния период	50	-	-	5	-	-	-	5 175	-	1 072	6 302

Приложенията са неразделна част от финансовия отчет.

Дата: 15 февруари 2024

Съставител:
/Борил Гребеничарски – Гревилея ЕООД/

Управител:
Михаил Иванов

Заверил съгласно одиторски доклад
от дата: 02.09.2024г.

рег.одитор Анна Лукова Карайлева

0793 Анна Карайлева
Регистриран одитор

Юник Пропъртис АД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ за 2023 година

	Текущ период			Предходен период		
	Постъпления	Плащания	Нетен поток	Постъпления	Плащания	Нетен поток
	1	2	3	4	5	6
Парични потоци от основна дейност						
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	7 054	(3 328)	3 726	8 053	(3 609)	4 444
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения	-	(140)	(140)	-	(129)	(129)
Платени и възстановени данъци	-	(470)	(470)	-	(385)	(385)
Други парични потоци от основна дейност	109	(66)	43	138	(293)	(155)
Всичко парични потоци от основна дейност	7 163	(4 004)	3 159	8 191	(4 416)	3 775
Парични потоци от инвестиционна дейност						
Парични потоци, свързани с дълготрайни активи	-	(32)	(32)	-	(72)	(72)
Всичко парични потоци от инвестиционна дейност	-	(32)	(32)	-	(72)	(72)
Парични потоци от финансова дейност						
Плащания по задължения по лизингови договори	-	(3 174)	(3 174)	-	(3 615)	(3 615)
Други парични потоци от финансова дейност	-	(1)	(1)	-	(1)	(1)
Всичко парични потоци от финансова дейност	-	(3 175)	(3 175)	-	(3 616)	(3 616)
Изменение на паричните средства през периода	7 163	(7 211)	(48)	8 191	(8 104)	87
Парични средства в началото на периода			1 415			1 328
Парични средства в края на периода			1 367			1 415

Приложенията са неразделна част от финансовия отчет.

Дата: 15 февруари 2024

Съставител:
/Борил Гребеничарски – Гревилея ЕООД/

Управител:
Михаил Иванов

Заверил съгласно одиторски доклад
от дата: 02.09.2024г.

рег.одитор Анна Лукова Карайлева

0793 Анна
Карайлева
Регистриран одитор

Юник Пропъртис АД
БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ за 2023 година

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

Юник Пропъртис е акционерно дружество, регистрирано в РБългария със седалище и адрес на управление гр.София, бул. Цариградско шосе 159.

Регистрация на дружеството е от 2014 година.

1.1. Собственост и управление

Дружеството е с капитал 50 000 /петдесет хиляди/ лева, разпределен в 50 000 броя обикновени безналични поименни акции с номинална стойност 1 лев.

Дружеството се управлява и представлява от Михаил Иванов – Изп. директор.

1.2. Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството е покупко-продажба, замяна на недвижими имоти и/или вещни права върху недвижими имоти; извършване на строежи, подобрения и обзавеждане на недвижими имоти, управление, отдаване под наем, лизинг, аренда на недвижими имоти; осъществяване на консултантска дейност, хотелиерство, както и извършване на всяка друга дейност, която не е забранена от закона.

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с Националните счетоводни стандарти (НСС) в сила от 01.01.2016 година.

Финансовият отчет е изготвен на принципа на действащо предприятие, което предполага, че Дружеството ще продължи дейността си в обозримо бъдеще.

Данните във финансовия отчет са представени в хиляди лева.

Настоящият финансов отчет е изготвен при спазване принципа на историческата цена.

2.2. Отчетна валута

Функционалната и отчетна валута на дружеството е български лев. С въвеждане на еврото като официална валута на Европейския съюз, левът е фиксиран към еврото в съотношение BGN 1,95583 : EUR 1.

Операции с чуждестранна валута се отчитат в лева по курса на деня на възникване. Преоценка на паричните средства, вземания и задължения се извършва в края на всеки месец, съгласно Закона за счетоводство. Курсови разлики, възникнали при тези операции се отчитат в отчета за приходите и разходите (ОПР).

2.3. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

2.4. Дълготрайни материални активи

Дълготрайните материални активи се отчитат и представят по цена на придобиване намалена с натрупаната амортизация и загуба от обезценка.

Дружеството е определило праг на същественост за признаване на ДМА 700 лв., под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиките на дълготрайни материални активи се отчитат като текущ разход.

Първоначално придобиване

При първоначалното си придобиване дълготрайните материални активи се оценяват по себестойност, която включва покупната цена, митническите такси и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи основно са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановими данъци и др.

Последващо оценяване

Избраният от дружеството подход за последваща балансова оценка на дълготрайните материални активи е по цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Последващи разходи

Извършени последващи разходи, свързани с дълготрайни материални активи, които имат характер на подмяна на определени компоненти, възлови части и агрегати, или на подобрения и реконструкция, се капитализират към балансовата стойност на съответния актив. Същевременно, неамортизираната част на заменените компоненти се изписва от балансовата стойност на активите и се признава в текущите разходи за периода на преустройството.

Методи на амортизация

Дружеството използва линеен метод на амортизация на дълготрайните материални активи. Земята не се амортизира. Ползният живот по групи активи е определен от ръководството на дружеството, като е съобразен с: физическото износване, спецификата на оборудването, бъдещите намерения за употреба и с предполагаемото морално остаряване. Ползният живот по групи активи е както следва:

Сгради	25 години
Машини и оборудване	5 години
Транспортни средства	4 години
Други	2-7 години

Определеният полезен живот на дълготрайните активи се преглежда в края на всяка година и при установяване на значителни отклонения спрямо очаквания бъдещ срок на използване, същият се

коригира. Корекциите се третират като промяна в приблизителната оценка и е в сила переспективно, от датата на извършване на промяната.

2.5. Нематериални активи

Нематериални активи придобити от предприятието се осчетоводяват по цена на придобиване, намалени с натрупаната амортизация. Прилага се линеен метод на амортизация. Ползният живот на активите е както следва:

Програмни продукти

2 - 7 години

2.6. Търговски и други вземания

Търговски и други вземания се отчитат по тяхната отчетна стойност, намалена със загубата от обезценка. Приблизителна оценка за съмнителни, трудносъбираеми и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се обезценяват изцяло, когато това обстоятелство се установи. Загубите от обезценка се представят в отчета за приходи и разходи.

2.7. Стоково-материални наличности

Стоково - материалните наличности се отчитат по по-ниската стойност от стойността им на придобиване и нетната им реализуема стойност. Нетната реализуема стойност е очакваната продажна цена в нормална бизнес среда, намалена със стойността на разходите за довършителни дейности и разходи по продажбата. Тя се определя на база проучвания на пазара и експертна оценка.

Изписването на материалите е по метода на средно притеглена цена (себестойност), а цената им на придобиване включва разходи за придобиване и разходи, направени във връзка с доставянето им до определеното местоположение и подготовката им за употреба.

2.8. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и паричните еквиваленти се състоят от парични наличности.

За целите на изготвянето на Отчета за паричните потоци:

- Паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС/20%/
- Лихвите по получени инвестиционни кредити и по кредити за оборотни средства са включени като плащания за финансовата дейност.
- Лихвите по предоставени кредити се представят като парични постъпления от инвестиционна дейност.

2.9. Обезценка

Балансовата стойност на активите на Дружеството се анализира периодично към датата на изготвяне на баланса, за да се прецени дали съществува индикация за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци, се прави приблизителна оценка за възстановимата стойност на актива. За нематериалните активи, които все още не са въведени в употреба, възстановимата стойност се определя към всяка дата на изготвяне на баланса. Загуба от обезценка се признава винаги, когато текущата стойност на актива или на група активи, генериращи приходи, част от които е той, превишава възстановимата му стойност. Загуби от обезценка се отчитат в отчета за приходи и разходи и/или за сметка на преоценъчен резерв.

2.10. Лихвоносни заеми и други привлечени финансови ресурси

Всички заеми и други привлечени финансови ресурси са представени по себестойност (номинална сума), която се приема за справедлива стойност на полученото по сделката, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми и привлечени ресурси. След първоначалното признаване, лихвоносните заеми и други привлечени ресурси, последващо се оценяват по амортизируема стойност, определена чрез прилагане на метода на ефективната лихва. Амортизируемата стойност е изчислена като са взети предвид всички видове такси, комисионни и други разходи, вкл. дисконт или премия, асоциирани с тези заеми. Печалбите и загубите се признават в отчета за доходите като финансови приходи/разходи през периода на амортизация или когато задълженията се отпишат или редуцират.

2.11. Лизинг

Финансов лизинг

Финансовият лизинг, при който се трансферира извън дружеството съществената част от всички рискове и стопански изгоди, произтичащи от собствеността върху актива под финансов лизинг, се изписва от състава на дълготрайните материални активи на лизингодателя и се представя в баланса като вземане със стойност, равна на нетната инвестиция от лизинга. Нетната инвестиция от лизинга е брутната инвестиция, намалена с непризнатия финансов приход. Брутната инвестиция е сумата на минималните лизингови плащания по финансовия лизинг и негарантираната остатъчна стойност, принадлежаща на лизингодателя.

Финансовият лизинг, при който се трансферира към дружеството съществената част от всички рискове и стопански ползи, произтичащи от собствеността върху актива под финансов лизинг, се капитализира в счетоводния баланс на дружеството като се представя като дълготрайни материални активи по цена на незабавна продажба.

Придобитите под финансов лизинг активи се амортизират на база полезен живот на съответния актив.

Лизинговите плащания съдържат в определено съотношение финансовия разход (лихва) и приспадащата се част от лизинговото задължение (главница), така че да се постигне постоянен

лихвен процент за оставащата неизплатена част от главницата по лизинговото задължение (вземане). Определените на такава база лихвени разходи (приходи), свързани с наетия (предоставен) под финансов лизинг актив, се представят нетно със задължението (вземането) към лизингодателя (от лизингополучателя) и се включват в отчета за доходите през периода на лизинговия договор, когато същите станат дължими.

Оперативен лизинг

Лизинг, при който наемодателят продължава да притежава съществената част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив се класифицира като оперативен лизинг. Плащанията/постъпленията по оперативния лизинг се признават като разходи/приходи в отчета за доходите на база линеен метод за периода на лизинга.

2.12. Провизии

Провизиите се отчитат в баланса, когато Дружеството е поело юридическо или конструктивно задължение в резултат на минало събитие, и има вероятност да се реализира негативен паричен поток, за да се погаси задължението. Ако задължението има материален ефект, провизията се определя като очаквания бъдещ паричен поток се дисконтира със ставка преди данъци, която отразява текущата пазарна оценка на парите във времето, и там където е подходящо, специфичния за задължението риск.

2.13. Търговски и други задължения

Търговски и други задължения първоначално се отчитат по стойност на възникване, а в следствие по амортизируема стойност.

2.14. Задължения към персонала по трудовото и социално законодателство

По отношение на трудовите и осигурителните отношения с работниците и служителите, те се основават на ~~разпоредбите на Кодекса на труда и на действащото осигурително и социално законодателство.~~

Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение, което е определено с Кодекса за социалното осигуряване. Съгласно разпоредбите на Кодекса на труда работодателят има задължение да изплати при прекратяване на трудовия договор следните обезщетения:

- Неспазено предизвестие – обезщетение в размер на брутно трудово възнаграждение за срока на неспазеното предизвестие;
- Поради закриване на предприятието или част от него, съкращения в щата, намаляване на обема на работа и спиране на работа, но за не повече от 1 месец – 1 брутна работна заплата според трудовия стаж в дружеството;

- При пенсиониране – от 2 до 6 brutни работни заплати според трудовия стаж в дружеството;
- За неизползван платен годишен отпуск – обезщетение пропорционално на отработеното време;

След изплащане на тези обезщетения не произтичат други задължения за работодателя.

Краткосрочните доходи на персонала (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на отчетния период, в който персоналет е положил труд за тях) се признават като разход в отчета за приходите и разходите и като текущо задължение (след приспадане на платените вече суми и полагащите се удържки). Към датата на годишния финансов отчет дружеството прави оценка на:

- Очакваните разходи по натрупващите се компенсирани отпуски, които се очакват да бъдат изплатени. В оценката се включват разходите за възнагражденията и разходите за задължително обществено осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми. Същите се представят в баланса като краткосрочни задължения.

2.15. Приходи

Приходите се признават на база принципа за начисляване и до степен, до която стопанските изгоди се придобиват от дружеството и доколкото приходите могат да се оценят надеждно.

Приходи от продажби на активи се признават, когато всички съществени рискове и изгоди от собствеността на активите се прехвърлят на купувача.

Приходи от продажба на услуги се признават като се отчита на етапа на завършеност на сделката към датата на баланса, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите по приключването.

2.16. Разходи

Оперативни разходи

Разходите се признават към датата на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост.

2.17. Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи и разходи включват плащания за лихви по заеми, получени лихви от вложени средства и печалби и загуби от операции в чуждестранна валута, други банкови такси и комисионни.

2.18. Корпоративен данък

Корпоративен данък върху печалбата за годината включва текущ и отсрочен данък. Съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане ставката за данък печалба е от 10%.

Текущ данък е сумата на данъка, който трябва да се плати върху облагаемата печалба за периода, въз основа на ефективната данъчна ставка към датата на изготвяне на баланса.

Отсрочени данъци се начисляват като се използва балансов метод на задълженията/балансовия пасивен метод/, който позволява да се отчитат временни разлики между текущата стойност на активите и пасивите за целите на счетоводното отчитане и за данъчни цели.

Сумата на отсрочените данъци е базирана на очаквания начин за реализацията на активите и пасивите. Активите и пасивите по отсрочени данъци се оценяват по данъчни ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, когато активът се реализира или пасивът се уреди, съгласно данъчните закони, действащи към датата на баланса.

Отсрочен данъчен актив се признава само тогава, когато могат да се получат данъчни ползи, срещу които актива може да се оползотвори.

Отсрочени данъци, свързани с обекти, които са отчетени директно в собствения капитал или друга балансова позиция, също се отчитат директно към съответния капиталов компонент или балансова позиция.

3. ПРИХОДИ

	2023 BGN'0 00	2022 BGN'00 0
Приходи от наеми	5 856	5 344
Приходи по префактурирани консумативи и др.разходи	1 079	1 845
Други приходи	14	-
Други приходи - финансираня	-	32
Общо	6 949	7 221

Като приходи от финансираня е отчетена получена компенсация за ел.енергия съгласно РМС 739/26.10.2021г. и РМС 771/06.11.2021г.

4. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

	2023 BGN'0 00	2022 BGN'0 00
Вода	24	23
Ел.енергия	655	1 324
Оборудване, обзавеждане и други	50	219
Топлоенергия	200	162
Общо	929	1 728

5. Разходи за външни услуги

	2023 BGN'000	2022 BGN'000
Ремонтни дейности	880	1 046
Такса БО	191	186
Охрана	152	130
Поддръжка и почистване	365	330
Одит	5	4
Застраховки	18	18
Други	94	23
Общо	1 705	1 737

6. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	2023 BGN'000	2022 BGN'000
Заплати и възнаграждения	119	109
Вноски за социално осигуряване	22	20
Общо	141	129

Финансови разходи

	2023 BGN'000	2022 BGN'000
Разходи за лихви	(1 625)	(861)
Други финансови разходи	(1)	(1)
	(1 626)	(862)

7. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ

8. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

Основните компоненти на разхода на данъци върху печалбата за годините, завършващи на 31 декември са:

	2023 BGN'000	2022 BGN'000
Отчет за приходите и разходите		
Данъчна печалба/загуба за годината	293	904
Текущ разход за данъци върху печалбата за годината – 10 %	(29)	(90)
Отсрочени данъци върху печалбата	(90)	(90)
Общо разход (икономия) за данъци от печалбата, отчетен в отчета за приходите и разходите	(119)	(180)

Равнение на данъчния разход на данъци върху печалбата определен спрямо счетоводния резултат

	2023 BGN'000	2022 BGN'000
Счетоводна печалба/загуба за годината	1 191	1 802
Данъчен ефект от счетоводна печалба – 10%	(119)	(180)
От непризнати суми по данъчна декларация		
Свързани с увеличения – 963хил.лв(2022г. 969хил.лв.)	(96)	(97)
Свързани с намаления – 1 860хил.лв(2022г. 1 868хил.лв.)	186	187
Отсрочени данъци върху печалбата	(90)	(90)
Общо разход (икономия) за данъци върху печалбата, отчетен в отчета за приходите и разходите	(119)	(180)

9. ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ

ПОКАЗАТЕЛИ	Отчетна стойност на нетекущите активи				Амортизация				Балансова стойност в края на периода (4-8)
	В началото на периода	На постъпил и през периода	На излезли през периода	В края на периода (1+2-3)	В началото на периода	Начислена през периода	Отписана през периода	В края на периода (5+6-7)	
а	1	2	3	4	5	6	7	8	15
Нематериални активи									
Програмни продукти	11			11	11			11	-
Общо за група I	11			11	11			11	-
Дълготрайни материални активи									
Машини, производствено оборудване и апаратура	429	18		447	346	48		394	53
Съоръжения и други	50	9		59	33	8		41	18
Общо за група II	479	27		506	379	56		435	71
Дългосрочни финансови активи									
Дългосрочни инвестиции – инвестиционни имоти	44 984			44 984	9 897	899		10 796	34 188
Общо за група III:	44 984			44 984	9 897	899		10 796	34 188
Отсрочени данъци									
Общо нетекущи (дълготрайни) активи	45 474	27		45 501	10 287	955	-	11 242	34 259

Преглед за обезценка

Към 31.12.2023 година ръководството на дружеството е извършило преглед за обезценка на дълготрайните активи. В резултат не са установени активи, за които балансовата стойност е по-висока от възстановимата им стойност.

10. Задължения по финансов лизинг и инвестиционни имоти

През 2014г., при осъществяване на обичайната си търговска дейност, Дружеството сключи Договор за лизинг на недвижим имот, находящ се в гр. София, бул. „Цариградско шосе“ № 159 и представляващ Търговска и офис сграда с подземни гаражи „БенчМарк Бизнес Център“ и договори за отдаване под наем на обекти от посочения имот. Насрещна страна по лизинговия договор (Лизингодател) е „Фонд Имоти“ АДСИЦ. Цената за придобиване собствеността върху Имота е в размер на 23 000 000 /двадесет и три милиона/ Евро, без ДДС. „ЮНИК ПРОПЪРТИС“ АД има правото да придобие собствеността върху Имота по всяко време от действието на Договора, след заплащане на всички дължими по договора суми. Лихвата по Договора е в размер на тримесечния EURIBOR по Ройтерс, плюс надбавка в размер на 2.5 /две цяло и пет десети/ пункта годишно. Лизинговите вноски се заплащат ежемесечно, считано от датата, на която Дружеството получи първата наемна цена по сключен от него договор за преотдаване под наем на Имота или части от него, но не по-късно от 01.06.2016г.

Сроковете, както и сегашната стойност на минималните лизингови вноски са представени по-долу както следва:

	2023 BGN'000	2022 BGN'000
Минимални лизингови вноски по периоди:		
До 1 година	3 084	3 683
От 2 до 5 години	15 439	13 632
От 6 до 10 години	15 557	18 293
Общо:	34 080	35 608
Очаквана сума на лихвата	7 198	6 256
Сегашна стойност на минималните лизингови вноски	26 882	29 352
От тях:		
Текущи	1 502	2 470
Нетекущи	25 380	26 882

Дружеството е представило сегашната стойност на минималните лизингови вноски съгласно погасителен план по последното допълнително споразумение към лизинговия договор.

Дружеството отчита сградата, предмет на Договора за лизинг, като инвестиционен имот, тъй като същата се държи с цел получаване на приходи от наем и/или за увеличение на капитала. Към 31.12.2023 стойността му е 34 188 хил.лв.

11. ВЗЕМАНИЯ	2023 BGN'000	2022 BGN'000
Вземания от клиенти и доставчици	267	200
Други вземания	236	1 252
Общо	503	1 452

Другите вземания представляват предоставен гаранционен депозит по Договора за лизинг в размер на 203хил.лв., ДДФЛ за приспадане в размер на 2хил.лв., както и надвнесени авансови вноски за корпоративен данък 31 хил.лв.

12. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА	2023 BGN'000	2022
Парични средства в брой и по разплащателни сметки	1 367	1 415
	1 367	1 415

13. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	2023 BGN'000	2022 BGN'000
Записан капитал	50	50
Законови резерви	5	5
Печалба/загуба от минали периоди	5 175	3 553
Печалба/загуба от текущия период	1 072	1 622
Общо	6 302	3 230

14. АКТИВИ И ПАСИВИ ПО ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ

Активи по отсрочени данъци

Дружеството признава активи по отсрочени данъци до степента, до която е вероятно да има бъдещи данъчни печалби, срещу които може да се приспадне намаляемата временна разлика, данъчната загуба или данъчния кредит. Към 31.12.2023г. признатите активи по отсрочени данъци са:

	2023 BGN'000	2022 BGN'000
Провизии по неизползвани отпуски и осигуровки по тях	7	7
Общо намаляеми данъчни разлики:	7	7
Признати активи по отсрочени данъци	1	1

Дружеството отчита като пасиви по отсрочени данъци сумите на дължимите данъци от печалбата, платими в бъдещи периоди, по отношение на облагаеми временни разлики. Към 31.12.2023г. пасивите по отсрочени данъци са:

	2023 BGN'000	2022 BGN'000
Счетоводна балансова стойност на амортизируемите активи	34 259	35 187
Данъчна балансова стойност на амортизируемите активи	29 760	31 588
Общо облагаеми данъчни разлики:	4 499	3 599
Пасиви по отсрочени данъци	450	360

Съгласно т.6.2. от СС12 Активите и пасивите по отсрочени данъци се представят компенсирани във финансовия отчет в размер на 449 хил. лв.

15. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	2023 BGN'000	2022 BGN'000
Задължения към доставчици и клиенти - до 1 год.	1 806	2 457
Задължения по предоставени депозити от наематели – над 1год.	693	650
Общо	2 499	3 107

16. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ОСИГУРИТЕЛНИ ИНСТИТУЦИИ

	2023 BGN'000	2022 BGN'000
Задължения към персонала	6	5
Задължения за осигуровки	4	5
Общо	10	10

Задълженията към персонала представляват неизползвани компенсируеми отпуски и осигуровки върху тях, както и начислени суми в размер на 3 хил. лв., представляващи дължими осигурителни вноски за м.12.2023г.

17. ДАНЪЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	2023 BGN'000	2022 BGN'000
Данък добавена стойност	27	6
Корпоративен данък	-	30
Печалба/загуба от текущия период	27	36

18. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

Не са настъпили събития след датата на баланса, които да оказват съществено влияние върху имущественото и финансово състояние на дружеството, от които да възникнат специални оповестявания съгласно изискванията на СС 10.

19. Промени в счетоводната политика и в приблизителните счетоводни преценки

Приложението на Националните счетоводни стандарти изисква от ръководството да приложи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки при изготвяне на годишния финансов отчет и при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите и разходите. Всички те са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвянето на финансовия отчет. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

20. Несигурности

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с принципа на действащо предприятие. На управляващите органи не са известни данни, които водят до несигурност относно възможността на предприятието да продължи своята дейност.

Ефекти от инвазията на Русия в Украйна и конфронтацията между „Хамас“ и Израел

Руската инвазия в Украйна, конфронтацията между „Хамас“ и Израел и последвалата я вълна от международни икономически и политически санкции, продължават да имат всеобхватно икономическо въздействие не само върху бизнеса в двете засегнати държави, но и в световен мащаб, доколкото бизнесът участва в икономически дейности, които могат да бъдат засегнати от събитията. Това налага внимателен преглед и разглеждане на произтичащите от тези събития счетоводни последици за предприятията, чиято дейност бива засегната от развитието на конфликта. В края на годината, завършваща на 31 декември 2023 г. Ръководството не отчита ефекти, които да рефлектират върху финансовите отчети на Дружеството.

Въздействие на растящата инфлация и лихвените нива

Много предприятия, Групи от различни браншове и страни изпитват ефекта от нарастващите нива на инфлацията и лихвените проценти, които засягат всички аспекти на бизнеса и водят до нарастване на разходите за суровини и работна сила, а също и до промени в поведението на клиентите и нарастването на кредитния риск. Въздействието на инфлацията и лихвените нива засегна включително процесите на вземане на инвестиционни и финансови решения и процеса на преговори за договаряне на условия и параметри по тези договори.

Ръководството е извършило задълбочен анализ за влиянието на ефектите върху финансовия отчет на дружеството, възникващи в резултат от изострящата се геополитическа обстановка, породена от конфронтацията между Русия и Украйна, „Хамас“ и Израел, както и в резултат от ръста в нивата на инфлацията и лихвените проценти. Ръководството не отчита ефекти, които да рефлектират върху финансовите отчети на Дружеството.

Ръководството на Дружеството счита, че същото е действащо и ще остане действащо, няма планове и намерения за преустановяване на дейността. През 2024 г. не се предвижда вземането на решения за намаляване на капитала, за преобразуване или прекратяване на Дружеството.



Дата: 15 февруари 2024

Съставител:

/Борил Гребеничарски/
Гревилея ЕООД

Управител:

Михаил Иванов

