

ЕИН 203718869 към 31 декември 2021 г.

Дата на съставяне: 04.07.2022

составил:
Виолета Танева

управитель,
/Анна Корудова/

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

на София билдинг естейт ЕООД
ЕИН 203718869 към 31 декември 2021 г.

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Сума (хил.лв.)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Сума (хил.лв.)	
	Текуща година	Препходна година		Текуща година	Препходна година
1	2	3	4	5	6
А. Разходи			Б. Приходи		
1. Намаление на запасите от продукция и		7 930	1. Нетни приходи от продажби, в т. ч.:	7 306	18 131
2. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т. ч.:	527	1 794	а) продукция	112	18 036
а) суровини и материали	72	69	б) стоки	7 194	95
б) външни услуги	455	1 725	2. Увеличение на запасите от продукция и незавършено производство	92	
3. Разходи за персонала, в т. ч.:	60	56	4. Други приходи, в т. ч.:	429	1 490
а) разходи за възнаграждения	50	43	Общо приходи от оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4)	7 827	19 621
б) разходи за осигуровки, в т. ч.:	10	9	7. Други лихви и финансови приходи, в т. ч.:	28	1
4. Разходи за амортизация и обезценка, в т. ч.:	8	29	а) приходи от предприятия от група	27	1
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материали и нематериални активи, в т. ч.:	8	29	Общо финансови приходи (5 + 6 + 7)	28	1
аа) разходи за амортизация	8	29	8. Загуба от обичайна дейност		
5. Други разходи, в т. ч.:	4 902	3 206	Общо приходи (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7)	7 855	19 622
а) балансова стойност на продадените активи	4 758	876			
Общо разходи за оперативна дейност	5 497	13 015			
6. Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи (краткосрочни) активи, в т. ч.:	2	1			
- отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	2	1			
7. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т. ч.:	5	63			
а) разходи, свързани с предприятия от групата		2			
Общо финансови разходи (6 + 7)	7	64			
8. Печалба от обичайна дейност	2 351	6 543			
Общо разходи (1+2+3+4+5+6+7+8)	5 504	13 079			
9. Счетоводна печалба	2 351	6 543			
10. Разходи за данъци от печалбата	235	614			
12. Печалба (9 - 10 - 11)	2 116	5 929			
Всичко (Общо разходи + 10 + 11 + 12)	7 855	19 622	Всичко (Общо приходи + 10)	7 855	19 622

Дата на съставяне: 04.07.2022



Delian Iliev
регистриран одитор,
отговорен за одита:
Делян Илиев

Viola Taneva
съставил:
Виолета Танева

Anna Korodova
управител:
Анна Корудова



ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

София билдинг естейт ЕООД

(хил. лв.)

31 декември 2021 г.

БИН 203718869

ПОКАЗАТЕЛИ	записан капитал	фин. резултат от минали години		текуща печалба	ОБЩО
		неразпр. печалба	непокрита загуба		
	1	2	3	4	5
1. Салдо в началото на отчетния период	2 989	732	(88)	5 929	9 562
2. Салдо след промени в счетоводната политика и грешки	2 989	732	(88)	5 929	9 562
3. Финансов резултат за текущия период				2 116	2 116
4. Разпределение на печалбата, в т.ч.:		(200)			(200)
--- за дивиденди		(200)			(200)
5. Прехвърляне печалба от предходна година		5 929		(5 929)	
6. Салдо към края на отчетния период	2 989	6 461	(88)	2 116	11 478
7. Собствен капитал към края на отчетния период	2 989	6 461	(88)	2 116	11 478

Дата: 04.07.2022



Delian Iliev

регистриран одитор,
отговорен за одита:
Делян Илиев/

Viola Taneva
составил:
/Виолета Танева/



ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ по ПРЕКИЯ МЕТОД

София билдинг естейт ЕООД

31 декември 2021 г.

ЕИН 203718869

(хил. лв.)

НАИМЕНОВАНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	Текущ период			Предходна година		
	постъп- ления	пла- щания	нетен- поток	постъп- ления	пла- щания	нетен- поток
А. Парични потоци от основна дейност						
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	8 994	8 583	411	18 424	6 728	11 696
Парични потоци, свързани с преки и косвени данъци		262	(262)	251	2 233	(1 982)
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения		59	(59)		55	(55)
Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и др.		200	(200)		1 195	(1 195)
Платени и възстановени данъци върху печалбата		252	(252)		380	(380)
Всичко парични потоци от основната дейност (А)	8 994	9 356	(362)	18 675	10 591	8 084
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност						
Парични потоци, свързани с дълготрайни активи	9	2	7	950		950
Всичко парични потоци от инвестиц. дейност (Б)	9	2	7	950		950
В. Парични потоци от финансова дейност						
Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми	2 712	4 787	(2 075)	1 079	5 015	(3 936)
Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и др.	5	1	4	3	42	(39)
Парични потоци от полож. и отрицателни валутни курсови разл.		2	(2)		1	(1)
Други парични потоци от финансовата дейност		30	(30)		24	(24)
Всичко парични потоци от финансовата дейност (В)	2 717	4 820	(2 103)	1 082	5 082	(4 000)
Г. Изменение на паричните средства през периода (А+Б+В)	11 720	14 178	(2 458)	20 707	15 673	5 034
Д. Парични средства в началото на периода			5 286			252
Е. Парични средства в края на периода			2 828			5 286

Дата:

04.07.2022

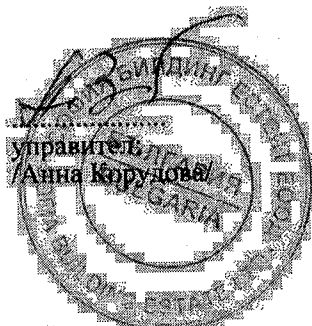


Deljan Iliev

регистриран одитор,
отговорен за одита:
Делян Илиев

Viola Taneva

съставил:
Виолета Танева



управител:
Анна Кирундова

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА
София билдинг естейт ЕООД
2021 г.

1. Увод

Настоящият доклад е изготвен на основание чл. 39 от Закона за счетоводството и има за цел да представи протичането на дейността и състоянието на дружеството, както и да поясни дейността по управление на дружеството през 2021 г.

Данните в доклада са отразени в годишния финансов отчет на дружеството за 2021 г.

2. Регистрация

Предмет на дейност инвестиране в недвижими имоти чрез покупка или строителство чрез подизпълнител.

През 2021 г. Ръководството на Дружеството не е извършвало промяна в предмета на дейността си.

Дяловият капитал на Дружеството се състои от 29 891 дяла с номинална стойност в размер на 100 лева на дял. Едноличен собственик на Дружеството е Еон Билд ЕООД.

Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. София, район Искър, п. код 1582, ЖК Дружба 2, бл. 282, вх. Е, Магазин 19.

3. Развитие на дейността

През 2021 г. дейността на Дружеството изцяло е свързана с инвестиране в недвижими имоти чрез покупка или строителство чрез подизпълнител.

През 2021 г. Дружеството реализира балансова печалба в размер на 2 116 хил. лв. Реализираната печалба е от основната дейност на Дружеството.

През 2021 г. реализираните приходи са размер на 7 763 хил. лв., в т.ч. 28 хил. лв. финансови приходи.

През 2021 г. са реализирани разходи по икономически елементи в размер на 5 497 хил. лв. В тази група се включват:

- разходи за материали – 72 хил. лв.

- външни услуги – 455 хил. лв.

- разходи за амортизация – 8 хил. лв.

- разходи за заплати и осигуровки на персонала – 60 хил. лв.

- други разходи – 4 902 хил. лв., в т.ч. балансова стойност на изписаните активи в размер на 4 758 хил. лв.

В групата на финансовите разходи се отнасят разходи за лихви и други финансови разходи – 7 хил. лв.

4. Икономически показатели

НАИМЕНОВАНИЕ	Абрев.	Текуща година Ст-ст	Предходна година Ст-ст	абс. стойност промяна	коэффициент	забелжка / коментар
Финансов резултат	ФР	2 116	5 929	(3 813)	0.357	
Приходи от продажби	ПрП	7 735	19 621	(11 886)	0.394	
Разходи по дейността	РхД	5 497	13 015	(7 518)	0.422	
Собствен капитал	СК	11 478	9 562	1 916	1.200	
Пасиви	Пас	397	588	(191)	0.675	Дългоср. + краткоср.
Сума на реалните активи	СРАк	11 875	10 148	1 727	1.170	Сума на актив - невнесен капитал
Разходи за данъци	РД	235	614	(379)	0.383	
Краткотрайни активи	КА	7 618	6 600	1 018	1.154	
Краткосрочни задължения	КЗ	397	588	(191)	0.675	Краткосрочни и текущи
Текущи задължения	ТЗ	397	588	(191)	0.675	дългосрочни
Краткосрочни вземания	КВз	2 220	102	2 118	21.765	дългове
Парични средства	П	2 828	5 286	(2 458)	0.535	
Средна наличност на КМА	СНкма	1 049	4 676	(3 627)	0.224	(МЗкрая - МЗначало) / 2
Материални запаси	МЗ	897	1 201	(304)	0.747	
Показател за рентабилност						
Коефициент на рентабилност на ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИТЕ	КРПП	0.27	0.30	(0.03)	0.905	ФР / ПрП
Коефициент на рентабилност на СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	КРСК	0.18	0.62	(0.44)	0.297	ФР / СК
Коефициент на рентабилност на ПАСИВИТЕ	КРПас	5.33	10.08	(4.75)	0.529	ФР / Пас
Коефициент на рентабилност на АКТИВИТЕ	КРАкт	0.18	0.58	(0.41)	0.305	ФР / СРАк
Показател за ефективност						
Коефициент на ефективност на РАЗХОДИТЕ	КЕР	1.35	1.44	(0.09)	0.937	Прих. / (Разх. + РД)
Коефициент на ефективност на ПРИХОДИТЕ	КЕП	0.71	0.66	0.05	1.071	Разх. / Прих.
Показател за ликвидност						
Коефициент на ОБЩА Ликвидност	КОЛ	19.19	11.22	7.96	1.710	КА / КЗ
Коефициент на БЪРЗА Ликвидност	КБЛ	16.93	9.18	7.75	1.844	(КА-МЗ) / КЗ
Коефициент на Незабавна Ликвидност	КНЛ	16.93	9.18	7.75	1.844	(КА-МЗ-КФА) / ТЗ
Коефициент на Абсолютна Ликвидност	КАЛ	7.12	8.99	(1.87)	0.792	П / ТЗ
Показател за фин. Автономност						
Коефициент на фин. Автономност	КФА	28.91	16.26	12.65	1.778	СК / Пас
Коефициент на задължняост	КЗ	0.03	0.06	(0.03)	0.562	Пас / СК
Показател за обръщаемост на КМА						
Времетрае на 1 оборот, в дни	ВрО	48.82	85.79	(36.97)	0.569	СНкма * 360 / Прих.
Брой на оборотите	БрО	7.37	4.20	3.18	1.757	Прих. / СНкма
Застгост на КМА	ЗКМА	0.14	0.24	(0.10)	0.569	СНкма / Прих.

5. Управление на финансовите рискове

Рисковете, свързани с управлението на финансовите инструменти са оповестени в приложение 29 Рискове, свързани с финансовите инструменти и 30. Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска от Приложението към годишния финансов отчет.

8. Наличие на клонове на Дружеството майка на Групата

София билдинг естейт ЕООД няма свои клонове на територията на страната.

9. Оповестяване на важни събития след датата на баланса

Между датата на баланса и датата, на която настоящият финансов отчет е оторизиран за издаване, не са настъпили както благоприятни, така и неблагоприятни събития, които да налагат изрично оповестяване и корекции в отчета, с изключение на посоченото по-долу некоригиращо събитие:
* В началото на 2022 г. Русия започна военни действия срещу Украйна. В световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. Инфлацията нарастна в продължение на вече съществуващата в резултат на Covid-19.

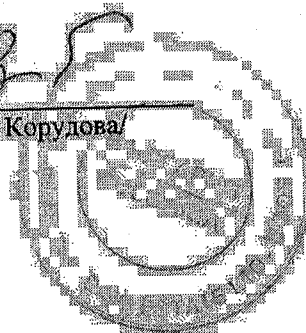
10. Бъдещо развитие

В перспектива дружеството ще продължи дейността си свързана с инвестиране в недвижими имоти чрез покупка или строителство чрез подизпълнител.

Дата: 04.07.2022 г.

Управител:

/Анна Корудова/



ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
НА София билинг естейт ЕООД
за 2021 г.

I. ОПОВЕСТЯВАНЕ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА

A. БАЗА ЗА СЪСТАВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Финансовия отчет се съставя в съответствие със Закона за счетоводството и Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия.

Дружеството изготвя Счетоводен баланс в хил. лв. в съответствие с Приложение към СС 1, Отчет за приходите и разходите в хил. лв. в двустранна форма в съответствие с Приложение № 2 от СС 1, Отчет за собствения капитал в хил. лв. в съответствие с Приложение № 4 към СС 1 и Отчет за паричните потоци в хил. лв. в съответствие със СС 7.

Счетоводството се осъществява и финансовите отчети се съставят в съответствие със следните основни счетоводни принципи:

1. текущо начисляване;
2. действащо предприятие;
3. предпазливост;
4. съпоставимост между приходите и разходите;
5. предимство на съдържанието пред формата;
6. запазване при възможност на счетоводната политика от предходния отчетен период;
7. независимост на отделните отчетни периоди и стойностна връзка между начален и краен баланс;

Б. ОЦЕНЪЧНИ БАЗИ ИЗПОЛЗВАНИ ПРИ СЪСТАВЯНЕТО НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

1. Дълготрайни нематериални активи.

Дълготрайни нематериални активи са установими нефинансови ресурси, придобити и контролирани от предприятието, които нямат физическа субстанция, са със съществено значение при употребата им, от използването им се очакват икономически изгоди. Стойностния праг на същественост под който даден нематериален актив се признава, като текущ разход е 700 лв. Първоначалната оценка на външно създадените (закупени) нематериални активи е по тяхната цена на придобиване, която включва покупната цена и всички преки разходи за подготовка на актива за използването му по предназначение.

Първоначалната оценка на създаден в предприятието нематериален актив е сборът от разходите, извършени от момента, в който нематериалният актив е постигнал критериите за признаване. Последващата оценка на нематериалните активи е по тяхната цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаната загуба от обезценка.

2. Дълготрайни материални активи.

Дълготрайни материални активи са установими нефинансови ресурси, придобити и притежавани от предприятието, които имат натурално-веществена форма, използват се за производството или доставката на активи или услуги, за отдаване под наем, за административни нужди и се очаква да бъдат използвани през повече от един отчетен период. Стойностния праг на същественост под който даден материален актив се признава, като текущ разход е 700 лв.

Първоначалната оценка на дълготрайните материални активи е по тяхната цена на придобиване, която включва покупната цена и всички преки разходи. Последващата оценка на материалните активи е по тяхната цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаната загуба от обезценка.

3. Дългосрочни финансови активи.

Дългосрочните финансови активи представляват инвестиции (притежавани акции или дялове) в

дъщерни, асоциирани или смесени предприятия, предоставени дългосрочни заеми и други дългосрочни вземания.

Инвестициите в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия се отчитат първоначално по цена на придобиване, която представлява справедливата стойност на активите, с които е заплатена инвестицията и преките разходи във връзка с придобиването.

Последващата оценка на инвестициите се извършва по себестойностния метод в съответствие със СС 28.

Предоставените дългосрочни заеми и другите дългосрочни вземания се оценяват първоначално по тяхната цена на придобиване, която е справедливата стойност на даденото и разходите по извършването на сделките. Последващо те се отчитат по амортизируема стойност, а когато нямат фиксиран падеж по себестойност.

4 Отсрочени данъчни активи.

Отсрочените данъчни активи се определят върху намаляемите временни разлики и данъчните загуби, като към тях се приложи данъчната ставка, съгласно действащото законодателство, действащо за периодите, в които се очаква активът да се реализира. Активите по отсрочени данъци се признават до степента, до която е вероятно да има бъдещи данъчни печалби, срещу които може да се приспадне намаляемата временна разлика или данъчна загуба.

5 Материални запаси.

Материалните запаси са материални активи под формата на материали, стоки, продукция, незавършено производство.

Стоките и материалите първоначално се оценяват по направените разходи за тяхната покупка, които включват покупната цена, вносните мита и такси, невъзстановимите данъци, разходите по доставката и други разходи за привеждане на материалите и стоките в готов за тяхното използване вид.

Продукцията се оценява първоначално по нейната себестойност, която включва стойността на употребените материали и разходите за преработка. Разходите за преработка включват преките разходи свързани с произвежданите продукти и систематично начисляваните постоянни и променливи общопроизводствени разходи. Постоянните общопроизводствени разходи се разпределят за всеки произведен продукт според нормалния производствен капацитет на производствените мощности. При нисък обем на производство размерът на постоянните общопроизводствени разходи за единица продукция не се увеличава. В този случай неразпределените общопроизводствени разходи се отчитат като текущ разход. При висок обем на производство размерът на постоянните общопроизводствени разходи за единица продукция се намалява.

Променливите общопроизводствени разходи се разпределят за всеки произведен продукт на базата на реалното използване на производствените мощности.

Към датата на изготвяне на финансовия отчет материалните запаси се оценяват по по-ниската от доставната и нетната реализируема стойност.

При тяхното потребление материалните запаси се отписват по метода „средно претеглена стойност“, която се изчислява периодично всеки месец.

6 Текущи вземания.

Текущите вземания могат да бъдат:

- вземания от клиенти и вземания по предоставени аванси (от доставчици);
- вземания от предприятия в групата;
- вземания свързани с асоциирани и смесени предприятия;
- други вземания – вземания по търговски заеми, съдебни и присъдени вземания, данъци за възстановяване и други.

Текущите вземания първоначално се оценяват по тяхната номинална стойност в момента на тяхното възникване.

Текущите вземания в чуждестранна валута се оценяват в момента на тяхното възникване, като левовата им равностойност се формира от размера на валутата и централния курс на БНБ към датата на сделката.

Периодично текущите вземания в чуждестранна валута, които представляват парични позиции

се оценяват към датата на съставяне на финансовия отчет, както и към датата на междинните финансови отчети по централния курс на БНБ (заклучителен курс).
Получените разлики при оценката по заключителен курс към датата на финансовия отчет се отчитат като текущ финансов приход или текущ финансов разход.
Текущите вземания се отписват при настъпване на едно от следните обстоятелства:

- изтичане на давностния срок за вземането, но не повече от 5 години от момента, в който вземането е станало изискуемо;
- възмездно прехвърляне на вземането;
- производството по несъстоятелност на длъжника е прекратено с утвърден оздравителен план, в който се предвижда непълно удовлетворяване на предприятието; отписва се само намалението на вземането;
- с влязло в сила съдебно решение е постановено, че вземането или част от него е недължимо; отписва се само недължимата част от вземането;
- преди изтичане на давностния срок вземанията са погасени по силата на закон;
- при заличаване на длъжника, когато вземането или част от него е останало неудовлетворено; отписва се неудовлетворената част от вземането.

7 Краткосрочни инвестиции.

Краткосрочните инвестиции са изкупените собствени акции на дружеството и притежаваните финансови активи.

Изкупените собствени акции се оценяват и представят в баланса по тяхната номинална стойност. Разликата между цената на изкупуването и номиналната стойност се отразява в намаление или увеличение на премията от емисии.

Финансовите активи се класифицират като:

- финансови активи държани за търгуване;
- финансови активи държани до настъпване на падеж;
- кредити и вземания възникнали първоначално в предприятието;
- финансови активи обявени за продажба;

Първоначално финансовите активи се оценяват по цена на придобиване, която включва справедливата стойност на даденото за придобиването на финансов актив и разходите по извършване на сделката.

Последващо финансовите активи държани за търгуване и финансовите активи обявени за продажба се оценяват по справедлива стойност, като разликата от промените в оценките се отчита за финансовите активи държани за търгуване – като текущ финансов приход или разход, а за финансовите активи обявени за продажба – като текущ финансов приход или разход или в резерв от преоценка на финансови инструменти.

Последващо финансовите активи държани до настъпване на падеж и кредитите и вземанията възникнали първоначално в предприятието се оценяват по амортизируема стойност, а тези които нямат фиксиран падеж по себестойност.

8 Парични средства.

Парични средства са притежаваните от предприятието авоари като касови наличности, наличности в банкови и депозитни сметки.

Паричните средства в чуждестранна валута се отчитат по курс на придобиване.

Намалението на паричните средства в чуждестранна валута се отчитат по валутен курс на продажбата им. Разликите се представят като текущи финансови приходи или финансови разходи.

Паричните средства деноминирани в чуждестранна валута към датата на финансовия отчет се оценяват по заключителен курс на БНБ (и/или към междинните финансови отчети). Възникналите разлики се отчитат като текущи финансови приходи или текущи финансови разходи.

9 Собствен капитал.

Собствения капитал на предприятието е остатъчната стойност на активите след приспадане на неговите пасиви. Елементите на собствения капитал са:

- записан капитал – регистрирания и внесен капитал на дружеството. Невнесен капитал се

представя в Раздел А от актива на баланса.

- премии от емисии – представлява разликата между емисионната стойност и номиналната стойност на емитираните акции;

- резерв от последващи оценки – представлява резервите от последващи оценки на активи. Оценката на тези резерви се извършва според изискванията на съответния счетоводен стандарт, който изисква или позволява отчитането на последващите оценки на активите да се извършва в собствения капитал на дружеството.

- резерви – представляват законовите резерви, резервите свързани с изкупени собствени акции, резерви съгласно учредителен акт и други резерви.

- нагрупана печалба или загуба – неразпределените печалби или непокрытите загуби на дружеството от предходни отчетни периоди.

- финансов резултат : печалба или загуба от текущата година, която се представя след начисляване на разходите за дължими данъци.

10 Провизии сходни задължения и отсрочени данъчни пасиви.

Провизията представлява задължение с неопределена срочност или размер. Провизиите се оценяват според най добрата приблизителна оценка на разходите, необходими за покриване на текущото задължение към датата на баланса.

Провизиите свързани с пенсии се оценяват според изискванията на СС 19.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителът е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Дружеството е начислило правно задължение за изплащане на обезщетения на настите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на СС 19 „Доходи на настите лица“ на база на прогнозираните плащания за следващите пет години, дисконтирани към настоящия момент с дългосрочен лихвен процент на безрискови ценни книжа.

Имайки предвид възрастовата структура и текучество на персонала, ръководството на дружеството счита, че размерът на евентуалната провизия е несъществен с оглед достоверността на ГФО и съответно разходите от извършването на актюерска оценка е неоправдано.

Отсрочените данъчни пасиви (отсрочени данъци) се определят върху облагаемите временни разлики, като към тях се приложи данъчната ставка, съгласно действащото законодателство, действащо за периодите, в които се очаква пасивът да бъде уреден.

11 Задължения.

Задълженията се класифицират като:

- задължения по облигационни заеми;
- задължения към финансови предприятия;
- получени аванси;
- задължения към доставчици;
- задължения по полици;
- задължения към предприятия от групата;
- задължения към асоциирани и смесени предприятия;
- други задължения;

Задълженията се оценяват по стойността по която са възникнали.

Дългосрочните задължения с фиксиран падеж се оценяват последващо по амортизируема стойност, чрез прилагане на метода на ефективния лихвен процент.

Задълженията в чуждестранна валута се оценяват в момента на тяхното възникване, като пазовата им равностойност се формира от размера на валутата и централния курс на БНБ към датата на сделката.

Периодично задълженията в чуждестранна валута, които представляват парични позиции се оценяват към датата на съставяне на финансовия отчет, както и към датата на междинните финансови отчети по централния курс на БНБ (заклучителен курс).

Получените разлики при оценката по заклучителен курс към датата на Финансовия отчет се отчитат като текущ финансов приход или текущ финансов разход.

12 Приходи.

Приходите се класифицират на:

- приходи от продажба на продукция и стоки;
- приходи от извършването на услуги;
- приходи от използване от други лица на активите на предприятието — лихви, лицензионни възнаграждения, дивиденди и други.

Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото или подлежащо на получаване възнаграждение.

Приходът от продажбата на продукция и стоки се признава, когато са изпълнени едновременно следните условия:

- предприятието е прехвърлило на купувача, значителни рискови и изгоди, свързани със собствеността на продукцията или стоките;
- предприятието не запазва участие в управлението или ефективен контрол върху продаваните продукция или стоки;
- сумата на прихода може да бъде надеждно изчислена;
- предприятието има икономическа изгода от сделката по продажба;
- направените разходи във връзка със сделката могат да бъдат надеждно изчислени;

Приходът от сделки за извършване на услуги се признава в зависимост от етапа на завършеност на сделката към датата на съставяне на финансовия отчет и при условие, че резултатът от сделката може да бъде надеждно оценен.

Резултатът от сделката за извършване на услуги може да се оцени надеждно, когато са изпълнени едновременно следните условия:

- сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- предприятието има икономическа изгода от сделката;
- етапът на завършеност на сделката може да бъде надеждно определен;
- разходите, направени по сделката, както и разходите за завършването и могат надеждно да бъдат измерени;

Приходът, свързан с използването на активи на предприятието се признава както следва:

- лихвите се признават текущо, чрез отчитане на ефективния доход от актива;
- лицензионните възнаграждения се признават според разпоредбите на съответното споразумение;
- дивидентите се признават, когато се установи правото на тяхното получаване;

13 Признаване на приходи от строителни дейности.

13.1 Признаване на приходи от други строителни дейности.

Приходите по договори, свързани с други строителни дейности, които не могат да се класифицират като договори за строителство се признават в съответствие със СС 18. Това са случаите когато клиентите не могат да определят параметрите на постройката.

Когато предприятието изгражда сграда, независимо дали по стопански начин (използвайки собствени материали, труд, машини и оборудване) или чрез възлагане на строително предприятие, което извършва строително-монтажните работи, приходът от продажбата на отделните обекти от сградата се признават, като приход от продажба на продукция или стоки в съответствие със СС 18.

Когато възложителят предостави на предприятието строителните материали и то извършва само строително-монтажните работи, приходът се признава, като приход от сделки за извършване на услуги в съответствие със СС 18.

14 Разходи.

Разходите се признават в ОПР, когато възникне достоверно оценимо намаляване на икономическата изгода, свързана с намаляването на активи или с нарастване на пасиви и в съответствие със счетоводните принципи за текущо начисляване и съпоставимост на приходите и разходите.

Разходите се класифицират и отчитат по икономически елементи както следва:

- разходи за материали;
- разходи за външни услуги;

- разходи за амортизации;
- разходи за възнаграждения;
- разходи за социални осигуровки;
- други разходи;

Впоследствие разходите се разпределят по функционално направление в следните категории:

- разходи за основната дейност;
- разходи за спомагателна дейност;
- разходи за организация и управление (административни разходи);
- разходи за продажба на продукция;

Финансовите разходи са свързани с използване на ресурси, предоставени на предприятието.

Лихви се начисляват независимо от времето на уреждане на задълженията.

Разходите за застраховки, абонаментна поддръжка и други подобни разходи за бъдещи периоди се разорочват пропорционално през периодите за които се отнасят.

Административните разходи, разходите за продажба на продукция и финансовите разходи се отчитат, като текущи.

II ОПОВЕСТЯВАНИЯ В СЪОТВЕТСТВИЕ СЪС СС 1

- 15 Средносписъчен брой на персонала с трима служители.
- 16 Размер на възнагражденията, изплатени през отчетния период на членовете на органите на управление – 31 хил. лв.

III ОПОВЕСТЯВАНИЯ ИЗИСКВАНИ ОТ ПРИЛОЖИМИ СТАНДАРТИ ЗА ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ НА МАЛКИ И СРЕДНИ ПРЕДПРИЯТИЯ.

- 17 Дълготрайни материални активи

	31 декември 2021 г.	31 декември 2020 г.
Сумата на постите ангажменти за придобиване на дълготрайни материални активи, включително: размерът на авансовите плащания	2 683	1 959
Отчетна стойност на напълно амортизираните дълготрайни материални активи – по групи активи:		
• съоръжения и други	4	4

	Отчетна стойност на дълготрайните активи				Амортизация				Балансова
	в				в			в	
	нача лото	постъп ления	излез ли	в края	нача лото	начис лена	изпи сана	в края	ст-ст в края на периода
ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ									
Земи	1 576	2	4	1 574	-	-	-	-	1 574
Транспортни средства	30	-	30	-	18	8	26	-	-
Съоръжения и други	4	-	-	4	4	-	-	4	-
Предоставени аванси и ДМА в процес на изграждане	1 959	2 683	1 959	2 683	-	-	-	-	2 683
Обща сума:	3 569	2 685	1 993	4 261	22	8	26	4	4 257

- 18 Амортизация на дълготрайните активи

Амортизация се признава в отчета за доходите на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на активите и започва да се начислява от началото на месеца, следващ месеца на въвеждането в експлоатация на актива.

Земята и разходите за придобиване на дълготрайни материални активи не се амортизират. Използваните амортизационни норми са както следва:

Вид активи	Амортизационна норма
Сгради	4%
Машины, оборудване, съоръжения	50%
Транспортни средства	25%
Стопански инвентар	15%

19 Отсрочени данъци

Данъчният актив към 31.12.2020 г. в размер на 1 хил. лв.

20 Материални запаси

Ръководството на Дружеството счита, че балансовата стойност на стоково-материалните запаси не превишава тяхната нетна реализируема стойност.

21 Търговски вземания

Наименование	хил. лв.	
	31 декември 2021 г.	31 декември 2020 г.
Вземания от клиенти	24	15
Вземания по предоставени аванси	-	-
Вземания от свързани лица:		
- вземания по предоставени заеми, в т.ч. лихви	1 672	-
- предплатен наем	83	83
Други вземания:		
- вземания свързани с платени гаранции	-	2
- данъци за възстановяване	39	1
- вземания по предоставени заеми, в т.ч. лихви	401	-
- други	1	1
Общо	2 220	102

Вземания по предоставени заеми на стойност 401 хил. лв. е с годишно възнаграждение в размер на 1.8%.

22 Парични средства

Наименование	хил. лв.	
	31 декември 2021 г.	31 декември 2020 г.
Парични средства в лева	271	5
Парични средства в чуждестранна валута	2 557	5 281
Общо	2 828	5 286

23 Разходи за бъдещи периоди

Към 31.12.2020 г. разходите за бъдещи периоди са в размер на 2 хил. лв. Към 31.12.2021 г. няма разходи за бъдещи периоди.

24 Основен капитал

Дяловият капитал на Дружеството се състои от 29 891 дяла с номинална стойност в размер на 100 лева на дял. Единоличен собственик на Дружеството е Еон Билд ЕООД.

25 Получени кредити

Към 31.12.2020 г. дружеството има задължения за получени търговски заеми от свързани лица в размер на 25 хил. лв.

26 Текущи данъчни задължения

Наименование	хил. лв.	
	31 декември 2021 г.	31 декември 2020 г.
ДДС за внасяне	-	1
Задължения за корпоративен данък и др.	48	68
Общо	48	69

27 Сделки със свързани лица

Свързаните лица, с които Дружеството е извършило сделки са:

Еон Билд ЕООД- едноличен собственик,

Еон асет мениджмънт ЕООД- дружество под общ контрол.

Вид на сделката	Оборот		Неуреден разчет към 31.12.2021 г.		Неуреден разчет към 31.12.2020 г.	
	2021 г.	2020 г.	Вземане	Задължение	Вземане	Задължение
Продажба	129	248	-	-	-	-
Извършени покупки	249	293	-	-	-	-
Предоставени аванси	-	83	83	-	83	-
Получен заем	-	-	-	-	-	25
Предоставен заем	1 650	-	1 650	-	-	-
Начислен приход за лихви	27	1	22	-	-	-
Начислен е разход за лихва	-	2	-	-	-	-
Общо			1 755	-	83	25

През 2020 г. Дружеството е разпределило дивидент към едноличния си собственик в размер на 1 195 хил. лв. (2019 г.: 5 517 хил. лв.).

През 2020 г. Едноличния собственик предоставя заем на дружеството в размер на 275 хил. лв. (2019 г.: 365 хил. лв.). Годишното възнаграждението за посочените заеми е в размер на 2.5%.

По извършените сделки със свързани лица няма необичайни условия и отклонения от пазарните цени.

С решение от 12.03.2021 г. дружеството разпределя дивидент към едноличния си собственик в размер на 200 хил. лв.

През 2021 г. Дружеството е предоставило търговски заем на друго свързано лице в размер на 1 650 хил. лв. с годишна лихва в размер на 2.5%.

28 Провизии, условни активи и пасиви

Към 31.12.2021 г. Дружеството няма условни активи или пасиви.

29 Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

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

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от управителя на Дружеството. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дългосрочна възвращаемост.

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

30 Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

30.1 Валутен риск

Основната част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лев. Поради тази причина Дружеството не е изложено на валутен риск.

30.2 Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дълготрайно финансиране. Към 31.12.2021 г. Дружеството не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по получените заеми, които са с фиксиран лихвен процент.

30.3 Кредитен риск

Кредитният риск е рискът едната страна по финансовия инструмент да не успее да изпълни задължението си и по този начин да причини загуба на другата. Финансовите активи, които потенциално излагат Дружеството на кредитен риск, са предимно вземания по продажби и предоставени лихвени заеми. Основно Дружеството е изложено на кредитен риск, в случай че клиентите не изплатят своите задължения. Политиката на Дружеството в тази област е насочена към извършване на продажби на стоки и услуги на клиенти с подходяща кредитна репутация и използването на адекватни обезпечения като средства за ограничаване на риска от финансови загуби. Кредитното качество на клиентите се оценява като се вземат предвид финансово състояние, минал опит и други фактори. Продажбите към клиенти на дребно се уреждат предимно в брой.

Кредитният риск на паричните средства по банкови сметки е минимален, тъй като Дружеството работи само с банки с висок кредитен рейтинг.

По отношение на вземанията от свързани лица и другите вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики.

Дружеството не е предоставяло финансовите си активи като обезпечение.

30.4 Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът Дружеството да не може да изпълни финансовите си задължения, тогава когато те станат изискуеми. Политиката в тази област е насочена към гарантиране наличието на достатъчно ликвидни средства, с които да бъдат обслужени задълженията, когато същите станат изискуеми, включително в извънредни и непредвидени ситуации.

Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства като внимателно следи плащанията по погасителните планове на финансови задължения, както и прогнозите за входящи и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със засмите на разположение за да бъдат установени излишъци или дефицити.

31 Действащо предприятие

Финансовият отчет е изготвен на принципа-предположение за действащо предприятие, който предполага, че предприятието ще продължи дейността си в обозримото бъдеще и съответно ще е в състояние да реализира активите си и да уреди пасивите си в обичайния ход на стопанската си дейност.

От началото на 2020 г. пандемията от Covid-19 доведе до сериозни затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли в световен мащаб. През 2021 г. дейността на Дружеството беше силно повлияна от пандемичната криза в световен мащаб, динамичното рязко увеличение на цените на основни ресурси - метали, енергия, в резултат на което дейността в много сектори от икономиката беше силно ограничена или спряна.

Същевременно през февруари 2022 г. Русия започна военни действия срещу Украйна. В световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. Инфлацията нарастна в продължение на вече съществуващата в резултат на Covid-19. Тъй като ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са динамични, ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени влиянието на военния конфликт в Украйна върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността, но счита, че въздействието ще доведе до волатилност на пазарния и ценови риск, свързан с финансовите активи на Дружеството, но Ръководството счита, че няма да има съществен негативен ефект върху дейността и съответно върху финансовите резултати от дейността на Дружеството.

32 Събития настъпили след датата на годишния финансов отчет

Между датата на баланса и датата, на която настоящият финансов отчет е оторизиран за издаване, не са настъпили както благоприятни, така и неблагоприятни събития, които да налагат изрично оповестяване и корекции в отчета, с изключение на посоченото по-долу некоригиращо събитие:

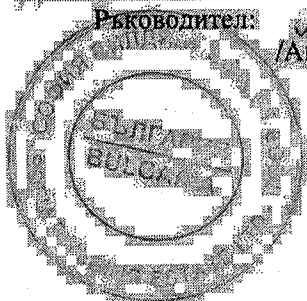
- В началото на 2022 г. Русия започна военни действия срещу Украйна. В световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. Инфлацията нарастна в продължение на вече съществуващата в резултат на Covid-19.

Датата, на която годишният финансов отчет е одобрен е 04.07.2022 г.

Дата: 04.07.2022 г.

Ръководител:

/Анна Корудова/



Съставител:

/Волета Танева/

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До едноличния собственик
на София билдинг естейт ЕООД

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на София билдинг естейт ЕООД („Дружеството“), съдържащ счетоводния баланс към 31 декември 2021 г. и отчета за приходите и разходите, отчета за собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и приложение към финансовия отчет, съдържащо обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

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 и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Националните счетоводни стандарти (НСС), приложими в България.

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 степеня, 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 изискванията 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 НСС, приложими в България 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 база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- 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.
- достигаме 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.



29 август 2022 г.

Делян Илиев
Регистриран одитор, отговорен за одита
гр. Варна, 9009,
жк Трошево, бл. 7, вх. А, ет. 4, ап. 26