

ГОДИШЕН ДОКЛАД

ЗА ДЕЙНОСТТА

на

”БЛД ХОУМС” АД

за 2024 г.

I. Обща информация.

„БЛД Хоумс“ АД е акционерно дружество със 100% частна собственост.

Основната дейност на дружеството е свързана с дизайн, покупка, строеж, обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба и/или отдаване под наем; търговско представителство; услуги по учредяване, регистриране, организиране на дейността и/или управление на търговец или на друго юридическо лице, или друго правно образувание, както и всяка друга дейност по смисъла на чл. 1 от търговския закон, която не е забранена от закона.

II. Развитие на дейността и състояние на Дружеството

1. Учредяване и създаване на дружеството.

Дружеството е регистрирано по фирмено дело 1797/2001 г.

На 24.09.2024 г. поради промяна в правната форма дружеството е преобразувано в „БЛД Хоумс“ ЕАД в „БЛД Хоумс“ АД. В резултат на преобразуването, уставният капитал е увеличен в размер на 62 500 /петдесет хиляди/ лева, разпределен в 62 500 акции с номинална стойност от един лев всяка.

Към 31.12.2024 г. структурата на собствеността е разпределена по акции, както следва:

номер	собственост	дял	бр.акции	номинал стойност	стойност
1	Ей Джи кепитъл АД	80.00%	50 000	1.00	50 000.00
2	Динамик Кепитъл ЕООД	20.00%	12 500	1.00	12 500.00
			62 500		62 500.00

Към 31 декември 2024 г. Съветът на директорите е както следва:

Христо Теодоров Илиев

Димитър Бончев Савов

Йордан Ангелов Ангелов

Дружеството се представлява от Димитър Бончев Савов и Христо Теодоров Илиев, поотделно.

Адресът на управление на дружеството е гр. София, р-н Изгрев, ул. "Тинтява" № 126.

2. Дъщерни, асоциирани, смесени предприятия и малцинствени участия

Към 31 декември 2024 г. Дружеството притежава следните акции или дялове в дъщерни, асоциирани, смесени предприятия и малцинствени участия:

„Билди Строй“ ЕООД – БЛД Хоумс АД притежава 100% от дяловете му. Капиталът на Билди Строй ЕООД е 5 000 /пет хиляди/ лева, разпределени в 100 /сто/ дяла с номинална стойност от 50 /петдесет/ лева всеки един. "Билди Строй" ЕООД е придобито на 23.12.2015 г. Дяловете са закупени за 10 000 /десет хиляди/ лева.

„Фасилити Фемили“ ЕООД - БЛД Хоумс АД регистрира дружеството с разпределени 100 /сто/ дяла, и общ капитал в размер на 1 000 /хиляда/ лева и 100 % собственост.

„БЛД Ливинг“ ЕООД – На 07.11.2022 г. БЛД Хоумс АД придобива 100 % от дяловете на дружеството на стойност 1 000 /хиляда/ лева.

Към 31.12.2024 г. дружеството притежава 100 % от капитала на полско дружество с ограничена отговорност – BLD Homes Sp. Z. o.o., а именно 2 900 дяла по 1 000 полски злоти всеки един от тях или обща инвестиция в размер на 2 900 000 полски злоти.

През м. Април 2024 г. дружеството е продало чуждестранна инвестиция в полско дружество с ограничена отговорност – BLD Project 1 Sp. Z. o.o. в размер на 20 000 полски злоти.

През м. Април 2024 г. дружеството апортира поземлени имоти в БЛД Владая АД на стойност 395 600 лв. В резултат на тази инвестиция дружеството придоби 4,6 % от капитала на БЛД Владая АД

3. Отговорности на ръководството

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към края на годината, финансовото му представяне и паричните му потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало адекватна счетоводна политика при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2024 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовият отчет е изготвен на принципа на действащо предприятие и в съответствие с Националните счетоводни стандарти, приложими в Република България.

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

4. Дейността на дружеството през 2024 г.

През 2024 г. дружеството продължи търговската си политика. Основните приоритети в дейността на ръководството бяха насочени:

- Да поддържа високите професионални стандарти на работа;
- Да привлече нови проекти.

5. Финансово състояние и резултати за 2024 г.

5.1. Приходи

Приходите, които дружеството отчита през 2024 г., са в размер на 10 080 хил. лв. Основен е делът на приходите от предоставяне на услуги по управление на дружествата, в които е инвестирано, в размер на 9 947 хил. лв.

ПРИХОДИ		2024 г.		2023 г.	
		Сума в	Отн. дял	Сума в	Отн. дял
		хил.лв.	в %	хил.лв.	в %
1	Приходи от услуги	9944	98.65%	5090	99.71%
2	Други приходи	3	0.03%	8	0.16%
3	Приходи от участия в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия	132	1.31%	0	0.00%
4	Приходи от лихви и други финансови приходи	1	0.01%	7	0.14%
ОБЩА СУМА НА ПРИХОДИТЕ		10080	100%	5105	100%

5.2. Извършени разходи

Общият размер на направените разходи през 2024 г. е 4 850 хил. лв. Най-голям е дела на разходите за възнаграждения в размер на 3 085 хил. лв. На второ място са разходите за външни услуги в размер на 1 020 хил. лв., които са направени за наем на офис, комунални разходи и други разходи за поддръжка на офиса и персонала. На трето място са разходите за осигуровки за персонала.

Вид разход		2024 г.		2023 г.	
		Сума в	Отн. дял	Сума в	Отн. дял
		хил.лв.	в %	хил.лв.	в %
1	Разходи за материали	54	1.11%	79	1.87%
2	Разходи за външни услуги	1020	21.03%	1049	24.88%
3	Разходи за амортизации	193	3.98%	191	4.53%
4	Разходи за възнаграждения	3085	63.61%	2497	59.23%
5	Разходи за осигуровки	267	5.51%	240	5.69%
6	Други разходи	217	4.47%	135	3.20%
7	Финансови разходи	14	0.29%	25	0.59%
Общо		4850	100.00%	4216	100.00%

5.3. Финансов резултат

Дружеството през 2024 година отчита положителен финансов резултат печалба в размер на 4 706 хил. лева. Резултатът е следствие на получените приходи от услуги.

Показатели			Текущ период	Предходен период	Изменение
1	Краткосрочни вземания		1084	2141	-1057
2	Парични средства		273	2436	-2163
3	Краткотрайни активи (т.1+т.2)		1357	4577	-3220
4	Краткосрочни задължения		889	3324	-2435
5	Текущи задължения (т.4)		889	3324	-2435
	Коефициенти		Текущ период	Предходен период	Изменение
1	Коефициент на обща ликвидност	т.3/т.4	1.53	1.38	0.15
2	Коефициент на бърза ликвидност	(т.1+т.2)/т.4	1.53	1.38	0.15
3	Коефициент на незабавна (финансова) ликвидност	т.2/т.5	0.31	0.73	-0.43
4	Коефициент на абсолютна ликвидност	т.2/т.5	0.31	0.73	-0.43

Дружеството поддържа добра финансова стабилност.

Основният източник на ликвидност на дружеството са предоставените услуги. Дружеството управлява ликвидността си, чрез анализ на структурата и прогнозира бъдещи входящи парични потоци от такси при завършване на проектите.

Собственият капитал на дружеството към 31.12.2024 г. е в размер на 3 185 хил. лв.

6. Финансови инструменти и управление на рисковете

Дейността на Дружеството не предполага наличието на разнообразни финансови инструменти. Основните финансови активи в дейността са търговските и други вземания и паричните средства, а финансови пасиви – търговски и други задължения и задължения по кредити и заеми.

Търговските и други вземания се представят по тяхната номинална стойност, намалена с евентуални загуби от обезценка за несъбираеми суми.

Паричните средства включват салда по касови наличности и банкови сметки.

Балансовата стойност на активите се преразглежда към датата на изготвяне на баланса, с цел да се определи дали има индикации за обезценка. В случай че съществуват такива признаци, се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност.

Нетекущите заеми и задължения, възникнали първоначално в Дружеството се оценяват по амортизирана стойност. Поради текущия характер на търговските и други задължения, те са представени по тяхната номинална стойност.

7. Основни рискове и несигурности. Оповестяване на важни събития.

Основните рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството са рискове, типични за сектора, в който то действа, както и общи рискове, типични за всички стопански субекти в страната.

Ръководството следи за цялостния риск и търси начини да неутрализира потенциалните отрицателни ефекти върху финансовите показатели на дружеството. Салдата по вземанията се наблюдават непрекъснато, в резултат на което експозицията на предприятието във връзка с несъбираеми вземания е несъществена.

Ръководството на Дружеството текущо извършва анализ на възможностите, които биха могли да доведат до отклонения от прогнозите за паричните потоци и взема допълнителни мерки за ограничаване на възможните неблагоприятни влияния.

8. Информация за членовете на Съвета на директорите, съгласно чл. 247, ал. 2 от ТЗ

Възнаграждения, получени общо през годината от членове на Съвета на директорите, съгласно чл. 247, ал. 2 от ТЗ

През 2024 г. Дружеството е начислило възнаграждения на членовете на съвета на директорите в общ размер на 658 хил. лв.

Придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на СД през годината акции и облигации на дружеството

През финансовата 2024 г. членовете на СД не са придобили и не притежават акции от капитала на дружеството.

Права на членовете на СД да придобиват акции и облигации в дружеството

В Устава на дружеството не е регламентирано ограничение на правото на членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и облигации.

9. Предвиждано развитие и дейност на Дружеството през 2025 г.

През 2025 г. „БЛД Хоумс“ АД, ще продължи да осъществява търговската си политика. Основните цели на Дружеството са:

- Укрепване на екипа, повишаване качеството на работа, включване в схеми за подобряване на квалификацията и достигане до признатите на европейско ниво степени;
- Увеличаване на броя на проектите в сферата на жилищното строителство с цел постигане на още по-добри финансови показатели;
- Укрепване на системите за вътрешен контрол в Дружеството за успешно завършване на текущо изпълняваните проекти;
- Повишаване качеството на работа;
- Разширяване на партньорската мрежа, с цел постигане на още по-добри финансови показатели;
- Увеличаване и развитие на пазарния дял.

Димитър Бончев Савов

Изпълнителен директор

„БЛД Хоумс“ АД

15.07.2025 г.

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС

на БЛД Хоумс АД
към 31.12.2024 г.

АКТИВ				ПАСИВ			
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Бел.	Сума (в хил. лв.)		РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Бел.	Сума (в хил. лв.)	
		31.12.2024	31.12.2023			31.12.2024	31.12.2023
а		1	2	а		1	2
А. Записан, но невнесен капитал				А. Собствен капитал			
Б. Нетекущи (дълготрайни) активи				<i>I. Записан капитал</i>	28	62	50
<i>I. Нематериални активи</i>				<i>II. Резерви</i>		417	412
1. Концесии, патенти, лицензии, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи		113	3	1. Законови резерви		5	-
2. Предоставени аванси и нематериални активи в процес на изграждане		-	93	2. Други резерви	28	412	412
Общо за група I:	22	113	96	<i>III. Натрупана печалба (загуба) от минали</i>		-	-
<i>II. Дълготрайни материални активи</i>				- непокрита загуба		-	-
1. Земи и сгради, в т.ч.:		-	263	Общо за група III:		-	-
- земи		-	263	IV. Текуща печалба (загуба)		4 706	798
2. Съоръжения и други		256	381	V. Авансово разпределена текуща печалба		(2 000)	-
3. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане		-	-	Общо за раздел А:		3 185	1 260
Общо за група II:	22	256	644	Б. Задължения			
<i>III. Дългосрочни финансови активи</i>				1. Задължения към финансови предприятия, в		238	303
1. Акции и дялове в предприятия от група		1 327	427	до 1 година		67	66
2. Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия		396	-	над 1 година		171	237
Общо за група III:	23	1 723	427	2. Задължения към доставчици, в т.ч.:		31	19
<i>IV. Отсрочени данъци</i>	24	7	6	до 1 година		31	19
Общо за раздел Б:		2 099	1 173	3. Задължения към предприятия от група, в		416	4 011
В. Текущи (краткотрайни) активи				до 1 година		416	3 009
<i>I. Вземания</i>				над 1 година		-	1 002
1. Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.:		525	1 010	4. Други задължения, в т.ч.:		375	230
над 1 година		499	0	до 1 година		375	230
2. Вземания от предприятия от група, в т.ч.:		27	644	- към персонала, в т.ч.:		61	50
над 1 година		0	44	до 1 година		61	50
3. Вземания, свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:		1 308	545	- осигурителни задължения, в т.ч.:		52	44
над 1 година		284	19	до 1 година		52	44
4. Други вземания		7	5	- данъчни задължения, в т.ч.:		261	136
Общо за група I:	25	1 867	2 204	до 1 година		261	136
<i>II. Парични средства, в т.ч.:</i>				Общо за раздел Б, в т.ч.:	29	1 060	4 563
- брой		2	7	до 1 година		889	3 324
- в безсрочни сметки (депозити)		271	2 429	над 1 година		171	1 239
Общо за група II:	26	273	2 436				
Общо за раздел В:		2 140	4 640				
Г. Разходи за бъдещи периоди	27	6	10				
СУМА НА АКТИВА (А+Б+В+Г)		4 245	5 823	СУМА НА ПАСИВА (А+Б)		4 245	5 823

Годишният финансов отчет е одобрен и приет от Управителя на 15.07.2025 г.
Приложенията, представени на страници от 5 до 21 са неразделна част от финансовия отчет.

Съставител : Изпълнителен директор:
Владимир Янков Димитър Савов

Заверил съгласно одиторски доклад от 15.07.2025 г.

"Филипов Одитинг" ООД, одиторско дружество рег. №168

Моника Асенова
Управител
Регистриран одитор, отговорен за одита

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

на БЛД Хоумс АД
към 31.12.2024 г.

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Бел.	Сума (в хил. лв.)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Бел.	Сума (в хил. лв.)	
		2024	2023			2024	2023
		1	2			1	2
A				A			
А. Разходи				Б. Приходи			
1. Намаление на запасите от продукция и незавършено производство				1. Нетни приходи от продажби, в т.ч:		9 944	5 090
2. Разходи за суровини, материали и външни		1 074	1 128	а) услуги		9 944	5 090
а) суровини и материали	32	54	79	2. Разходи за придобиване на активи по стопански начин			
б) външни услуги	33	1 020	1 049	3. Други приходи, в т.ч:		3	8
3. Разходи за персонала, в т.ч.:		3 352	2 737	- приходи от финансираня		-	-
а) разходи за възнаграждения		3 085	2 497	Общо приходи от оперативна дейност (1 + 2 + 3)	30	9 947	5 098
б) разходи за осигуровки		267	240	4. Приходи от участия в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:		132	-
4. Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч:		193	191	- приходи от участия в предприятия от група		-	-
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.:		193	191	5. Приходи от други инвестиции и заеми, признати като нетекущи (дългосрочни) активи		-	-
- разходи за амортизация		193	191	6. Други лихви и финансови приходи, в т.ч:		1	7
5. Други разходи, в т.ч.:	34	217	135	а) приходи от предприятия от група		-	7
а) балансова стойност на продадените активи		-	5	б) положителни разлики от операции с фин.активи		-	-
Общо разходи за оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4 + 5)		4 836	4 191	Общо финансови приходи (4 + 5 + 6)	31	133	7
6. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:		14	25				
а) разходи, свързани с предприятия от група		4	2				
б) отрицателни разлики от операции с финансови активи		1	14				
Общо финансови разходи (6)	35	14	25	7. Загуба от обичайна дейност		-	-
7. Печалба от обичайна дейност		5 230	889	Общо приходи (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6)		10 080	5 105
Общо разходи (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6)		4 850	4 216	8. Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)		-	-
8. Счетоводна печалба (общо приходи - общо разходи)		5 230	889	9. Загуба (8 + ред 9 от раздел А)		-	-
9. Разходи за данъци от печалбата	36	524	91	10. Печалба (8 - 9)		-	-
10. Печалба (8 - 9)		4 706	798	Всичко (Общо разходи + 9 + 10)		10 080	5 105
Всичко (Общо разходи + 9 + 10)		10 080	5 105	Всичко (Общо приходи + 9)		10 080	5 105

Годишният финансов отчет е одобрен и приет от Управителя на 15.07.2025 г.
Приложенията, представени на страници от 5 до 21 са неразделна част от финансовия отчет.

Съставител :

Изпълнителен директор:

Владимир Янков

Димитър Савов

Заверил съгласно одиторски доклад от 15.07.2025 г.

"Филипов Одитинг" ООД, одиторско дружество рег. №168

Моника Асенова

Управител

Регистриран одитор, отговорен за одита

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

на БЛД Хоумс АД
към 31.12.2024 г.

Показатели	Записан капитал	Резерви	Финансов резултат от минали години		Текуща печалба/загуба	Общо собствен капитал
			Нераз-пределена печалба	Непокрит а загуба		
<i>a</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>
1. Салдо в началото на отчетния период	50	412	798	-	-	1 260
5. Изменения за сметка на	12	5	-	-	-	17
- увеличение	12	5	-	-	-	17
2. Финансов резултат за текущия период	-	-	-	-	4 706	4 706
3. Разпределения на печалба, в т.ч.:	-	-	(798)	-	(2 000)	(2 798)
- за дивиденди	-	-	(798)	-	(2 000)	(2 798)
4. Салдо към края на отчетния период	62	417	-	-	2 706	3 185
5. Собствен капитал към края на отчетния период	62	417	-	-	2 706	3 185

Годишният финансов отчет е одобрен и приет от Управителя на 15.07.2025 г.
Приложенията, представени на страници от 5 до 21 са неразделна част от финансовия отчет.

Съставител :

Изпълнителен директор:

Владимир Янков

Димитър Савов

Заверил съгласно одиторски доклад от 15.07.2025 г.

"Филипов Одитинг" ООД, одиторско дружество рег. №168

Моника Асенова

Управител

Регистриран одитор, отговорен за одита

О Т Ч Е Т
за паричните потоци

на БЛД Хоумс АД
към 31.12.2024 г.

Наименование на паричните потоци	31/12/2024			31/12/2023		
	постъплени- ния	плащания	нетен поток	постъплени- ния	плащания	нетен поток
а	1	2	3	4	5	6
А. Парични потоци от основната дейност						
1. Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	12 787	1 904	10 883	8 309	1 869	6 440
2. Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения	2	3 322	(3 320)	-	2 841	(2 841)
3. Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики	-	-	0	-	2	(2)
4. Платени и възстановени данъци върху печалбата	-	420	(420)	-	101	(101)
5. Платени и възстановени ДДС и еднократни данъци	-	1 775	(1 775)	-	1 025	(1 025)
6. Други парични потоци от основната дейност	-	-	0	6	38	(32)
Всичко парични потоци от основната дейност (А)	12 789	7 421	5 368	8 315	5 876	2 439
Б. Парични потоци от инвестиционната дейност						
1. Парични потоци, свързани с дълготрайни активи	-	214	(214)	9	45	(36)
2. Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	7	5 804	(5 797)	-	3 501	(3 501)
3. Парични потоци от бизнескомбинации - придобивания	9	910	(901)	-	420	(420)
Всичко парични потоци от инвестиционната дейност (Б)	16	6 928	(6 912)	9	3 966	(3 957)
В. Парични потоци от финансовата дейност						
1. Парични потоци от емитиране и обратно придобиване на ценни книжа	12	-	12	-	-	-
2. Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми	439	1 000	(561)	2 794	1 839	955
3. Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	-	4	(4)	-	4	(4)
4. Плащания на задължения по лизингови договори	-	66	(66)	-	37	(37)
Всичко парични потоци от финансовата дейност (В)	439	1 070	(619)	2 794	1 880	914
Г. Изменение на паричните средства през периода (А+Б+В)	13 244	15 419	(2 163)	11 118	11 722	(604)
Д. Парични средства в началото на периода			2 436			3 040
Е. Парични средства в края на периода			273			2 436

Годишният финансов отчет е одобрен и приет от Управителя на 15.07.2025 г.
Приложенията, представени на страници от 5 до 21 са неразделна част от финансовия отчет.

Съставител :

Изпълнителен директор:

Владимир Янков

Димитър Савов

Заверил съгласно одиторски доклад от 15.07.2025 г.
"Филипов Одитинг" ООД, одиторско дружество рег. №168
Моника Асенова
Управител
Регистриран одитор, отговорен за одита

БЛД Хоумс АД

Приложение към Годишния финансов отчет
за годината, приключваща на 31 декември 2024 година
Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

Счетоводна политика и бележки към годишния финансов отчет на БЛД Хоумс АД към 31/12/2024 г.

Правен статут и предмет на дейност

БЛД Хоумс АД, наричан по-долу 'Дружеството' е част от икономическата група Ей Джи Кепитъл АД, регистрирано в Търговския регистър на Република България. Едноличен собственик на капитала е Ей Джи Кепитъл АД.

Седалище на дружеството е: гр. София, ул. Тинтява №126

Предметът на дейност на дружеството е:

Дизайн, покупка, строеж, обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба и/или отдаване под наем; търговско представителство; услуги по учредяване, регистриране, организиране на дейността и/или управление на търговец или на друго юридическо лице, или друго правно образувание, както и всяка друга дейност по смисъла на чл. 1 от търговския закон, която не е забранена от закона.

Към 31/12/2024 г. Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав:

Христо Теодоров Илиев
Димитър Бончев Савов
Йордан Ангелов Ангелов

Дружеството се представлява от Димитър Бончев Савов и Христо Теодоров Илиев, поотделно.

Значими счетоводни политики

1. Съответствие

Настоящите финансови отчети са изготвени в съответствие с Националните счетоводни стандарти, приложими в Република България.

2. База за изготвяне

Действащо предприятие и текущо начисляване

Настоящият финансов отчет е изготвен на база на принципа на действащо предприятие и текущо начисляване при спазване приетата счетоводна политика, непроменена през целия отчетен период.

Отчетната валута на Дружеството е българския лев.

Финансовите отчети са представени в български лева, закръглени до хиляда. Те са изготвени в съответствие с принципа на историческата цена, с изключение на някои

БЛД Хоумс АД

Приложение към Годишния финансов отчет
за годината, приключваща на 31 декември 2024 година
Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

статии от отчетите, които се отчитат по преоценена стойност.

Сравнителни данни

В случаите, в които е променено представянето и класификацията на статии от финансовия отчет, сравнителната информация е рекласифицирана с цел постигане на съпоставимост с текущия период. Такива рекласификации се налагат от по-подробното представяне на приложенията към годишния финансов отчет.

3. Операции с чуждестранна валута

Сделките, осъществявани в чуждестранна валута са преизчислявани в лева по валутния курс на централната банка в деня на сделката. Паричните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута са преизчислени в лева по заключителния валутен курс на централната банка към датата на баланса. Произтичащите от това курсови разлики са признати в Отчета за приходите и разходите.

От 1997 година обменният курс на българския лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). Обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0.

4. Нетекущи материални активи

Дълготрайни материални активи

Дълготрайните материални активи се отчитат по себестойност при тяхното първоначално придобиване. Себестойността включва покупната цена, включително митата и невъзстановимите данъци върху покупката, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние за предвидената му употреба.

След първоначалното признаване, всеки актив се отчита по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка.

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

Ръководството на Дружеството е възприело политика на капитализиране на активи в случай, че тяхната цена на придобиване е еквивалентна на, или надвишава ниво на същественост в размер на 500 лева.

Амортизация

Амортизацията се начислява в Отчета за приходите и разходите на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на дълготрайните материални активи, които се отчитат отделно. Земята не се амортизира.

Амортизацията на дълготрайните активи се начислява от месеца следващ месеца на въвеждането им в експлоатация. Очакваните срокове на полезен живот са както следва:

БЛД Хоумс АД

Приложение към Годишния финансов отчет
за годината, приключваща на 31 декември 2024 година

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

Масивни сгради, инвестиционни имоти, съоръжения	25 години
Машини, производствено оборудване, апаратура	3 години и 3 месеца
Транспортни средства, без автомобили	10 години
Автомобили	4 години
Компютри, периферни устройства за тях, мобилни телефони	2 години
Дълготрайни активи, за които има ограничен срок на ползване съгласно договорни отношения или законово задължение	годините на ползване, но не по малко от 3 години
Други материални активи	Според очаквания срок на полезен живот

Последващи разходи

Разходи, свързани с поддръжката на материалните дълготрайни активи се капитализират, само когато се увеличава бъдещата икономическа изгода от актива. Всички останали разходи се признават като текущ разход в момента на тяхното възникване.

5. Нематериални дълготрайни активи

Нематериалните дълготрайни активи придобити от дружеството се представят по цена на придобиване намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка.

Ръководството на Дружеството е възприело политика на капитализиране на нематериалните активи в случай, че тяхната цена на придобиване е еквивалентна на, или надвишава нивото на същественост в размер на 500 лева.

Последващи разходи

Разходи, свързани с поддръжката на нематериалните активи се капитализират, само когато се увеличава бъдещата икономическа изгода от актива. Всички останали разходи се признават като текущ разход в момента на тяхното възникване.

Амортизация

Амортизация се начислява в Отчета за приходите и разходите на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на нематериалните активи. Амортизацията на нематериалните активи се начислява от месеца, следващ месеца на въвеждането им в експлоатация.

БЛД Хоумс АД

Приложение към Годишния финансов отчет
за годината, приключваща на 31 декември 2024 година
Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

6. Инвестиции

Дългосрочните инвестиции (инвестиции в дъщерни, асоциирани и други предприятия) първоначално се завеждат по себестойност, която представлява справедливата стойност на платеното възнаграждение, включително допълнителни разходи за придобиване на инвестиция

Дъщерни предприятия са предприятия, които се намират под контрола на друго предприятие (предприятие майка). Контрол е властта да се ръководи финансовата и оперативната политика на едно предприятие, така че да се извличат изгоди в резултат на дейността му.

Асоциирани предприятия са предприятията, в които Дружеството упражнява значително влияние, което не представлява контрол върху оперативната и финансова политика на тези предприятия.

Инвестициите в дъщерни предприятия са оценени по себестойност. Доходите получени чрез разпределение от дъщерните предприятия са признати за приход.

Инвестициите в асоциирани предприятия в индивидуалните отчети на инвеститора се отчитат по себестойност.

7. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти се отчитат по себестойност или цена на придобиване. След първоначалната им оценка, инвестиционните имоти се представят по цена на придобиване, намалена с амортизация и евентуални загуби от обезценка.

8. Финансови активи държани до настъпване на падеж

Като финансови активи държани до настъпване на падеж се класифицират финансовите активи, които предприятието има положителното намерение и възможност да запази до падежа им.

Тези финансови активи се отчитат и представят в баланса по амортизирана стойност.

9. Разходи за данъци

Данъкът върху печалбата за годината представлява текущи и отсрочени данъци. Данъкът върху печалбата се признава в отчета за приходите и разходите с изключение на този, отнасящ се до бизнес комбинации или до статии, които са признати директно в собствения капитал.

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.

БЛД Хоумс АД

Приложение към Годишния финансов отчет

за годината, приключваща на 31 декември 2024 година

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

Активи по отсрочени данъци са сумите на възстановимите данъци върху дохода за бъдещи периоди по отношение на приспадаемите временни разлики, преноса на нереализирани данъчни загуби и/или преноса на неизползвани данъчни кредити.

Активите по отсрочени данъци се признава само до размера, до който е вероятно да възникнат бъдещи данъчни печалби, срещу които могат да се прихванат неизползвани данъчни активи. Отсроченият данъчен актив се намалява до размера, до който бъдеща икономическа изгода повече не е вероятно да бъде реализирана. Отсрочен данъчен пасив се признава за всички дължими в бъдещи периоди суми на данъци свързани с облагаеми временни разлики. Сумата на отсрочените данъци се базира на очакването те да се реализират или приспадат, използвайки приложимите към датата на баланса данъчни ставки.

Поради размера на стопанската дейност на групата „Ей Джи Кепитъл“ АД, към която Дружеството принадлежи, то няма да подлежи на облагане с допълнителен данък и/или национален допълнителен данък по реда на Закона за корпоративното подоходно облагане, съгласно новите изисквания за облагане на многонационалните и големите национални групи предприятия с допълнителен данък и с национален допълнителен данък, които са в сила от 1 януари 2024 г.

10. Разходи за бъдещи периоди

Разходите за бъдещи периоди представляват разходите платени през текущия период, които се отнасят за следващи отчетни периоди.

Материални запаси

Материалните запаси са оценени по по-ниската от нетната продажна цена и цена на придобиване. Нетната продажна цена е очакваната продажна цена при нормално осъществяване на дейността намалена с очакваните разходи за завършване и разходите по продажбата. Материалите и стоките при потреблението им са оценени по средно претеглената стойност, която включва разходите по придобиване и разходите за привеждането им в подходящи за ползването им вид и местонахождение.

11. Търговски вземания и вземания от свързани предприятия

Търговски вземания и вземания от свързани предприятия са представени по тяхната номинална стойност като се приспадат всички суми, които се очакват, че няма да бъдат възстановени. Същите се представят като загуби от обезценка на база калкулираната възстановима стойност на тези вземания.

12. Текущи финансови активи

Финансовите активи класифицирани като обявени за продажба и държани за търгуване при тяхното придобиване се отчитат по себестойност, която представлява справедлива стойност на платеното възнаграждение, включително допълнителни разходи по придобиването им, след което се отчитат и представят по справедлива стойност. Промените в справедливите стойности на финансовите активи обявени за продажба и

БЛД Хоумс АД

Приложение към Годишния финансов отчет
за годината, приключваща на 31 декември 2024 година
Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

държани за търгуване се признават като приход в Отчета за приходите и разходите.

Когато справедливата стойност не може да бъде оценена надеждно, текущите финансови активи се оценяват по тяхната себестойност.

13. Парични средства

Парични средства включват салда по касови наличности и банкови сметки.

14. Обезценка на активи

Балансовата стойност на активите на дружеството се преразглежда към датата на изготвяне на баланса, с цел да се определи дали има индикации за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на актива.

Загуба от обезценка се признава винаги, когато балансовата стойност на един актив или група активи, генерираща парични постъпления, превишава неговата възстановима стойност. Загуби от обезценка се признават в Отчета за приходите и разходите.

Изчисляване на възстановима стойност

Възстановимата стойност на вземанията на Дружеството се изчислява индивидуално по клиенти.

Възстановимата стойност на другите активи е по-високата стойност от тяхната нетна продажна цена и стойност в употреба. При оценката на стойността в употреба, бъдещите парични потоци се дисконтират до настоящата им стойност, като се прилага дисконтиращ процент преди данъци, отразяващ прогнозните оценки на пазара за времевата стойност на парите и специфичните рискове свързани с актива. За обект, който не генерира самостоятелно парични постъпления, възстановимата стойност се определя за групата активи, генерираща парични постъпления, към който този обект принадлежи.

15. Възстановяване на загуби от обезценка

По отношение на вземания и други активи, загуба от обезценка се възстановява в случай, че има промяна в преценката, послужила за определяне на възстановимата стойност. Загуба от обезценка се възстановява само до такава стойност на актива, така че да не надвишава балансовата стойност, която би била достигната, намалена с натрупана амортизация, в случай че не е била признавана загубата от обезценка.

16. Собствен капитал

Регистрирания капитал на Дружеството е записан по историческа цена в деня на регистриране.

БЛД Хоумс АД

Приложение към Годишния финансов отчет
за годината, приключваща на 31 декември 2024 година
Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

Изкупените собствени акции се записват в актива на Баланса като текущи или нетекущи активи, в зависимост от намерението на ръководството на предприятието да се разпореди с тях.

Невнесения основен капитал се представя в раздел А на актива на Баланса.

В статията за резервите са включени:

- а) задължителните резерви по реда на Търговския закон,
- б) общи и други резерви формирани по решение на Общото събрание на акционерите на дружеството,
- в) специализирани резерви създадени със строго определена цел,
- г) премиите (загубите) от емисии, които представляват разликите между емисионната и номиналната стойност на акциите. Тук се отразяват и разликите между покупната цена на изкупените собствени акции и тяхната номинална стойност.

В статията за натрупана печалба (загуба) се представя натрупания финансов резултат от предходни периоди, както и текущия финансов резултат.

17. Нетекущи пасиви

Нетекущите заеми и задължения възникнали първоначално в Дружеството се оценяват по амортизирана стойност.

18. Текущи търговски задължения и задължения към свързани предприятия

Търговските задължения и задължения към свързани предприятия са посочени по тяхната амортизирана стойност. Поради текущия характер на тези задължения, тяхната амортизирана стойност не се различава съществено от цената им на придобиване.

19. Доходи на персонала

Планове за дефинирани вноски

Правителството на България носи отговорността за осигуряването на законовия минимален праг на пенсии по планове за дефинирани вноски. Разходите по ангажимента на Дружеството да превежда вноски по плановете за дефинирани вноски се признават в Отчета за приходите и разходите при тяхното възникване.

Платен годишен отпуск и обезщетения при пенсиониране

Дружеството признава като задължение недисконтираната сума на оценените разходи по платен годишен отпуск, очаквани да бъдат заплатени на служителите в замяна на труда им за изминалия отчетен период, както и съответните задължения за социално и здравно осигуряване. Също така Дружеството отчита като задължение обезщетенията полагащи

се на персонала при пенсиониране по реда на Кодекса на труда. Като такива задължения се отчитат очакваните задължения, които ще възникнат през следващата финансова година, както и тези, възникнали през текущия период, но неизплатени. Дружеството оповестява задълженията (и разходите) за обезщетения, които очаква да възникнат във връзка с пенсионирането на служителите си през следващите две финансови години, както и метода на изчисление на тази приблизителна оценка.

20. Условни активи и задължения

Дружеството оповестява като условни активи възможните активи, възникващи като последиствие от минали събития и чието съществуване може да се потвърди от настъпването или ненастъпването на едно или повече несигурни бъдещи събития, които не могат да бъдат напълно контролирани от предприятието. Условните активи не се признават в отчетите, а само се оповестяват ако входящи потоци на икономически ползи са вероятни.

Като условно задължение се оповестява възможно задължение, възникнало вследствие от минали събития, съществуването на което може да се потвърди само от настъпването или ненастъпването на едно или повече несигурни бъдещи събития, които не могат да бъдат напълно контролирани от предприятието или сегашно задължение, произтичащо от минали събития, което не е било признато поради това, че не е вероятно да се появи необходимост от изходящ поток от ресурси, съдържащи икономически ползи, за погасяване на задължението или сумата на задължението не подлежи на оценяване с необходимата надеждност.

21. Приходи и разходи

Приходите от продажбите и разходите за дейността се признават в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Отчитането и признаването на приходите и разходите се извършва при спазване принципите "текущо начисляване" и "съпоставимост на приходите с разходите".

Приход от продажба на услуги се осчетоводява в Отчета за приходите и разходите в зависимост от етапа на завършеност на сделката към датата на баланса. Етапа на завършеност се определя въз основа на преглед на извършената работа.

Приходите от лихви се записват в Отчета за приходите и разходите в момента на възникване, като се взема в предвид ефективния доход от актива.

Всички разходи за лихви и други, възникнали по кредитни споразумения се признават в Отчета за приходите и разходите по метода на ефективния лихвен процент.

БЛД Хоумс АД

Приложение към Годишния финансов отчет

за годината, приключваща на 31 декември 2024 година

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

22. Дълготрайни материални и нематериални активи

ПОКАЗАТЕЛИ	Отчетна стойност на нетекущите активи				Амортизация				Балансова стойност в края на периода (4-8)
	В началото на периода	На постъпили 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)	
a	1	2	3	4	5	6	7	8	9
I. Нематериални активи									
1. Концесии, патенти, лицензии, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи	117	130	0	247	114	20	0	134	113
2. Предоставени аванси и нематериални активи в процес на изграждане	93	-	93	-	-	-	-	-	-
<i>Общо за група I:</i>	210	130	93	247	114	20	0	134	113
II. Дълготрайни материални активи									
1. Земи и сгради, в т.ч.	263	-	263	-	-	-	-	-	-
- земи	263	-	263	-	-	-	-	-	-
2. Машини, производствено оборудване и апаратура	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Съоръжения и други	819	48	-	867	438	173	-	611	256
<i>Общо за група II:</i>	1 082	48	263	867	438	173	-	611	256

БЛД Хоумс АД

Приложение към Годишния финансов отчет

за годината, приключваща на 31 декември 2024 година

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

23. Инвестиции

Всички инвестиции в дъщерни предприятия и в асоциирани и смесени предприятия са представени в годишния финансов отчет по цена на придобиване.

Дружеството не изготвя консолидиран финансов отчет към 31.12.2024 г. Неговите активи, пасиви и резултати от дейността се включват в консолидирания финансов отчет на Ей Джи Кепитъл АД, което е дружеството майка.

23.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

	31.12.2024 в хил. лв.	31.12.2023 в хил. лв.
<i>BLD Homes Sp. z o.o.</i>	1315	406
<i>Билди Строй ЕООД</i>	10	10
<i>Фасилити Фемели ЕООД</i>	1	1
<i>БЛД Ливинг ЕООД</i>	1	1
<i>BLD Project 1 Sp. z o.o.</i>	-	9
	1327	427

23.2. Инвестиции в асоциирани и смесени предприятия

	31.12.2024 в хил. лв.	31.12.2023 в хил. лв.
<i>БЛД Владая ЕАД</i>	396	-
	396	0

24. Отсрочени данъчни активи

	31.12.2024 в хил. лв.	31.12.2023 в хил. лв.
<i>отсрочен данък върху неизползвания отпуск</i>	7	6
	7	6

25. Търговски и други вземания

	31.12.2024 в хил. лв.	31.12.2023 в хил. лв.
<i>Нетекущи вземания</i>		
<i>Вземания от клиенти</i>	783	63
<i>Текущи вземания</i>		
<i>Вземания от клиенти и доставчици</i>	1084	2095
<i>Предоставени търговски заеми</i>	-	46
	1867	2204

БЛД Хоумс АД

Приложение към Годишния финансов отчет
за годината, приключваща на 31 декември 2024 година
Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

26. Пари и парични еквиваленти

	31.12.2024 в хил. лв.	31.12.2023 в хил. лв.
Парични средства в лева	273	2436
	273	2436

27. Разходи за бъдещи периоди

	31.12.2024 в хил. лв.	31.12.2023 в хил. лв.
лихви по финансов лизинг	6	10
	6	10

28. Основен капитал и резерви

Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му регистрация.

Към 31.12.2024 г. внесенят напълно основен капитал е в размер на 62,5 хил. лв., разпределен в 62 500 обикновени поименни налични акции с номинална стойност 1 лев всяка. Мажоритарният собственик на капитала е „Ей Джи Кепитъл“ АД.

	Дял	Бр. акции	Номинална стойност	Стойност
Собственост				
Ей Джи Кепитъл АД	80.00 %	50 000	1.00	50 000,00
Динамик Кепитъл ЕООД	20.00 %	12 500	1.00	12 500,00

Другите резерви са формирани при промяната на правната форма на дружеството, както и от ефектите от отделяне на нетни активи през 2023 г.

29. Търговски и други задължения

	31.12.2024 в хил. лв.	31.12.2023 в хил. лв.
Нетекущи задължения		
Получени търговски заеми и лихви		1 002
Финансов лизинг	171	237
Текущи задължения		
Получени търговски заеми и лихви	404	-
Задължения за други данъци и осигуровки	176	160

БЛД Хоумс АД

Приложение към Годишния финансов отчет
за годината, приключваща на 31 декември 2024 година
Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

Задължения за корпоративен данък	138	20
Финансов лизинг	67	66
Задължения към персонала	61	50
Задължения към доставчици	31	19
Задължения към предприятия от група	12	-
Задължения за изплащане на дивиденди	-	3009
	1060	4563

30. Оперативни приходи

	31.12.2024 В ХИЛ. ЛВ.	31.12.2023 В ХИЛ. ЛВ.
Услуги по управление на проекти	9163	5050
Комисионни	743	-
Приходи от наем и поддръжка	20	22
Счетоводни услуги	18	18
Приходи от продажби на дълготрайни активи	-	7
Други приходи	3	1
	9947	5098

31. Финансови приходи

	31.12.2024 В ХИЛ. ЛВ.	31.12.2023 В ХИЛ. ЛВ.
Продажба на инвестиции	132	-
Приходи от лихви	1	7
	133	7

32. Разходи за материали

	31.12.2024 В ХИЛ. ЛВ.	31.12.23 В ХИЛ. ЛВ.
Други материали	21	24
Гориво	19	23
Рекламни материали	10	25
ДМА под прага на същественост	4	7
	54	79

БЛД Хоумс АД

Приложение към Годишния финансов отчет
за годината, приключваща на 31 декември 2024 година
Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

33. Разходи за външни услуги

	31.12.2024 в хил. лв.	31.12.2023 в хил. лв.
Наем на офис и комунални	274	280
Консултантски услуги	176	66
Абонаменти	115	178
Други външни услуги	101	72
Лизинг на автомобили	83	21
Рекламни услуги	80	116
Такса управление за проекти	72	140
Застраховки	66	70
Обучение	28	25
Членски внос	16	21
Ремонт и поддръжка	9	60
	1020	1049

34. Други разходи

	31.12.2024 в хил. лв.	31.12.2023 в хил. лв.
Представителни разходи	117	44
Командировки	66	59
Данъци	31	19
Лихви, глоби и неустойки	3	-
Балансова стойност на продадените активи	-	5
Други	-	8
	217	135

35. Финансови разходи

	31.12.2024 в хил. лв.	31.12.2023 в хил. лв.
Банкови такси	5	4
Разходи за лихви по търговски заеми	4	2
Разходи за лихви по лизинг	4	5
Разходи по валутни операции	1	14
	14	25

БЛД Хоумс АД

Приложение към Годишния финансов отчет
за годината, приключваща на 31 декември 2024 година
Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

36. Разход за данък

	31.12.2024 в хил. лв.	31.12.2023 в хил. лв.
Корпоративен данък	525	93
Изменение на отсрочените данъци	-1	-2
	524	91

37. Сделки със свързани лица

През периода са извършени следните по-съществени трансакции със свързани лица:

Приходи от такси за управление

	31.12.2024 в хил. лв.	31.12.2023 в хил. лв.
БЛД 33 ЕООД	-	859
БЛД Ливинг ЕООД	36	33
БЛД 44 ЕООД	5275	1026
БЛД Мона ЕООД	729	682
БЛД Малена ЕАД	300	50
БЛД Инвест ЕООД	227	227
БЛД Владая АД	47	141
Домино Инвест ЕООД	243	567
БЛД М ЕООД	376	216
БЛД Триадица ЕООД	1067	614
БЛД Триадица 3 ЕООД	838	636
BLD Homes Sp zoo	25	-
	9163	5051

Приходи от съучастия

	31.12.2024 в хил. лв.	31.12.2023 в хил. лв.
БЛД Владая АД	132	-
	132	0

Приходи от лихви

	31.12.2024 в хил. лв.	31.12.2023 в хил. лв.
BLD Homes Sp. z o.o.	1	7
	1	7

БЛД Хоумс АД

Приложение към Годишния финансов отчет
за годината, приключваща на 31 декември 2024 година

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

Разходи за наем

	31.12.2024 в хил. лв.	31.12.2023 в хил. лв.
Изгрев 120 ЕООД	120	120
БЛД Ленд ЕООД	-	6
Билди Строй ЕООД	1	5
	121	131

Разходи за управление

	31.12.2024 в хил. лв.	31.12.2023 в хил. лв.
Билди Строй ЕООД	72	138
	72	138

Разходи за охрана

	31.12.2024 в хил. лв.	31.12.2023 в хил. лв.
Изгрев 120 ЕООД	36	28
	36	28

Разходи за лихви

	31.12.2024 в хил. лв.	31.12.2023 в хил. лв.
Ей Джи Кепитъл АД	4	2
	4	2

Към 31.12.2024 г. дружеството представя следните по-значими непогасени разчети със свързани лица:

Вземания по заеми

	31.12.2024 в хил. лв.	31.12.2023 в хил. лв.
BLD Homes Sp. z o.o.	-	46
	0	46

БЛД Хоумс АД

Приложение към Годишния финансов отчет

за годината, приключваща на 31 декември 2024 година

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

Търговски вземания

	31.12.2024 в хил. лв.	31.12.2023 в хил. лв.
БЛД Триадица 3 ЕООД	427	-
БЛД Мона ЕООД	416	180
БЛД Владая АД	198	131
БЛД Триадица ООД	180	384
БЛД М ЕООД	79	158
Фасилити Фемили ЕООД	15	46
БЛД Ливинг ЕООД	11	-
Домино Инвест ЕООД	4	213
БЛД Запад ООД	2	-
БЛД Инвестмънтс ЕООД	1	
Синебилд 2 ЕАД	1	
Билди Строй ЕООД	1	
БЛД Инвест ЕООД	-	29
Ей Джи Кепитъл АД		2
	1335	1143

Задължения по заеми и дивиденди

	31.12.2024 в хил. лв.	31.12.2023 в хил. лв.
Ей Джи Кепитъл АД - главница	400	1000
Ей Джи Кепитъл АД - лихва	4	2
Ей Джи Кепитъл АД - дивиденди	-	3009
	404	4011

Търговски задължения

	31.12.2024 в хил. лв.	31.12.2023 в хил. лв.
Ей Джи Кепитъл АД	12	1
	12	1

38. Управление на финансовия риск

В хода на обичайната си стопанска дейност дружеството е изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и лихвен риск), кредитен риск и ликвиден риск. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите при прогнозиране на финансовите пазари и постигане минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството. Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, въведени, за да се определят адекватни цени на продажбите на дружеството и на привличения от него заеман капитал, както и да се оценят адекватно пазарните обстоятелства и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

БЛД Хоумс АД

Приложение към Годишния финансов отчет
за годината, приключваща на 31 декември 2024 година
Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

Управлението на риска в дружеството се осъществява текущо от оперативното ръководство на дружеството.

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 управлява и контролира експозицията на пазарен риск в приемливи граници като се оптимизира възвръщаемостта.

Лихвен риск

Дружеството е изложено на лихвен риск във връзка с получени заеми и кредити. Лихвените нива по договорените заеми са на пазарни нива, като ръководството се стреми да договоря лихвите по кредитите да са с фиксиран или относително слабо волатилен размер.

Валутен риск

Валутният риск представлява рискът Дружеството да понесе загуби в резултат на неблагоприятно изменение във валутните курсове на чуждестранните валути, в които то оперира. Ръководството счита, че Дружеството не е изложено на съществен валутен риск, тъй като операциите му са деноминирани в левове и евро, а курсът на българският лев към еврото е фиксиран на нива 1,95583 лв. за евро.

Кредитен риск

Кредитният риск за Дружеството се състои от риск от финансова загуба в ситуация, при която клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения. Кредитният риск произтича основно от вземания от клиенти. Доколкото Дружеството има предимно вземания от свързани лица, кредитният риск не се счита за значителен.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж.

Дружеството генерира и поддържа достатъчен обем на ликвидни средства. Вътрешен източник на ликвидни средства за дружеството е основната му стопанска дейност, генерираща достатъчни оперативни потоци. Външни източници на финансиране са банките и други постоянни партньори.

39. Събития след датата на финансовия отчет

Не са възникнали коригиращи събития или некоригиращи събития между датата на годишния финансов отчет и датата на оторизирането му за издаване.

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на „БЛД Хоумс“ АД

Мнение

Ние извършихме одит на годишния финансов отчет на „БЛД Хоумс“ АД (Дружеството), съдържащ счетоводния баланс към 31 декември 2024 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 годишния финансов отчет, съдържащо информация за счетоводната политика и друга пояснителна информация.

По наше мнение приложеният годишен финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2024 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие със Закона за счетоводството (ЗСч) и 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 годишния финансов 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 и изразяването на сигурност по устойчивостта (ЗНФОИСУ), приложими по отношение на нашия одит на годишния финансов отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФОИСУ 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 годишния финансов отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от годишен доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва годишния финансов отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно годишния финансов 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 годишния финансов 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 годишния финансов 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 годишния доклад 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 годишния доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен годишният финансов отчет, съответства на годишния финансов отчет.
- б) Годишният доклад за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Отговорности на ръководството за годишния финансов отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този годишен финансов отчет в съответствие със ЗСч и НСС, приложими в България и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на годишен финансов отчет, който не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали се дължат на измама или грешка.

При изготвяне на годишния финансов 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 годишния финансов отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали годишният финансов отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали се дължат 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 годишен 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 в годишния финансов отчет, независимо дали се дължат 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.

- 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 в годишния финансов 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 годишния финансов отчет, включително оповестяванията, и дали годишният финансов 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.

„Филипов Одитинг“ ООД, одиторско дружество рег. № 168

Моника Асенова

Управител

Регистриран одитор, отговорен за одита

15 юли 2025 г.