

ЛИБЕРО ЕАД

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР**

31 ДЕКЕМВРИ 2022 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

СТРАНИЦА

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

1-5

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС

6-7

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

8-9

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

10

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

11

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

12-33

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

Ръководството на Либери ЕАД („Дружеството“) представя своя годишен доклад за дейността и годишния финансов отчет към 31 декември 2022 г., изготвен в съответствие с Националните счетоводни стандарти („НСС“).

Дружеството е регистрирано по ф.д.№ 2168 / 1999 г. на СГС, вписано в регистъра за търговски дружества под № 49804, том 541, стр. 218 със седалище и адрес на управление: гр. София, район Средец, ул. Любен Каравелов № 4, БУЛСТАТ 122055616.

Дружеството има следния предмет на дейност: отдаване под наем на собствени имоти изграждане и търговия с недвижими имоти, консултантска и всяка друга дейност незабранена от закона.

Основни клиенти на Дружеството през 2022 г. са физически и юридически лица свързани с наемането на недвижими имоти и покупка на апартаменти.

Основните доставчици на Дружеството през 2022 г. са: електроразпределителни дружества и строителни дружества свързани с изграждането на жилищния комплекс

Наличие на клонове

Дружеството няма разкрити офиси/клонове/представителства в страната.

Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

През 2022 г. Дружеството не е извършило действия в областта на научноизследователската и развойната дейност.

ПРЕГЛЕД НА РАЗВИТИЕТО И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА

Нетни приходи от продажби и други приходи

През 2022г. Дружеството е реализирало нетни приходи от продажби в размер на 45,715 хил. лв. (2021г.: 7,637 хил. лв.) от тях: 42,933 хил. приходи от продажба на строителна продукция, 2,719 хил.лева продажба идеални части земя, 60 хил. лева приходи от отдаване под наем на офис-помещения , преводачески услуги в размер на 3 хил.лева

Отчетените други приходи през 2022г. са в размер на 89 хил.лв. (2021г.: 3,715 хил. лв.), които представляват приходи държавни финансираня /ел.енергия/ .

Финансови Приходи

През 2022 г. Дружеството е реализирало финансови приходи в размер на 972 хил.лв. от които приходи от операции с финансови активи в размер на 760 хил.лв. за 2021г. няма приходи от операции с финансови активи и приходи от предоставени заеми в размер на 212 хил. лева.

Оперативни разходи

Няма съществени изменение в структурата на оперативните разходи на Дружеството в сравнение с края на предходната година. През 2022 г. и 2021 г. оперативните разходи на Дружеството, анализирани по тяхната същност, а не по функционалното им разпределение, са били както следва:

Всички посочени суми с изключение на процентите са в хиляди лева				
Вид разход	2022 г.	%	2021 г.	%
Намаление на запасите от продукция – незав.строителство	27,761	84,02	3,522	54,84
Разходи за материали	781	2,37	75	1,17
Разходи за външни услуги	1,607	4,86	1,619	25,21
Разходи за амортизации	24	0,07	1	0,02
Разходи свързани с персонала	79	0,24	80	1,25
Други разходи	2,789	8,44	1,125	17,51
	33,041	100	6,422	100

Изменението в оперативните разходи, посочени по-горе, е свързано основно с увеличението на запасите от продукция, поради приключване на строителните дейности спрямо 2021г., на увеличението на разходите за материали за довършване на строителните дейности и на увеличение на другите разходи в 2022г /балансовата стойност на продадените активи/.

Финансов резултат

Финансовия резултат на Дружеството за 2022 г. е печалба в размер на 13,004 хил. лв. (2021г. (5,288) хил. лева-печалба) която представлява 100 % от реализираните приходи от продажби на активи и услуги за 2022 г. (2021 г.: 100 %). Печалбата на дружеството е в резултат на реализирани сделки от продажба на апартаменти и магазин в новопостроената жилищна сграда местност Дианабад.

Нетекущи активи

Няма съществено изменение в структурата на нетекущите активи на Дружеството в сравнение с края на предходната година. Нетекущите активи на Дружеството към края на текущия отчетен период са в размер на 2,680 хил. лева., като най-голяма е частта на Дългосрочните финансови активи в размер на 2,164 хил.лева(80,75%) (както е оповестено в Приложение 5). Останалите нетекущи активи представляват земи 433 хил. лева , Активи в процес на изграждане в размер на 30 хил.лева и Отсрочени данъци в размер на 50 хил.лева и Съоръжения 3 хил.лева (както е оповестено в Приложение 6) .

Текущи активи

Има съществено изменение в структурата на текущите активи на Дружеството в сравнение с края на предходната година. Текущите активи на Дружеството към края на текущия отчетен период са в размер на 21,682 хил. лева, като най-голяма е частта на Други вземания в размер на 18,810 хил.лева (86,75%), готова продукция в размер на 811 хил.лева (3,74%)стоки –земя за продажба в размер на 111 хил. лева (0,51%),вземанията от клиенти и доставчици 61 хил. лева (0,28%), вземания от предприятия от група в размер 12 хил.лева (0,06%). Останалите текущи активи представляват парични средства в размер на 1,877 хил. лева(8,66%) (както е оповестено в Приложения 7,8 и 9)

Нетекущи пасиви

Няма съществено изменение в структурата на нетекущите пасиви на Дружеството в сравнение с края на предходната година. Нетекущите пасиви на Дружеството към края на текущия отчетен период са в размер на 2,434 хил. лева., представляващи задълженията по получени търговски заеми и лихви (както е оповестено в Приложения 12)

Текущи пасиви

Има съществено изменение в структурата на текущите пасиви на Дружеството в сравнение с края на предходната година. Текущите пасиви на Дружеството към края на текущия отчетен период са в размер на 1,728 хил. лева., като най-голям е дялът на данъчните задължения размер на 1,447 хил. лева (83,74%), задължения към доставчици в размер на 13 хил. лева (0,75%), задължения към предприятия от група в размер на 112 хил. лева (6,48%) . Другите задължения на Дружеството са, задължения по предоставени търговски заеми в размер на 130 хил. лева (7,52%), задължения по начислени разходи в размер на 20 хил. лева (1,15%), задължения към персонала в размер на 5 хил. лева, осигурителни задължения в размер на хиляда лева (както е оповестено в Приложения 13)

Собствен капитал

Няма съществено изменение в структурата на собствения капитал на Дружеството в сравнение с края на предходната година. Записаният капитал на Дружеството към края на текущия отчетен период е бил в размер 9,794 хил. лева. (2021г: 9,794) и се състои от 9793681бр. Обикновени поименни акции с номинал от 1 лев за 1 бр. акция .(както е оповестено в Приложения 11)

Другите елементи на собствения капитал представляват непокрита загуба на стойности в размер на 7,887 хил. лева (2021 г.: (7,887) хил. лева) и неразпределена печалба от 2021г. в размер на 5,288 хил. лева. и други резерви в размер на 2 хил. лева. Измененията в другите елементи на собствения капитал се дължат основно на реализирания финансов резултат за съответния период.

Едноличен собственик на Дружеството към 31 декември 2022 г. е :

- Антуеп овърсийз лимитид ,Кипър;

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ**Ликвидност**

Обща ликвидност = Текущи активи / Текущи задължения = 21,682 хил. лева / 1,728 хил. лева = **12,53** (2021 г.: **1,27**)

Бърза ликвидност = (Текущи активи – Материални запаси) / Текущи задължения = (21,682 хил. лева – 922 хил. лева) = 20,760/1,728 = **12,01** (2021 г.: **0,19**)

Абсолютна ликвидност = Парични средства и еквиваленти / Текущи задължения = 1,877хил. лева / 1,728 хил. лева = **1,09**(2021 г.: **0,14**)

Нетен оборотен капитал = Текущи активи – Текущи задължения = 21,682 хил. лева – 1,728 хил. лева = **19,954 хил. лева** (2021 г.: **7,875 хил. лева**)

Измененията в показателите за ликвидност се дължат основно на намаленията на Текущите пасиви , което е довело до увеличение на всички показателите за ликвидност.

Дейност

Оборот на активите = Приходи от продажби / общо активи = 45,715 хил. лева / 24,363 хил. лева = 1,876 дни (2021 г.: 0,198дни)

Има изменение в показателите за дейност, дължащ се на увеличението в приходите от оперативна дейност

Финансова независимост

Общ дълг към собствен капитал = Дълг / Собствен капитал = 0,00 хил. лева / 20,201 хил. лева = 0,00 (2021 г.: 1,38)

ИЗПОЛЗВАНИ ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ И УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

Извършвайки дейността си Дружеството е изложено на следните финансови рискове: пазарен риск (включително валутен риск, лихвен риск и друг ценови риск), кредитен риск и ликвиден риск. Цялостната програма на ръководството за управление на финансовия риск е фокусирана върху степента на невъзможност от точно прогнозиране на финансовите пазари, като главната ѝ цел да намали евентуалните неблагоприятни ефекти върху финансовото състояние и финансовия резултат на Дружеството. Управлението на рисковете, произтичащи от финансови инструменти, се осъществява от ръководството на Дружеството в съгласие с избраната и одобрена политика. Информация относно експозицията на Дружеството по отношение на различните рискове, както и допълнителна информация относно целите и политиката на Дружеството по управление на финансовия риск е представена в Приложение 3 към финансовия отчет.

Дружеството няма хеджирани позиции, за които се прилага отчитане на хеджирането.

СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА, КЪМ КОЯТО Е СЪСТАВЕН ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Няма важни събития, които са настъпили след края на отчетния период, оповестеното в Приложение 22 към финансовия отчет.

УПРАВЛЕНИЕ

Управлението на Дружеството се осъществява от Съвет на директорите в състав:

- Петър Георгиев Петров;
- Деян Боянов Мариянов;
- Елина Цонкова- Петрова.

Дружеството се представлява от изпълнителния директор – Елина Цонкова – Петрова

ЦЕЛИ ЗА БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ

Целите, които си поставя ръководството на Дружеството за 2023 г. е да осъществи окончателната продажба на цялата продукция от „Високоетажна сграда с обществено обслужване и жилища, етажен гараж и трафопост“ в гр. София , оптимално управление на инвестиционните имоти и бъдещи придобивания на дялове.

Няма предстоящи сделки от съществено значение за дейността на Дружеството .

ОСНОВНИ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО

Основните рискове, пред които е изправено Дружеството са пазара на недвижими имоти и по специално – отдаването под наем на недвижими имоти.

ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО

Според българското законодателство ръководството на Дружеството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за имущественото и финансовото състояние на Дружеството към края на годината, както и за получения финансов резултат и промяната в паричните потоци за годината в съответствие с НСС. Дружеството не изготвя консолидиран отчет, същия се изготвя от дружеството собственик на капитала.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовия отчет към 31 декември 2022 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.



Елина Цонкова Петрова, изп. директор
гр.София
30 Юни 2023



ЛИБЕРО ЕАД
СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
31 ДЕКЕМВРИ 2022 г.

АКТИВ		ПАСИВ		Сума (в хил. лева)		ПР.	РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ		Сума (в хил. лева)	
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	ПР.	Текуща година	Предходна година	Текуща година	Предходна година		РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	ПР.	Текуща година	Предходна година
А. Записан, но невнесен капитал							А. Собствен капитал			
Б. Нетекущи (дълготрайни) активи							І. Записан капитал	11	9,794	9,794
І. Нематериални активи							ІІ. Други резерви		2	2
І. Концесии, патенти, лицензи, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи							ІІІ. Натрупана печалба (загуба) от минали години, в т.ч.:			
Общо за група І:							- неразмразелена печалба		5,288	
ІІ. Дълготрайни материални активи							- непокрита загуба		(7,887)	(7,887)
І. Земи и сгради, в т.ч.:							Общо за група ІІІ:		(7,887)	(7,887)
- земи				433	279		ІV. Текуща печалба (загуба)		13,004	5,288
- сгради				433	279		Общо за раздел А:		20,201	7,197
2. Съоръжения и други				-	-		В. Задължения			
3. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане				30	32		1. Задължения към финансови предприятия, в т.ч.:		-	9,966
Общо за група ІІ:	4	466	311				до 1 година		-	9,966
ІІІ. Дългосрочни финансови активи							над 1 година		-	-
1. Акции и дялове в предприятия от група				625	625		2. Задължения към доставчици, в т.ч.:		13	304
2. Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия				852	852		до 1 година		13	304
3. Инвестиционни имоти				687	-					
Общо за група ІІІ:	5	2,164	1,477				3. Получени аванси		-	18,271
ІV. Отсрочени данъци	6	50	49				до 1 година		-	18,271
Общо за раздел Б:		2,680	1,837				над 1 година		-	-
В. Текущи (краткотрайни) активи							4. Задължения към предприятия от група, в т.ч.:		1,648	1,504
І. Материални запаси							до 1 година		112	-
І. Незавършено производство				-	28,261		над 1 година		1,536	1,504
2. Продукция и стоки, в т.ч.:				922	3,023		5. Други задължения, в т.ч.		2,501	1,392
- продукция				811	-		до 1 година		1,603	381
Общо за група І:	7	922	31,284				над 1 година		898	1,011
ІІ. Вземания							- към персонала		5	3
І. Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.:							до 1 година		5	3
		61	1,282							

ЛИБЕРО ЕАД

над 1 година			-	-	над 1 година			-	-
2. Вземания от предприятия от група			12	10	-осигурителни задължения			1	1
3. Други вземания			18,810	51	до 1 година			1	1
над 1 година			-	-	- данъчни задължения, в т.ч.:			1,447	314
Общо за група II:	8		18,883	1,343	до 1 година			1,447	314
III. Парични средства, в т.ч:					над 1 година			-	-
- в брой			1	-	Общо за раздел В, в т.ч.:			4,162	31,437
- в безсрочни сметки (депозити)			1,876	4,170	до 1 година		13	1,728	28,922
Общо за група III:	9		1,877	4,170	над 1 година		12	2,434	2,515
Общо за раздел В:			21,682	36,797					
Г. Разходи за бъдещи периоди	10		1	-					
СУМА НА АКТИВА (А+Б+В+Г)			24,363	38,634	СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В)			24,363	38,634

Дата на съставяне: 30 Юни 2023 г.

Консулт 17

Одит Консулт 17 00Д, Съставител

Съставител
"ОДИТ КОНСУЛТ 17" ООД

Елина Цонкова, Петрова, Изп. директор

Съгласно одиторски доклад издаден от Стефана Ценова на 11.08.2023г.

Стефана Ценова, Регистриран одитор

0508 Стефана
Ценова
Регистриран одитор



ЛИБЕРО ЕАД
ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
31 ДЕКЕМВРИ 2022 Г.

Наименование на разходите	ПР.	Сума (в хил. лева)		Наименование на приходите	ПР.	Сума (в хил. лева)	
		Текуща година	Преходна година			Текуща година	Преходна година
А. Разходи				Б. Приходи			
1. Намаление на запасите от продукция и незавършено производство		27,761	3,522	1. Нетни приходи от продажби, в т.ч.:	14	45,715	7,637
2. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:	15	2,388	1,694	а) продукция		42,933	7,233
а) суровини и материали		781	75	б) услуги		63	29
б) външни услуги		1,607	1,619	в) стоки		2,719	375
3. Разходи за персонала, в т.ч.:	16	79	80	2. Други приходи, в т.ч.:		89	3,715
а) разходи за възнаграждения		67	67	3. Увеличение на запасите от продукция и незавършено производство		1,423	1,262
б) разходи за осигуровки, в т.ч.:		12	13	Общо приходи от оперативна дейност (1 + 2 + 3)		47,227	12,614
аа) осигуровки, свързани с пенсии		9	9	4. Други лихви и финансови приходи, в т.ч.:		972	-
4. Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:		24	1	а) положителни разлики от операции с финансови активи		760	-
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.:		24	1	Общо финансови приходи (4)	18	972	-
аа) разходи за амортизация		24	1				
5. Други разходи, в т.ч.:	17	2,789	1,125				
а) балансова стойност на продадените активи		2,719	375				
б) разходи за обезценка земя		-	-				
Общо разходи за оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4 + 5)		33,041	6,422				
6. Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи (краткосрочни) активи, в т.ч.		-	1				
а) отрицателни разлики от промяна на валутни курсове		-	1				
7. Разходи за лихви и други финансови разходи в т.ч		171	691				
а) разходи, свързани с предприятия от група		32	32				
8. Отрицателни разлики от операции с финансови активи		538	-				
Общо финансови разходи (6 + 7 + 8)	18	709	692				
9. Печалба от обичайна дейност		14,186	6,192	4. Загуба от обичайна дейност		-	-

ЛИБЕРО ЕАД
ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
31 ДЕКЕМВРИ 2022 Г.

Общо разходи (1 + 2 + 3 + 4 + 5+6+7+8)		33,750	7,114	Общо приходи (1 + 2 + 3+4)		48,199	12,614
10. Счетоводна печалба (общо приходи – общо разходи)		14,449	5,500	5. Счетоводна загуба (общо приходи – общо разходи)		-	-
11. Разходи за данъци от печалбата	21	1,445	212				
12. Печалба (9 – 11)		13,004	5,288	6. Загуба (5 + 10 от раздел А)		-	-
Всичко (Общо разходи +11 + 12)		48,199	12,614	Всичко (Общо приходи + 6)		48,199	12,614

Дата на съставяне: 30 Юни 2023 г.


Одит Консулт 17 ООД, Съставител




Елина Донкова, Изп. директор



Съгласно одиторски доклад издаден от Стефана Ценова на 11.08.2023г.



Стефана Ценова, Регистриран одитор



ЛИБЕРО Е АД
ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
31 ДЕКЕМВРИ 2022 Г.

Показатели	Записан капитал	Други резерви	Финансов резултат от минали години		Текуща печалба/загуба	Общо собствен капитал
			Непределена печалба	Непокрита загуба		
1. Салдо в началото на отчетния период	9,794	2	-	(7,887)	5,288	7,197
2. Изменения за сметка на собствениците, в т.ч.: - намаление	-	-	-	-	-	-
3. Финансов резултат за текущия период	-	-	-	-	13,004	13,004
4. Разпределения на печалба, в т.ч.: - за дивиденди	-	-	5,288	-	(5,288)	-
5. Други изменения в собствения капитал	-	-	-	-	-	-
6. Салдо към края на отчетния период	9,794	2	5,288	(7,887)	13,004	20,201
7. Собствен капитал към края на отчетния период	9,794	2	5,288	(7,887)	13,004	20,201

Дата на съставяне: 30 Юни 2023 г.

БД

Одита Консулт 17 ООД, Съставител
"ОДИТ КОНСУЛТ 17" ООД

Елина Цонкова
Елина Цонкова- Петрова, Изп. директор



Съгласно одиторски доклад издаден от Стефана Ценова на 11.06.2023 г.

Стефана Ценова, Регистриран одитор

