

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ	
ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ	1
БАЛАНС	2
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	3
ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	4
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ	
1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО	5
2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО	6
3. ПРИХОДИ	17
4. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ	17
5. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ	17
6. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА	18
7. ДРУГИ РАЗХОДИ	18
8. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ И ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ	18
9. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ	18
10. НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ	19
11. ВЗЕМАНИЯ ОТ КЛИЕНТИ И ДОСТАВЧИЦИ	21
12. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ	21
13. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	21
14. РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ	21
15. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	22
16. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИ ПРЕДПРИЯТИЯ	22
17. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ДОСТАВЧИЦИ	23
18. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	23
19. ДАНЪЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	23
20. ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	24
21. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	24
22. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	24
23. УСЛОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ И АНГАЖИМЕНТИ	28

Име на дружеството **РИАЛ ИСТЕЙТС БГ ЕООД**

ЕИК по БУЛСТАТ: **131472480**

Управител: **МАВРОПУЛОС ПРОДРОМОС**



Съставител: **Руслан Драгоев**

Адрес на управление: **София, ул. Рачо Петков Казанджията № 8**

Адвокати: **Мариана Вълкова**

Обслужващи банки: **УниКредит Булбанк АД**

Одитори: **Мариела Кондова**

РНАЛ ИСТЕЙТС БГ ЕООД
ЕИК no БУЛСТАТ:131472480
Адрес на управление:София, ул. Рачо Петков Казанджията № 8

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
за 2022 г.

		Приложения		2022		2021	
		BGN '000		BGN '000		BGN '000	
РАЗХОДИ							
Разходи за дейността							
Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:							
	суровини и материали	4	1 291		1 212		
	външни услуги	5	462		180		
Разходи за персонал, в т.ч.:							
	разходи за възнаграждения	6	829		1 032		
	разходи за възнаграждения		62		44		
	разходи за осигуровки		52		38		
	разходи за амортизация и обременка, в т.ч.:		10		6		
	разходи за амортизация	10	1 043		946		
Други разходи, в т.ч.:							
	балансираща стойност на продадени активи	7	1 043		946		
	други разходи		14		162		
			-		140		
	други разходи		14		22		
Общо разходи за оперативна дейност			2 410		2 364		
Финансови разходи		8	781		551		
Печалба от обичайна дейност			2 055		1 851		
Общо разходи			3 191		2 915		
Счетоводна печалба			2 055		1 851		
Разход за данъци върху печалбата		9	206		187		
Нетна печалба за годината			1 849		1 664		
ПРИХОДИ							
Приходи от оперативна дейност							
Нетни приходи от продажба на:							
	Услуги	3	5 042		4 607		
	Други приходи	3	204		159		
Общо приходи от оперативна дейност			5 246		4 766		
Общо приходи			5 246		4 766		

Приложенията на страници от 5 до 28 са неразделна част от финансовия отчет.

Дата на съставяне: 30.08.2023 г.

Управител:

Мавропулос Продромос

Главен счетоводител:

Руслин Дрисов

Заверил:

д-р Мариела Кондова, регистриран одитор



РИАЛ ИСТЕЙТС БГ ЕООД
 ЕИК по БУЛСТАТ: 131472480
 Адрес на управление: София, ул. Рачо Петков Казанджията № 8
 БАЛАНС
 към 31 декември 2022 година

	Приложение	31.12.2022	31.12.2021		Приложение	31.12.2022	31.12.2021
		BGN '000	BGN '000			BGN '000	BGN '000
АКТИВИ				СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Нетекущи активи				Собствен капитал			
Дълготрайни материални активи		17	21	Записан капитал		5	5
Транспортни средства		10	19	Натрупани печалби/(загуби) от минали години, в т.ч.:		9 412	7 748
Компютри		7	2	Неразделена печалба	12	758	11 094
Дългосрочни финансови активи		36 476	29 770	Непокрита загуба	13	340	3 340
Инвестиционни имоти		36 476	29 770	Текуща печалба/(загуба)		1 849	1 664
Активи по отсрочени данъци		2	2	Общо:	15	11 266	9 417
Общо:	10	36 495	29 793				
Текущи активи				Задължения			
Вземания		369	431	Получени аванси		637	419
Вземания от клиенти и доставчици	11	336	153	до 1 година		637	419
Други вземания	12	33	278	Задължения към финансови предприятия	16	14 887	11 175
Парични средства и парични еквиваленти, в т.ч.:	13	133	308	до 1 година		3 298	2 927
в брой		10	27	над 1 година		11 589	8 248
в безплатни сметки (депозити)		123	281	Задължения към доставчици	17	670	622
Общо:		502	739	до 1 година		670	622
				Задължения към свързани лица	18	9 322	8 736
Разходи за бъдещи периоди	14	32	37	до 1 година		-	10
				над 1 година		9 322	8 726
				Други задължения, в т.ч.		247	200
				Дължими задължения	19	74	27
				до 1 година		74	27
				Други задължения	20	173	173
				над 1 година		173	173
				Общо:		25 763	21 152
				Общо задължения до 1 година		4 679	4 005
				Общо задължения над 1 година		21 084	17 147
ОБЩО АКТИВИ		37 029	30 569	ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		37 029	30 569

Приложенията на страници от 5 до 28 са неразделна част от финансовия отчет.

Дата на съставяне: 30.08.2023 г.

Финансовият отчет на страниците от 1 до 29 е одобрен от Управителя и е подписан на 30.08.2023 г. от:

Управител:  Мавродиев Продромос

Главен счетоводител:  Васил Драгев

Завършил:  д-р Мариела Кондова, регистриран одитор



ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ за 2022 година

	2022			2021		
	Постъп- ления	Плаща- ния	Нетен поток	Постъп- ления	Плаща- ния	Нетен поток
Парични потоци от оперативна дейност						
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	6 720	2 115	4 605	6 327	1 824	4 503
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения	-	65	(65)	-	45	(45)
Платени/възстановени данъци (без данъци върху печалбата)	353	225	128	-	184	(184)
Платени/ възстановени данъци върху печалбата	-	187	(187)	-	160	(160)
Парични потоци, свързани с положителни и отрицателни валутни курсови разлики	-	-	-	1	7	(6)
Платени лихви и банкови такси	-	5	(5)	-	6	(6)
Други парични потоци от основна дейност	100	6	94	-	3	(3)
Всичко парични потоци от/(използвани в) основна дейност	7 173	2 603	4 570	6 328	2 229	4 099
Парични потоци от инвестиционна дейност						
Парични потоци, свързани с дълготрайни материални и нематериални активи	-	8	(8)	-	3	(3)
Парични потоци, свързани с инвестиционни имоти	-	8 341	(8 341)	140	6 490	(6 350)
Всичко парични потоци от/(използвани в) инвестиционна дейност	-	8 349	(8 349)	140	6 493	(6 353)
Парични потоци от финансова дейност						
Постъпления от емитиране на дялов капитал (акции)	-	-	-	-	-	-
Парични потоци, свързани с банкови заеми	6 220	2 891	3 329	2 423	2 679	(256)
Парични потоци, свързани с получени небанкови заеми	1 791	1 513	278	3 831	1 364	2 467
Факторинг	-	3	(3)	-	3	(3)
Всичко парични потоци от/(използвани във) финансова дейност	8 011	4 407	3 604	6 254	4 046	2 208
Изменение на паричните средства			(175)			(46)
Парични средства на 1 януари			308			354
Парични средства на 31 декември			133			308

13

Приложенията на страници от 5 до 28 са неразделна част от финансовия отчет.

Дата на съставяне: 30.08.2023 г.

Управител:

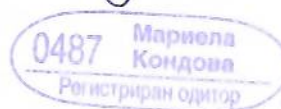
Мавропулос Продромос

Главен счетоводител:

Рустан Драгошев

Заверил:

д-р Мариела Кондова, рег. одитор



РИАЛ ИСТЕЙТС БГ ЕООД

ЕИК no БУЛСТАТ:131472480

Адрес на управление:София, ул. Рачо Петков Казанджията № 8

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ за 2022 година

Приложения	Записан капитал	Неразпределена печалба	Непокрита загуба	Текуща печалба/ (загуба)	Общо собствен капитал
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Салдо на 31 декември 2020	5	9 106	(3 346)	1 988	7 753
Финансов резултат за текущия период	-	-	-	1 664	1 664
Други изменения	-	1 988	-	(1 988)	-
прехвърляне на печалба (загуба) от предходна година към неразпределена печалба (непокрита загуба)	-	1 988	-	(1 988)	-
Салдо на 31 декември 2021	5	11 094	(3 346)	1 664	9 417
Финансов резултат за текущия период	-	-	-	1 849	1 849
Други изменения	-	1 664	-	(1 664)	-
прехвърляне на печалба (загуба) от предходна година към неразпределена печалба (непокрита загуба)	-	1 664	-	(1 664)	-
Салдо на 31 декември 2022	5	12 758	(3 346)	1 849	11 266

15

Приложенията на страници от 5 до 28 са неразделна част от финансовия отчет.

Дата на съставяне: 30.08.2023 г.

Управител:

Мавропулос Продромос

Главен счетоводител:

Руслан Димитров

Заверил:

д-р Мариела Кондова, рег. одитор

0487 Мариела Кондова
Регистриран одитор

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

РИАЛ ИСТЕЙТС БГ ЕООД е дружество, създадено през м.08.2005 г. Дружеството е със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Рачо Петков Казанджията“ № 8. Последните промени в Учредителния акт са вписани в регистъра на търговските дружества през ноември 2010 г., а в органите за управление през август 2007 г.

1.1. Собственост и управление

Към 31 декември 2022 г. дружеството е изцяло собственост на Мавропулос Продромос.

Дружеството се представлява и управлява от управителя Мавропулос Продромос.

За 2022 г. дружеството има административен персонал, чийто средносписъчен брой е 4 души (31.12.2021 г.: 3).

1.2. Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството през 2022 г. включва отдаване под наем на недвижими имоти.

1.3. Структура на дружеството

РИАЛ ИСТЕЙТС БГ ЕООД няма разкрити клонове и представителства.

1.4. Основни показатели на стопанската среда

Основните показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на дружеството, за периода 2020 – 2022 г. са представени в таблицата по-долу:

Показател	2020	2021	2022
БВП в млн. лева*	119 951	132 744	165 384
Реален растеж на БВП	(0,37)%	(10,67)%	(103,4)%
Инфлация в края на годината спрямо края на предх.година	0.1%	7,8%	15,3%
Среден валутен курс на щатския долар за годината	1,70795	1,65573	1,86014
Валутен курс на щатския долар в края на годината	1.74099	1.59386	1,83371
Основен лихвен процент в края на годината	0.00%	0.00%	1.30%
Безработица	4,10%	5,20%	4.70%

Източник: Националният статистически институт, Агенция по заетостта и БНБ.

** По текущи цени*

През 2022 г. пандемията от COVID-19 започна постепенно да намалява своя негативен ефект. Извънредната епидемична обстановка в РБългария, наложена от правителството поради пандемията, приключи на 31.03.2022 г. Въпреки това започналата инвазия на Русия в Украйна на 24.02.2022 г. и непрекъснато растящите цени на енергоносителите предизвикаха висока инфлация в страната, която на годишна база достигна до 15.3% за 2022 г.

Променената обстановка не оказва влияние върху показателите на Дружеството за 2022 г. Приходите от продажби са нарастнали с 9.4% спрямо 2021 г., а нетната печалба – с 11%.

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1.База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на дружеството е изготвен в съответствие със Закона за счетоводство и Националните счетоводни стандарти, утвърдени от Министерския съвет с ПМС № 46/21.03.2005 г., в сила от 01.01.2005 г., изменени с ПМС №251/17.10.2007 г., в сила от 01.01.2008 г., изменени с ПМС №394/30.12.2015 г., в сила от 01.01.2016 г.

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лева (BGN) и изготвя своите официални финансови отчети в съответствие с българското счетоводно законодателство. Данните във финансовия отчет (ГФО) са представени в хиляди лева.

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

2.2. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година (период).

Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

2.3. Отчетна валута

Функционалната валута и отчетна валута на представяне на финансовия отчет на дружеството е българският лев. Българският лев е фиксиран към еврото по Закона за БНБ в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат в легова равностойност на база валутния курс към датата на операцията и се преоценяват на годишна база като се използва официалният курс на БНБ на последния работен ден от годината. Към 31.12.2022 г. те са представени по заключителния курс на БНБ.

2.4. Приходи

Приходите в дружеството се признават на база принципа на начисляване и до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от дружеството и доколкото приходите могат надеждно да се измерят.

При предоставянето на услуги, приходите се признават, отчитайки етапа на завършеност на сделката към датата на баланса, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите за приключването ѝ.

2.5. Разходи

Разходите в дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост.

Финансовите разходи, включени в отчета за приходите и разходите се състоят от: лихвени разходи, валутни разлики, банкови такси и комисионни.

2.6. Дълготрайни материални активи

Дълготрайните материални активи са представени в счетоводния баланс по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

Цената на придобиване включва покупната цена, вкл. митническите такси и всички преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановими данъци и др.

Дружеството е определило стойностен праг от 700 лв., под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се изписват като текущ разход в момента на придобиването им.

Последващи разходи

Последващите разходи свързани с дълготраен материален актив, водещи до подобряване на бъдещата икономическа изгода от актива се отчитат като увеличение на балансовата му стойност.

При подмяна на разграничима част от дълготраен материален актив подменената част се отписва, а направеният разход за подмяната или подновяването на частта се отчита като придобиване на отделен актив.

Методи на амортизация

Дружеството използва линеен метод на амортизация на дълготрайните материални активи. Ползният живот по групи активи е както следва:

- компютри – 2 г.
- транспортни средства – 4 г.

Дружеството не е правило промяна в метода на амортизация.

Амортизируемата стойност на дълготрайните материални активи се определя, като отчетната му стойност се намалява с неговата остатъчна стойност. Остатъчната стойност е предполагаемата стойност, която предприятието очаква да получи от амортизируем актив при изтичането на срока му на годност след извеждането му от употреба. Остатъчната стойност на амортизируем актив се пренебрегва, когато тя е незначителна като процент от отчетната му стойност. Дружеството е определило, че остатъчната стойност е незначителна, когато тя е по-малка или равна на 5% от отчетната стойност.

Обезценка на активи

Балансовите стойности на дълготрайните материални активи подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че балансовата стойност би могла да се отличава трайно от възстановителната им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановителна стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се коригира до възстановителната стойност на активите. Възстановителната стойност на дълготрайните материални активи е по-високата от двете: нетна пазарна цена или стойност в употреба. За определянето на стойността в употреба на активите бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност като се прилага дисконтов фактор преди данъци, който отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за приходите и разходите.

2.7. Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са тези имоти, които дългосрочно се държат от дружеството за доходи от наеми и/или заради вътрешното увеличение на тяхната

стойност. Те са представени в баланса по себестойността модел, съгласно описаното в приложение 2.6 за дълготрайните материални активи.

Инвестиционните имоти се отписват от баланса когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на “инвестиционните имоти” се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Приходът се посочва в статия „други приходи”, а балансовата стойност на актива – в статия „други разходи”.

2.8. Предоставени заеми

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

2.9. Търговски и други вземания

Търговските вземания се представят и отчитат по стойността на оригинално издадената фактура, намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми.

Приблизителна оценка за съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума или на част от нея съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се отписват изцяло, когато правните основания за това се установят.

2.10. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти включват касовите наличности и разплащателните сметки.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- лихвите по получени инвестиционни кредити са включени като плащания за финансова дейност;

- платените лихви по получени краткосрочни заеми за оборотни средства от банки са включени като плащания от финансова дейност;

- платеният ДДС по покупки на дълготрайни материални активи и инвестиционни имоти се посочва като плащания към доставчици към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период.

Валутните курсове, използвани при преизчисление на паричните позиции в чуждестранна валута към 31.12.2022 г. са както следва:

BGN 1.95583:EUR 1 (BGN 1.95583:EUR 1)

BGN 1.83371:USD 1 (BGN 1.72685:USD 1)

2.11. Задължения към доставчици и други задължения

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

2.12. Лихвоносни заеми и други привлечени финансови ресурси

Всички заеми и други привлечени финансови ресурси са представени по цена на придобиване (номинална сума), която се приема за справедлива стойност на полученото по сделката възнаграждение, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми и привлечени ресурси. След първоначалното признаване, лихвоносните заеми и други привлечени ресурси, са последващо оценени по амортизируема стойност, определена чрез прилагане на метода на ефективната лихва. Амортизируемата стойност е изчислена като са взети предвид всички видове такси, комисионни и други разходи, асоциирани с тези заеми. Загубите от тях се признават в отчета за приходите и разходите като разходи за лихви през периода на амортизация и/или когато задълженията се отпишат или редуцират.

2.13. Лизинг

Оперативен лизинг

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

2.14. Пенсионни и други задължения към персонала по социалното и трудово законодателство

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите в дружеството се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на разпоредбите на действащото осигурително законодателство.

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за пенсионното, здравно и срещу безработица осигуряване.

Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение, което се променя ежегодно и е определено в чл.6, ал.3 от Кодекса за социално осигуряване (КСО).

През 2022 г. общият размер на вноската за фонд “Пенсии”, ДЗПО, фонд “ОЗМ”, фонд “Безработица” и за здравно осигуряване възлиза на 32.3%. Вноските са разпределени между работодателя и осигуреното лице в следните съотношения:

- За фонд „Пенсии” – 8.22% за сметка на работодателя и 6.58% за сметка на осигуреното лице;
- За фонд „ДЗПО” – 2.8% за сметка на работодателя и 2.2% за сметка на осигуреното лице;
- За фонд „ОЗМ”, за фонд „Безработица” и за здравно осигуряване – в съотношение 60:40.

В допълнение, изцяло за своя сметка работодателят прави осигурителна вноска за фонд “ТЗПБ”, която е диференцирана за различните предприятия от 0.4% до 1.1% в зависимост от икономическата дейност на предприятието.

През 2023 г. общият размер на вноската за фонд “Пенсии”, ДЗПО, фонд “ОЗМ”, фонд “Безработица” и за здравно осигуряване се запазва в размер на 32.3%. Вноските са разпределени между работодателя и осигуреното лице в съотношенията от 2022 г.

Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Освен задължителното държавно обществено осигуряване съществуват законово създадени възможности за допълнително доброволно пенсионно и здравно осигуряване в доброволен фонд.

Осигурителните и пенсионни схеми, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са на база предварително твърдо определени вноски.

Съгласно разпоредбите на Кодекса на труда (КТ), работодателят има задължение да изплати при прекратяване на трудовия договор обезщетения за:

- неспазено предизвестие – brutното трудово възнаграждение на работника или служителя;

- поради закриване на предприятието или на част от него, съкращаване в щата, намаляване на обема на работа и спиране на работа за повече от 15 дни – брутното трудово възнаграждение на работника или служителя за времето, през което е останал без работа, но за не повече от 1 месец;
- при прекратяване на трудовия договор поради болест – брутното трудово възнаграждение за срок от два месеца, ако има най-малко 5 години трудов стаж и през последните 5 години трудов стаж не е получил обезщетение на същото основание;
- при пенсиониране поради навършен трудов стаж – брутното трудово възнаграждение за срок от два месеца, а ако наетото лице е придобило при същия работодател или в същата група предприятия 10 години трудов стаж през последните 20 години – брутното му трудово възнаграждение за срок от 6 месеца;
- за неизползван платен годишен отпуск - обезщетение за съответните години за времето, което се признава за трудов стаж.

След изплащането на посочените обезщетения за работодателя не произтичат други задължения към работниците и служителите.

Краткосрочните доходи за персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналът е положил труд за тях) се признават в баланса за периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удържки) в размер на недисконтираната им сума и като разход в отчета за приходите и разходите. Дължимите от дружеството вноски по социалното и здравно осигуряване се признават като текущо задължение и разход в недисконтиран размер, заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.

Към датата на годишния финансов отчет дружеството прави оценка на сумата на очакваните суми по натрупващите се компенсирани отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват приблизителната преценка, в недисконтиран размер, за разходите за самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

Съгласно Кодекса на труда дружеството е задължено да изплаща на лица от персонала при настъпване на пенсионна възраст обезщетение, което в зависимост от трудовия стаж в предприятието може да варира между 2 и 6 брутни месечни работни заплати към датата на прекратяване на трудовото правоотношение. По своите характеристики тези схеми представляват планове с дефинирани доходи.

Изчислението на размера на тези задължения налага участието на квалифицирани актюери, за да може да се определи тяхната сегашна стойност към датата на отчета, по която те се представят в баланса, коригирана с размера на непризнатите актюерски печалби и загуби, а респ. изменението в стойността им, вкл. признатите актюерски печалби и загуби – в отчета за приходите и разходите. Разходите за минал стаж се признават веднага в отчета за приходите и разходите.

Към датата на всеки годишен финансов отчет дружеството следва да назначи актюери, които издават доклад с техните изчисления относно дългосрочните му задължения към персонала за обезщетения при пенсиониране. За целта те прилагат кредитния метод на прогнозните единици. Сегашната стойност на задължението по дефинираните доходи се изчислява чрез дисконтиране на бъдещите парични потоци, които се очаква да бъдат изплатени в рамките на матуритета на това задължение и при използването на лихвените равнища на държавни дългосрочни облигации, деноминирани в български лева.

Актюерските печалби и загуби произтичат от промени в актюерските предположения и опита. Тези, които надвишават 10% от сегашната стойност на задължението по дефинираните доходи в края на предходната година, се признават незабавно и на 100% в отчета за приходите и разходите в периода (годината), в който възникнат.

2.15. Собствен капитал

РИАЛ ИСТЕЙТС БГ ЕООД като еднолично дружество с ограничена отговорност е от категорията на капиталовите дружества, които са задължени да регистрират в търговския регистър определен минимален размер на капитал (основен капитал), който да служи като обезпечение на кредиторите на дружеството с оглед удовлетворяване на техните вземания. Едноличният собственик отговаря за задълженията на дружеството до размера на своето дялово участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност.

2.16. Данъци върху печалбата

Текущ данък върху печалбата

Текущият данък върху печалбата е определен в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номиналната данъчна ставка за 2022 г. е 10%. (2021 г.: 10%).

Отсрочени данъци върху печалбата

Отсрочените данъци се определят чрез прилагане на балансовия пасивен метод, за всички временни разлики към датата на финансовия отчет, които съществуват между балансовите стойности и данъчните основи на отделните активи и пасиви.

Отсрочените данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики, с изключение на тези, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

Отсрочените данъчни активи се признават за всички намаляеми временни разлики и за неизползваните данъчни загуби, до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да бъде генерирана в бъдеще достатъчна облагаема печалба или да се проявят облагаеми временни разлики, от които да могат да се приспаднат тези намаляеми разлики, с изключение на разликите, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

Балансовата стойност на всички отсрочени данъчни активи се преглежда на всяка дата на финансовия отчет и се редуцират до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да се генерира достатъчно облагаема печалба или проявяващи се през същия период облагаеми временни разлики, с които те да могат да бъдат приспаднати или компенсирани.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват на база данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за периода, през който активите ще се реализират, а пасивите ще се уредят (погасят), на база данъчните закони, които са в сила или в голяма степен на сигурност се очаква да са в сила.

Към 31.12.2022 г. отсрочените данъци върху печалбата са оценени при ставка 10% (31.12.2021 г.: 10%).

2.17. Финансови инструменти

2.17.1. Финансови активи

Дружеството класифицира своите финансови активи в категорията “кредити и вземания”. Класификацията е в зависимост от същността и целите (предназначението) на финансовите активи към датата на тяхното придобиване. Ръководството определя класификацията на финансовите активи на дружеството към датата на първоначалното им признаване в баланса.

Обичайно дружеството признава в баланса си финансовите активи на датата на търгуване – датата, на която то се е обвързало (поело е окончателен ангажимент) да закупи или придобие съответните финансови активи. Всички финансови активи

първоначално се оценяват по тяхната справедлива стойност плюс преките разходи по транзакцията.

Финансовите активи се отписват от баланса на дружеството, когато правата за получаване на парични средства (потоци) от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и дружеството е прехвърлило съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лице). Ако дружеството продължава да държи съществената част от рисковете и ползите, асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива в баланса си, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

Кредити и вземания

Кредити и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или установими плащания, които не се котират на активен пазар. Те се оценяват в баланса по тяхната амортизируема стойност при използването на метода на ефективната лихва, намалена с направена обезценка. Тези активи се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в един обичаен оперативен цикъл на дружеството, а останалите – като нетекущи. Тази група финансови активи включва: предоставени заеми, търговски вземания, други вземания от контрагенти и трети лица, парични средства и парични еквиваленти от баланса. Лихвеният доход по вземанията се признава на база ефективна лихва, освен при краткосрочните вземания под 3 месеца, където признаването на такава лихва е неоснователно като несъществено и в рамките на обичайните кредитни условия. Той се представя в отчета за приходите и разходите:

- а) за търговски вземания - към “други доходи от дейността”;
- б) за предоставените заеми - към “финансови приходи” (Приложения № 2.8, 2.9 и 2.10).

2.17.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на дружеството включват заеми (кредити), задължения към доставчици и други контрагенти. Първоначално те се признават в баланса по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва (Приложение № 2,11 и 2,12).

2.18. Провизии

Провизиите включват задълженията с неопределена срочност или размер. Дружеството признава провизия, когато:

- има сегашно задължение (правно или конструктивно) като резултат от минали събития;

- има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток от ресурси, съдържащ икономически ползи;
- може да се направи надежна оценка на стойността на задължението.

Сумата на признатата провизия се определя като най-добра оценка на разходите, необходими за покриване на сегашното задължение към датата на баланса и се преизчисляват с цел да се отрази най-добрата текуща оценка. Когато не съществува необходимост от изходящи парични потоци, съдържащи икономически ползи за погасяване на задължения, провизията трябва да се отмени. Провизията се използва само за покриване на разходите, за които е създадена първоначално.

3. ПРИХОДИ

Приходите от услуги са от вътрешния пазар и включват:

	2022	2021
	BGN '000	BGN '000
Наеми	4 506	4 283
Ремонтни	530	324
Други	6	-
Общо	5 042	4 607

Другите приходи включват:

	2022	2021
	BGN '000	BGN '000
Финансиране	104	19
Неустойки договор	100	-
Продажба на недвижим имот	-	140
Общо	204	159

4. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

Разходите за материали включват:

	2022	2021
	BGN '000	BGN '000
Активи под праг на същественост	261	82
Горива и енергия	188	89
Вода	5	6
Други	8	3
Общо	462	180

5. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

Разходите за външни услуги включват:

	2022	2021
	BGN '000	BGN '000
Местни данъци	188	163
Ремонтни работи	165	370
Охрана	120	114
Консултантски услуги	46	165
Наеми	45	45
Нотариални и други такси	36	29
Поддръжка асансьори, електро- и противопожарна система	36	27
Транспорт	35	10
Застраховки	23	19

Реклама	21	1
Почистване на фасада	16	8
Сметоизвозване	9	7
Комисионни	1	1
Други	88	73
Общо	829	1 032

6. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

Разходите за персонала включват:

	2022	2021
	BGN '000	BGN '000
Текущи възнаграждения	52	38
Вноски по социалното осигуряване	10	6
Общо	62	44

7. ДРУГИ РАЗХОДИ

Другите разходи включват:

	2022	2021
	BGN '000	BGN '000
Командировки	12	-
Представителни разходи	2	1
Балансова стойност на продаден дълготраен материален актив	-	140
Отписани вземания	-	20
Общо	14	162

8. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ И ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

	2022	2021
	BGN '000	BGN '000
Финансови разходи, по видове:		
Лихви по заеми	670	487
Банкови такси	108	44
Отрицателни курсови разлики	3	20
Общо	781	551

9. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

Основните компоненти на разхода/(икономията) на данъци върху печалбата за годините, завършващи на 31 декември са:

	2022 BGN '000	2021 BGN '000
<u>Отчет за приходите и разходите</u>		
Данъчна печалба за годината по данъчна декларация	2 055	1 870
Текущ разход за данъци върху печалбата за годината	206	187
Отсрочени данъци върху печалбата		
Свързани с възникване и обратно проявление на временни разлики	-	-
Общо разход за данъци върху печалбата, отчетени в отчета за приходите и разходите	206	187
<u>Равнение на данъчния разход за данъци върху печалбата определен спрямо счетоводния резултат</u>		
Счетоводна печалба за годината	2 055	1 851
Данъци върху печалбата – 10% (2021 г.: 10 %)	206	185
Увеличения – няма (2021 г.: 20 х. лв.)	-	2
Общо разход за данъци върху печалбата, отчетен в отчета за приходите и разходите	206	187

10. НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ

	Отчетна стойност на нетекущите активи					Амортизация			Балансова стойност в края на периода
	В началото на периода	На постъпките през периода	На излезлите през периода	В края на периода	В началото на периода	Начислена през периода	Отписана през периода	В края на периода	
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Дълготрайни материални активи	42	8	-	50	21	12	-	33	17
Транспортни с-ва	33			33	14	9		23	10
Компютри	9	8		17	7	3		10	7
Дългосрочни финансови активи	36 446	7 737	-	44 183	6 676	1 031	-	7 707	36 476
Инвестиционни имоти	36 446	7 737	-	44 183	6 676	1 031		7 707	36 476
Активи по отсрочени данъци	2	-	-	2	-	-	-	-	2
Общо нетекущи активи:	36 488	7 745	-	44 235	6 697	1 043	-	7 740	36 495

Дълготрайни материални и нематериални активи:

Отчетната стойност на напълно амортизираните дълготрайни материални и нематериални активи (компютри), които се ползват в дейността на дружеството е 7 х. лв. (31.12.2021: 7 х.лв.)

Към 31 декември 2022 г. Дружеството не използва дълготрайни материални и нематериални активи – чужда собственост.

РИАЛ ИСТЕЙТС БГ ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2022 година

Балансовата стойност на отдадените инвестиционни имоти при условия на експлоатационен договор.

	31.12.2022	31.12.2021
	BGN '000	BGN '000
Земи и сгради	35 666	24 188
- отчетна стойност	41 383	29 039
- натрупана амортизация	(5 717)	4 851
Машини и оборудване	45	53
- отчетна стойност	332	316
- натрупана амортизация	(287)	263
Инвестиционни имоти в процес на изграждане	264	-
Други	501	5 529
- отчетна стойност	2 200	7 091
- натрупана амортизация	(1 699)	1 562
Общо	36 476	29 770

Инвестиционните имоти на дружеството са както следва:

	Земи		Сгради, съоръжения и оборудване		Общо	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Отчетна стойност						
Салдо на 1 януари	8 543	7 238	27 903	23 576	36 446	30 814
Придобити	3 167	1 305	4 570	4 327	7 737	5 632
Салдо на 31 декември	11 710	8 543	32 473	27 903	44 183	36 446
Натрупана амортизация						
Салдо на 1 януари	-	-	6 676	5 741	6 676	5 741
Начислена амортизация за годината	-	-	1 031	935	1 031	935
Салдо на 31 декември	-	-	7 707	6 676	7 707	6 676
Балансова стойност на 31 декември	11 710	8 543	24 766	21 227	36 476	29 770

Към 31 декември 2022 г. в баланса на Дружеството са включени инвестиционни имоти, върху които са учредени тежести, както следва: 14 453 х.лв. (31.12.2021 г.:15 158 х. лв.).

11. ВЗЕМАНИЯ ОТ КЛИЕНТИ И ДОСТАВЧИЦИ

	31.12.2022	31.12.2021
	BGN '000	BGN '000
Вземания от клиенти	276	153
в т.ч. просрочени:	-	-
Обезценка на несъбираеми вземания	-	-
Предоставени аванси на доставчици	60	-
Общо:	336	153

В полза на УниКредит Булбанк АД е учреден особен залог върху бъдещи и настоящи клиентски вземания на обща стойност 8 365 х.евро.

12. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31.12.2022	31.12.2021
	BGN '000	BGN '000
ДДС за възстановяване	24	269
Депозити при доставчици	9	9
Общо	33	278

13. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	31.12.2022	31.12.2021
	BGN '000	BGN '000
Разплащателни сметки	123	281
Парични средства в каса	10	27
Общо	133	308

Наличните към 31.12.2022 г. парични средства са по сметки на дружеството в следните банки: Пощенска банка АД и УниКредит Булбанк АД.

Усреднените лихвени равнища по разплащателните сметки на дружеството са 0.01 % за сметки в лева и 0.01% за евро на годишна база.

14. РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ

Разходите за бъдещи периоди включват:

	31.12.2022	31.12.2021
	BGN '000	BGN '000
Комисионни за управление на банкови кредити	26	30
Застраховки	6	7
Общо	32	37

15. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Основен капитал

Към 31.12.2022 г. регистрираният дружествен капитал на дружеството е 5 х.лв.
Едноличен собственик на дружеството е Мавропулос Продромос.

16. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Получените банкови заеми включват:

Кредитор:	УниКредит Булбанк АД
Целта на заема е:	Инвестиционен
Договорена сума:	8 365 х.евро
Падеж:	29.02.2024 г.
Договорен лихвен процент:	Тримесечен юрибор + 2.3% <i>Недвижими имоти, залог на вземане и блокирани парични средства</i>
Обезпечение:	Няма
Просрочени суми към 31.12.2022 г.	
Салдо към 31.12.2022 г.:	в т.ч. дългосрочна част: 3 215 х.лв. краткосрочна част: 2 348 х.лв.
Салдо към 31.12.2021 г.:	в т.ч. дългосрочна част: 5 562 х.лв. краткосрочна част: 2 347 х.лв.
Кредитор:	УниКредит Булбанк АД
Целта на заема е:	Инвестиционен
Договорена сума:	975 х. лв.
Падеж:	30.05.2030 г.
Договорен лихвен процент:	BNBDEPOINT + 2.25% <i>Недвижими имоти, залог на вземане и блокирани парични средства</i>
Обезпечение:	Няма
Просрочени суми към 31.12.2022 г.	
Салдо към 31.12.2022 г.:	в т.ч. дългосрочна част: 642 х.лв. краткосрочна част: 100 х.лв.
Салдо към 31.12.2021 г.:	в т.ч. дългосрочна част: 742 х.лв. краткосрочна част: 100 х.лв.
Кредитор:	УниКредит Булбанк АД
Целта на заема е:	Инвестиционен
Договорена сума:	4 930 х. лв.
Падеж:	28.02.2031 г.
Договорен лихвен процент:	BNBDEPOINT + 2.25% <i>Недвижими имоти, залог на вземане и блокирани парични средства</i>
Обезпечение:	Няма
Просрочени суми към 31.12.2022 г.	
Салдо към 31.12.2022 г.:	в т.ч. дългосрочна част: 4 370 х.лв. краткосрочна част: 488 х.лв.
Салдо към 31.12.2021 г.:	в т.ч. дългосрочна част: 1 944 х.лв. краткосрочна част: 480 х.лв.

Кредитор:	УниКредит Булбанк АД
Целта на заема е:	Инвестиционен
Договорена сума:	14 669 х.лева
Падеж:	31.12.2030 г.
Договорен лихвен процент:	Тримесечен юрибор + 2.3% Недвижими имоти, залог на вземане и блокирани парични средства
Обезпечение:	Няма
Просрочени суми към 31.12.2022 г.	Няма
Салдо към 31.12.2022 г.:	в т.ч. дългосрочна част: 3 362 х.лв. краткосрочна част: 362 х.лв.
Салдо към 31.12.2021 г.:	в т.ч. дългосрочна част: няма краткосрочна част: няма

17. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ДОСТАВЧИЦИ

Задълженията към доставчици са левови, безлихвени и текущи (с възраст в рамките на обичайния кредитен период, свързани с предоставени услуги и доставки.

	31.12.2022	31.12.2021
	BGN '000	BGN '000
Доставчици в страната	657	574
Доставчици в чужбина	13	48
Общо	670	622

18. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

	31.12.2022	31.12.2021
	BGN '000	BGN '000
<i>Задължения по заеми</i>		
Мавропулос Продромос	9 322	8 726
Фърст Консулт ЕООД	-	10
Общо	9 322	8 736

Дружеството няма задължения към свързани лица, изискуеми след повече от 5 години.

19. ДАНЪЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2022	31.12.2021
	BGN '000	BGN '000
<i>Вид на данъчното задължение</i>		
Корпоративен данък	46	27
Данък върху недвижимите имоти и такса битови отпадъци	28	-
Общо	74	27

20. ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Другите задължения включват депозити от наематели: 173 х.лв. (31.12.2021 г.: 173 х.лв.).

21. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Данни за отношенията за свързаност:

Дружество	Вид свързаност	Период на свързаност
Мавропулос Продромос	Управител	2021 г. и 2022 г.
Европейски център по качество ООД	Дружество под общ контрол	2021 г. и 2022 г.
Рипорт.БГ ООД	Дружество под общ контрол	2021 г. и 2022 г.
Мав Комерс ООД	Дружество под общ контрол	2021 г. и 2022 г.
ВТ Мол ЕООД	Дружество под общ контрол	2021 г. и 2022 г.
Фърст Консулт ЕООД	Дружество под общ контрол	2021 г. и 2022 г.

През 2022 година дружеството е осъществявало сделки със свързани лица, данните за които са представени по-долу:

<i>Продажби на услуги на свързани лица</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Европейски Център За Качество ООД	120	146
Фърст Консулт ЕООД	148	3
Общо	268	149

През 2022 година дружеството е осъществявало покупки от Фърст Консулт ЕООД 62 х.лв. (2021 г.: 10 х. лв.)

Условията, при които са извършвани сделките не се отклоняват от пазарните цени за подобен вид сделки.

Размерът на възнагражденията на административния и управленския персонал във връзка с функциите им е както следва: 62 х.лв. (2021 г.: 38 х.лв.)

22. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: валутен риск, кредитен риск и ликвиден риск. Затова общото управление на риска е фокусирано върху прогнозиране на резултатите от определени области на финансовите пазари за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати. Финансовите рискове текущо се идентифицират,

измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на стоките услугите, предоставяни от дружеството, да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

По-долу са описани различните видове рискове, на които е изложено дружеството при осъществяване на търговските му операции, както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото почти всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и/или в евро. То не поддържа валутна експозиция, деноминирана в различна чуждестранна валута от националната валута и еврото.

Кредитен риск

Финансовите активи, които потенциално излагат дружеството на кредитен риск, са предимно вземания по продажби. Дружеството е изложено на кредитен риск, в случай че клиентите не изплатят своите задължения. Политиката на дружеството в тази област е насочена към осъществяване на продажби на стоки и услуги на клиенти с подходяща кредитна репутация.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност на финансиране на стопанската си дейност, включително чрез осигуряване и поддържане на адекватни кредитни ресурси и улеснения, постоянно контролно наблюдение на фактическите и прогнозни парични потоци по периоди напред и поддържане на равновесие между матуритетните граници на активите и пасивите на дружеството. Дружеството обичайно поддържа наличност от парични средства в размер на 300 х.лв. и привлича кредитни средства приблизително 60% от необходимите за финансиране на дейността си от финансови институции

Матуритетен анализ

По-долу са представени финансовите недеривативни активи и пасиви на дружеството към датата на баланса, групирани по остатъчен матуритет, определен спрямо договорения матуритет и парични потоци.

31 декември 2022 г.	на виждане BGN '000	До 1 м. BGN '000	от 1 до 3 м. BGN '000	от 3 м. до 1 г. BGN '000	над 1 г. BGN '000	без матуритет BGN '000	Общо BGN '000
Финансови активи							
Търговски и други вземания	-	276	-	-	-	-	276
Парични средства и парични еквиваленти	123	-	-	-	-	10	133
Общо:	123	276	-	-	-	10	409
Финансови пасиви							
Банкови заеми	-	292	546	2 460	11 589	-	14 887
Търговски и други задължения	-	670	-	-	-	-	670
Задължения към свързани лица	-	-	-	-	9 322	-	9 322
Общо:	-	962	546	2 460	20 911	-	24 879
31 декември 2021 г.	на виждане BGN '000	До 1 м. BGN '000	от 1 до 3 м. BGN '000	от 3 м. до 1 г. BGN '000	над 1 г. BGN '000	без матуритет BGN '000	Общо BGN '000
Финансови активи							
Търговски и други вземания	-	153	-	-	-	-	153
Парични средства и парични еквиваленти	281	-	-	-	-	27	308
Общо:	281	153	-	-	-	27	461
Финансови пасиви							
Банкови заеми	-	244	488	2 195	8 248	-	11 175
Търговски и други задължения	-	622	-	-	-	-	622
Задължения към свързани лица	-	-	10	-	8 726	-	8 736
Други финансови пасиви	-	-	-	-	-	-	-
Общо:	-	866	498	2 195	16 974	-	20 533

Риск на лихвоносни парични потоци

Основните лихвоносни активи на дружеството са паричните средства и еквиваленти. Текущият контрол за лихвоносните активи се изпълнява от управителя на дружеството чрез анализ на лихвените равнища по разплащателните сметки и договаряне на нови лихвени проценти, в зависимост от пазарните промени. През

последните години банковите лихвени проценти по текущи сметки са приблизително равни на нула.

Дружеството е изложено на риск от промени на лихвените равнища по отношение своите краткосрочни задължения по заеми към свързани лица, които обичайно също са с фиксиран лихвен процент. Дружеството контролира този риск като предоставя и ползва заеми изключително в рамките на свързаните лица, което позволява своевременна и адекватна промяна на лихвената политика при предоставянето и получаването на нови заеми или подновяването на вече договорени такива.

Дружеството не е изложено на лихвен риск от своите останали финансови активи и пасиви, защото те са обичайно търговски и безлихвени или с плаваща лихва.

Лихвен анализ

<i>31 декември 2022 г.</i>	безлихвени	с плаващ	с фиксиран	
	BGN '000	лихвен %	лихвен %	Общо
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Финансови активи				
Търговски и други вземания	276	-	-	276
Вземания от свързани лица	-	-	-	-
Парични средства и парични еквиваленти	10	123	-	133
Общо	286	123	-	409
Финансови пасиви				
Банкови заеми	-	14 887	-	14 887
Търговски и други задължения	670	-	-	670
Задължения към свързани лица	-	-	9 322	9 322
Общо	670	14 887	9 322	24 879

<i>31 декември 2021 г.</i>	безлихвени	с плаващ	с фиксиран	
	BGN '000	лихвен %	лихвен %	Общо
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Финансови активи				
Търговски и други вземания	153	-	-	153
Вземания от свързани лица	-	-	-	-
Парични средства и парични еквиваленти	11	281	-	308
Общо	180	281	-	461
Финансови пасиви				
Банкови заеми	-	11 175	-	11 175
Търговски и други задължения	622	-	-	622
Задължения към свързани лица	10	-	8 726	8 736
Общо	632	11 175	8 726	20 533

23. УСЛОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ И АНГАЖИМЕНТИ

Към 31.12.2022 г. в полза на дружеството е издадена банкова гаранция, наредена от Некст Левъл Фитнес ЕООД на стойност 31 х.лв. със срок на валидност 31.03.2023 г.