Прайм Авеню ЕООД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА

ДЕЙНОСТТА

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 ДЕКЕМВРИ 2022

СЪДЪРЖАНИЕ

Годишен доклад за дейността 1

Отчет за финансовото състояние 3

Отчет за всеобхватния доход 4

Отчет за промените в собствения капитал 5

Отчет за паричните потоци 6

Приложения към финансовия отчет 7

1. Резюме на дейността 7
2. Счетоводна политика 7
3. Управление на финансовия риск 14
4. Значими счетоводни приблизителни оценки и преценки 16
5. Категории финансови активи 16
6. Дългосрочни вземания 16
7. Незавършено производство 16
8. Парични средства и парични еквиваленти 16
9. Основен капитал 17
10. Категории финансови пасиви 17
11. Заеми 17
12. Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност 17
13. Търговски и други задължения 18
14. Административни разходи 18
15. Финансови разходи 18
16. Данъци 19
17. Отсрочени данъчни активи 19
18. Сделки със свързани лица 20
19. Условни активи ипасиви 20
20. Поети ангажименти 20
21. Събития след датата на финансовия отчет 20

Ръководството представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2022 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО), приети в Европейския съюз.

ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА

Дружеството е регистрирано през юни 2006 г. с основна дейност изготвяне на бизнес планове, продажба и разработване на недвижими имоти с цел препродажба и брокерски услуги с недвижими имоти.

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

Развитието и резултатите от дейността на Дружеството

Състоянието на Дружеството е оповестено в приложения финансов отчет, заедно с всички приложения. Дружеството не е извършвало действия в областта на научноизследователската дейност и развойната дейност и не планира такива в обозримо бъдеще. Дружеството няма персонал.

На 21 февруари 2022 г. Президентът на Руската федерация обяви Донецка и Луганска области от територията на Република Украйна за независими. На 24 февруари 2022 г. Руски военни части нахлуха в територията на Украйна и започнаха „Специализирана военна опарация" за освобождение на обявените от Русия по-рано за независими области от Украйна. Украинското правителство обяви военно положение. Руската инвазия на територията на Украйна нанесе много щети на Украинската държава като доведе до спиране на редица важни за цялата световна икономика производства. В резултат на военните действия голяма част от мирното население на Украйна бе принудено да напусне своите жилища и да потърсят убежища в съседни държави. В отговор на Руската инвазия страните от ЕС, САЩ и Великобритания наложиха пакети от икономически санкции срещу Русия.

Към датата на подписване на отчета военните действия на територията на Украйна не са приключили и продължават да нанасят непоправими щети.

Ръководството ще продължи да следи потенциалното въздействие и ще предприеме всички възможни стъпки за смекчаване на негативните ефекти.

Политика по опазване на околната среда

Съгласно българското законодателство, на всеки строителен проект се прави оценка за въздействието върху околната среда и водите. Преди започване на проекта, Дружеството е съгласувало строителните планове с Регионална инспекция за околната среда и водите (РИОСВ) и е получило потвърждение, че проектът не оказва въздействие върху околната среда и водите.

Важни събития, които са настъпили след датата, на която е съставен годишния финансов отчет

След 31 декември 2022 г., не са настъпили събития които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Дружеството за годината, приключила на 31 декември 2022 г.

Вероятното бъдещо развитие на предприятието

Дружеството планира да завърши изграждане на проекта и да стартира с продажбите.

СТРУКТУРА НА ОСНОВНИЯ КАПИТАЛ

Собственият капитал на Дружеството е разпределен в 3 330 дяла по 100.00 лева, притежавани от Авеню Остеуропа ГмбХ,.

УПРАВЛЕНИЕ

Дружеството се управлява от Мариан Ткач.

ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

Дружеството няма клонове. Управлението и дейността на Дружеството се извършва от Мариан Ткач. Изграждането на проекта се извършва предимно с подизпълнители.

ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ И РИСК

Детайли за финансовите инструменти на Дружеството са оповестени в приложение 5, приложение 6, приложение 8, приложение 9, приложение 10, приложение 11 и приложение 13. Информация за финансовите рискове и експозицията на предприятието по отношение на ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток са оповестени в Приложение 3 от финансовия отчет.

СТОПАНСКИ ЦЕЛИ ЗА 2023 г.

Задачите за следващата година се концентрират върху:

- Започване на строежа на курортното селище.
- Разработване на рекламна стратегия и намиране на потенциални клиенти за закупуване на апартаменти в курортното селище.

ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО

Според българското законодателство ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието на Дружеството към края на годината и неговите финансови резултати. Ръководството е изготвило приложения тук финансов отчет в съответствие с МСФО.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовите отчети 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 МСФО, 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.

По нареждане на Управителя.

.....
Мариан Ткач
Управител
Прайм авеню ЕООД
София 2023 г.

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
(всички суми са в хиляди лв.)

	Приложение	31 Декември 2022	31 Декември 2021
АКТИВИ			
Дълготрайни активи			
Дългосрочни вземания	6	189	181
		189	**181**
Краткотрайни активи			
Незавършено производство	7	3 509	3 509
Търговски и други вземания		-	-
Парични средства и еквиваленти	8	2	2
		3 511	**3 511**
Сума на активите		**3 700**	**3 692**
Капитал и пасиви			
Капитал и резерви			
Основен капитал	9	333	333
Резерви		92	92
Непокрита загуба		(3 578)	(3 435)
		(3 153)	**(3 010)**
Дългосрочни пасиви			
Търговски заеми	11	6 662	6 455
		6 662	**6 455**
Краткосрочни пасиви			
Търговски и други задължения	13	191	247
		191	**247**
Сума на пасивите		**6 853**	**6 702**
Общо собствен капитал и пасиви		**3 700**	**3 692**

Приложенията на стр. 6-20 са неделима част от този годишен финансов отчет.

Финансовите отчети са одобрени на 28 юни 2023 г. и подписани от:

.....
Мариан Ткач
Управител

.....
Павлина Калчева
Хроника ООД
Съставител на финансовия отчет

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

(всички суми са в хиляди лева)

	Приложение	2022	2021
Административни разходи	14	(20)	(7)
Оперативна загуба		**(20)**	**(7)**
Финансови приходи	15	8	8
Финансови разходи	15	(131)	(126)
Нетни финансови разходи		**(123)**	**(118)**
Загуба преди данъци		**(143)**	**(125)**
Разходи за данъци	16	-	-
Нетна загуба за годината		**(143)**	**(125)**
Друг всеобхватен доход, нетен от данъци		-	-
		(143)	**(125)**
Общ всеобхватен доход за годината		**(143)**	**(125)**

Приложенията на стр. 6-20 са неделима част от този годишен финансов отчет.

Финансовите отчети са одобрени на 28 юни 2023 г. и подписани от:

.....

Мариан Ткач

Управител

.....

Павлина Калчева

Хроника ООД

Съставител на финансовия отчет

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

(всички суми са в хиляди лева)

	Основен капитал	Резерви	Неразпределена печалба	Общо
Към 1 януари 2021 г.	**333**	**92**	**(3 310)**	**(2 885)**
Всеобхватен доход				
Нетна загуба за годината	-	-	(125)	(125)
Друг всеобхватен доход, нетен от данъци	-	-	-	-
Общ всеобхватен доход за годината	**-**	**-**	**(125)**	**(125)**
Към 31 декември 2021 г.	**333**	**92**	**(3 435)**	**(3 010)**
Към 1 януари 2022 г.	**333**	**92**	**(3 435)**	**(3 010)**
Всеобхватен доход				
Нетна загуба за годината	-	-	(143)	(143)
Друг всеобхватен доход, нетен от данъци	-	-	-	-
Общ всеобхватен доход за годината	**-**	**-**	**(143)**	**(143)**
Към 31 декември 2022 г.	**333**	**92**	**(3 578)**	**(3 153)**

Приложенията на стр. 6-20 са неделима част от този годишен финансов отчет.

Финансовите отчети са одобрени на 28 юни 2023 г. и подписани от:

.....

Мариан Ткач

Управител

.....

Павлина Калчева

Хроника ООД

Съставител на финансовия отчет

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

(всички суми са в хиляди лева)

		2022	2021
Парични потоци от основна дейност			
Нетни парични наличности от основна дейност		-	-
Парични потоци от финансова дейност			
Нетни парични наличности от финансова дейност		-	-
Изменение на паричните потоци през годината		-	-
В началото на годината		2	2
В края на годината	8	2	2

Приложенията на стр. 6-20 са неделима част от този годишен финансов отчет.

Финансовите отчети са одобрени на 28 юни 2023 г. и подписани от:

.....

Мариан Ткач

Управител

.....

Павлина Калчева

Хроника ООД

Съставител на финансовия отчет

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1. Резюме на дейността.

Прайм Авеню („Дружеството") е еднолично дружество с ограничена отговорност, регистрирано на 26.06.2006 г. Седалището му е в България. Регистрираният адрес на фирмата е София, ул. Калоян 8, ет.2. Основната дейност на Дружеството се състои в изготвяне на бизнес планове, продажба и разработване на недвижими имоти с цел препродажба и брокерски услуги с недвижими имоти.

2. Счетоводна политика.

По-долу следва описание на счетоводната политика, прилагана при изготвяне на финансовия отчет. Политиката е била последователно прилагана за всички представени години, освен ако изрично не е упоменато друго.

Принцип на действащо предприятие

Финансовите отчети са изготвени на принципа на действащо предприятие, който предполага, че Дружеството ще продължи дейността си в обозримо бъдеще. Бъдещата дейност на Дружеството зависи от бизнес средата, както и от обезпечаването на финансиране от страна на настоящите и бъдещи собственици и инвеститори. Ако стопанските рискове бъдат подценени и дейността на Дружеството бъде затруднена или прекратена, а съответните активи продадени, следва да бъдат извършени корекции, за да се намали балансова сума на активите до тяхната ликвидационна стойност, да се начислят евентуални бъдещи задължения, и да се извърши рекласификация на дълготрайните активи и дългосрочните пасиви като краткотрайни такива.

Отчета за финансовото състояние показва отрицателни нетни активи на стойност **3 153** хил.лв. (31 декември 2021 г.**3 010** хил.лв.). Въпреки това, Дружеството разполага с достатъчно оборотни средства. Като се има предвид оценката на очакваните бъдещи парични потоци, управителите на Дружеството считат, че е подходящо финансовите отчети да бъдат изготвени на база на принципа на действащото предприятие.

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансови отчети, публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти и приети за прилагане в Европейския съюз съгласно Регламент 1606/2002, при спазване принципа на историческата цена. Финансовият отчет е изготвен в лева.

Първоначално прилагане на нови изменения към съществуващи стандарти, влезли в сила през текущия отчетен период

Следните изменения на съществуващи стандарти, издадени от Съвета за Международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от ЕС, са влезли в сила за текущия отчетен период:

- **Изменение на МСС 16 Имоти, машини и съоръжения** – Постъпления преди предвижданата употреба, прието от ЕС на 28 юни 2021 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2022);
- **Изменение на МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи** – Обременяващи договори – Разходи за изпълнение на договор, прието от ЕС на 28 юни 2021 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2022);
- **Изменение на МСФО 3 Бизнес комбинации** – Референция към Концептуалната рамка с изменения на МСФО 3, прието от ЕС на 28 юни 2021 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2022);

2. Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

Изменения на различни стандарти, дължащи се на „Подобрения на МСФО (цикъл 2018 -2020)", произтичащи от годишния проект за подобряване на МСФО (МСФО 1, МСФО 9, МСФО 16 и МСС 41), основно с цел премахване на несъответствията и изясняване на формулировката, приети от ЕС на 28 юни 2021 (Измененията на МСФО 1, МСФО 9 и МСС 41 влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2022. Изменението на МСФО 16 е само с илюстративен характер и затова не е посочена дата на влизане в сила).

Приемането на тези изменения на съществуващите стандарти не е довело до съществени промени във финансовия отчет на Дружеството

Стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС, които все още не са влезли в сила

Към датата на одобряване на настоящия финансов отчет следните нови стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС, все още не са влезли в сила:

- **МСФО 17 Застрахователни договори-** включително изменения на МСФО 17, публикувани от СМСС, приети от ЕС на 19 ноември 2021 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023);
- **Изменение на МСФО 17 Застрахователни договори –** Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 - Сравнителна информация (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023);
- **Изменение на МСС 1 Представяне на финансови отчети:** Оповестяване на счетоводната политика, прието от ЕС на 2 март 2022 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023);
- **Изменение на МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки:** Дефиниция за счетоводни приблизителни оценки, прието от ЕС на 2 март 2022 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023);
- **Изменение на МСС 12 Данъци върху дохода** - Отсрочен данък, свързан с активи и пасиви, произтичащи от **еднократна** сделка, прието от ЕС на 11 август 2022 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023).

Стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС, които все още не са влезли в сила

Понастоящем, МСФО, приети от ЕС, не се различават съществено от тези, приети от СМСС, с изключение на следните нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти и нови разяснения, които все още не са одобрени от ЕС към датата на одобряване на настоящия финансов отчет (датите на влизане в сила, посочени по-долу са за пълните МСФО):

- **Изменение на МСС 1 Представяне на финансови отчети:** Класификация за задълженията като текущи и нетекущи (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023);
- **МСФО 14 Разчети за регулаторни отсрочени сметки** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016) – Европейската комисия е взела решение да не започва процеса по приемане на този междинен стандарт и да изчака окончателния стандарт;

2. Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

- **Изменение на МСС 1 Представяне на финансови отчети:** - Нетекущи задължения по ковенанти (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2024);
- **Изменение на МСФО 16 "Лизинг"** – Задължения по лизинг при продажба и обратен лизинг (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2024);
- **МСФО 14 Отсрочени тарифни разлики** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016) - Европейската комисия е решила да не стартира процеса на одобрение на този междинен стандарт и да изчака окончателния стандарт;

Стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС, които все още не са влезли в сила (продължение)

- **Изменение на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия** - Продажба или вноска на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие и последващи изменения (датата на влизане в сила е отложена за неопределен период до приключване на проекта за оценка на метода на собствения капитал).

Дружеството очаква приемането на тези нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти и нови разяснения да не окаже съществен ефект върху финансовия отчет на Дружеството в периода на първоначалното им прилагане.

Отчитането на хеджирането, отнасящо се до портфейли от финансови активи и пасиви, чиито принципи не са приети от ЕС, е все още нерегулирано.

Според преценката на Дружеството прилагането на отчитане на хеджирането за портфейли от финансови активи и пасиви съгласно **МСС 39 Финансови инструменти** - Признаване и оценяване, няма да окаже съществен ефект върху финансовия отчет, ако се приложи към отчетната дата.

2.2. Сделки в чуждестранна валута.

(а) Функционална валута и валута на представяне

Отделните елементи на финансовите отчети на всички предприятия в Дружеството се оценяват във валутата на основната икономическа среда, която предприятието извършва дейността си ("функционална валута") финансовите отчети са представени в лева, която е функционална валута и валута на представяне на предприятието.

(б) Сделки и салда

Сделките в чуждестранна валута се трансформират във функционална валута, като се прилага официалния курс за съответния ден. Печалбите и загубите от промяна във валутните курсове, възникнали в резултат на разплащания по сделки в чуждестранна валута, както и от преоценка по заключителен валутен курс на деноминираните в чуждестранна валута активи и пасиви се признават в отчета за доходите. Паричните активи и пасиви в чуждестранна валута се отчитат по заключителен курс на Българска Народна Банка (БНБ) към датата на баланса. Отчетените отрицателни и положителни валутно-курсови разлики се отразяват в отчета за доходите.

По-значимите валутни курсове към края на отчетния период са следните:

	31 декември 2022 лева	31 декември 2021 лева
Евро	1.95583	1.95583

2. Счетоводна политика (продължение)
2.3. Финансови инструменти
Финансови активи
Първоначално признаване и оценяване

Финансовите активи се класифицират при първоначалното признаване по начина, по който се оценяват впоследствие – по амортизируема стойност, по справедлива стойност през друг всеобхватен доход или по справедлива стойност през печалбите и загубите.
Класификацията на финансовите активи при първоначалното признаване зависи от характеристиките на договорените парични потоци на финансовия инструмент и от бизнес модела за управление на финансовите активи. С изключение на търговските вземания, които не съдържат съществен финансиращ елемент или за които Дружеството прилага практически целесъобразна мярка за представяне, Дружеството първоначално оценява даден финансов инструмент по неговата справедлива стойност, плюс, за финансови инструменти, които не се отчитат по справедлива стойност през печалбите и загубите, разходите по сделката. Търговските вземания, които не съдържат съществен финансиращ елемент или за които Дружеството прилага практически целесъобразна мярка за представяне, се оценяват по цената на сделката, определена съгласно МСФО 15 Договори с клиенти.

За да бъде класифициран даден финансов актив и да бъде оценен по амортизируема стойност или по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, той трябва да генерира парични потоци, които представляват единствено плащания по главница и лихва върху непогасената част на главницата.

Бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи се отнася до това как Дружеството управлява финансовите си активи, за да генерира парични потоци. Бизнес моделът определя дали паричните потоци ще бъдат получени в резултат на получаване на договорените парични потоци, от продажбата на финансовия актив или от двете.
Покупка или продажба на финансови активи, които изискват доставка на активи в период, определен от законодателство или конвенция, действащи на съответния пазар, се признават на датата на сделката, т.е. на датата на която Дружеството поема ангажимент да закупи или продаде актива.

Последващо оценяване
За целите на последващото оценяване, финансовите активи се класифицират в четири категории:

- Финансови активи по амортизируема стойност (дългови инструменти),
- Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с изваждане на кумулативните печалби и загуби от собствения капитал (дългови инструменти),
- Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход без изваждане на кумулативните печалби и загуби от собствения капитал (инструменти на собствения капитал),
- Финансови инструменти по справедлива стойност през печалбите и загубите.

Финансови инструменти по амортизируема стойност (дългови инструменти)
Дружеството оценява финансови активи по амортизируема стойност, ако са изпълнени следните две условия:

- Финансовият актив е държан в рамките на бизнес модела с цел да се получават договорните парични потоци, и
- Договорните условия на финансовия актив водят до парични потоци на определени дати, които представляват единствено палащания на главница и лихви върху непогасената главница.

Финансовите активи по амортизируема стойност последващо се оценяват като се използва метода на ефективния лихвен процент и се тестват за обезценка. При отписване на актива, при изменение или при обезценка, възникналите печалби или загуби се признават в печалбите и загубите.
Финансовите активи по амортизируема стойност на Дружеството включват търговски вземания.

2. Счетоводна политика (продължение)

Финансови инструменти (Продължение)

Финансови инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход (дългови инструменти)

Дружеството оценява дългови инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, когато са изпълнени следните две условия:

- Финансовият актив е държан в рамките на бизнес модела с цел както да генерира договорни парични потоци, така и парични потоци от продажбата му, и
- Договорните условия на финансовия актив водят до парични потоци на определени дати, които представляват единствено палащания на главница и лихви върху непогасената главница.

Приходите от лихви, печалбите и загубите от промени във валутните курсови, загуби от обезценка и обратно проявление, породени от финансовите активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, се признават в отчета за печалбата или загубата и се изчисляват по същия начин, както при финансовите активи по амортизируема стойност. Другите видове изменения в справедливата стойност се признават в друг всеобхватен доход. При отписване, кумулативните изменения в справедливата стойност се изваждат от друг всеобхватен доход и се добавят към печалбите и загубите.

Дружеството няма дългови инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход.

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход (инструменти на собствения капитал)

При първоначалното признаване, Дружеството може неотменимо да избере да класифицира собствени инструменти на собствения капитал като финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, когато те отговарят на условията за инструменти на собствения капитал по *МСС 32 Финансови инструменти: представяне* и когато не са държани за търгуване. Класификацията се определя за всеки инструмент поотделно.

Печалбите и загубите, възникнали във връзка с тези инструменти никога не се добавят към печалбите и загубите. Получени дивиденти се признават като друг приход в отчета за печалбата или загубата на датата, на която възникне правото за получаването на дивиденти, освен когато Дружеството покрива част от разходите си по придобиване на такива финансови активи, в който случай печалбите се отчитат в друг всеобхватен доход. Инструменти на собствения капитал по справедлива стойност през друг всеобхватен доход не се тестват за обезценка.

Дружеството няма инструменти на собствения капитал в тази категория.

Финансови активи по справедлива стойност през печалби и загуби

Финансови активи по справедлива стойност през печалби и загуби включват финансови активи, държани за търгуване, финансови активи, които при първоначално признаване са определени като финансови активи по справедлива стойност през печалби и загуби, както и финансови активи, които задължително трябва да се отчитат като финансови активи по справедлива стойност. Финансови активи се класифицират като държани за търгуване, ако те са придобити с цел продажба или обратно изкупуване в близко бъдеще. Деривативи, в това число отделени внедрени деривативи, също се класифицират като държани за търгуване, освен ако са определени като ефективно хеджиращи инструменти. Финансови активи с парични потоци, различни от парични потоци само от главници и лихви върху неиздължени главници, се класифицират и оценяват по справедлива стойност през печалби и загуби, независимо от бизнес модела. Независимо от критериите един дългов инструмент да бъде класифициран по амортизируема стойност или по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, както е посочено по-горе, дългови инструменти могат да бъдат класифицирани по справедлива стойност през печалби и загуби при първоначалното признаване, ако такава класификация елиминира или съществено намалява т.нар. счетоводно несъответствие.

Финансови активи по справедлива стойност се представят в отчета за финансовото състояние по справедлива стойност, като нетни изменения в справедливата стойност се признават в отчета за печалбата или загубата.

Дружеството няма финансови активи в тази категория.

2. Счетоводна политика (продължение)
Финансови инструменти (продължение)
Финансови активи (продължение)

Обезценка на финансови активи
Дружеството признава провизии за очаквани кредитни загуби за всички дългови инстлументи, различни от такива, които се отчитат по справедлива стойност през печалби и загуби. Очакваните кредитни загуби се основават на разликата между договорените парични потоци, дължими в съответствие с договора и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи, дисконтирани с приблизителната величина на първоначалния ефективен лихвен процент. Очакваните парични потоци включват парични потоци от продажба на обезпечения или други кредитни подобрения, които са неразделна част от договорните условия.
Очакваните кредитни загуби се признават на два етапа. За кредитни експозиции, за които няма съществено увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване, очаквани кредитни загуби се признават за кредитни загуби в резултат на неизпълнение на условията на финансов актив, които са възможни в рамките на следващите 12 месеца. За кредитни експозиции, за които вече е налице съществено увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване, се изисква провизия за кредитни загуби за целия остатъчен живот на експозицията, без значение от времето на неизпълнението на условията на актива.

За търговски вземания и активи по договори, Дружеството прилага опростения метод за изчисление на очакваните кредитни загуби. Следователно, Дружеството не следи измененията в кредитния риск, а признава провизия за загуба за целия остатъчен живот към края на всеки отчетен период.

Дружеството прилага метода на процента загуба (loss rate approach), който се основава на статистика на историческите данни за процента на отписаните вземания и активи по договори, коригиран с корекция, отразяваща съществуващи в момента условия и очаквания за следващите периоди.

За дългови инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, Дружеството прилага опростените правила за нисък кредитен риск. Към края на всеки отчетен период, Дружеството оценява дали дълговият инструмент се счита, че има нисък кредитен риск, като се използва цялата разумна и подкрепяща информация, достъпна без извършване на излишни разходи или усилия. При извършване на оценката, Дружеството повторно оценява вътрешния кредитен рейтинг на дълговия инструмент. В допълнение, Дружеството преценява дали е налице съществено увеличение на кредитния риск, когато има забавяне в договорените парични потоци над 30 дни.

Дружеството приема, че е налице неизпълнение на условията за даден финансов актив, когато забавянето на договорените парични потоци е над 90 дни. В определени случаи обаче, Дружеството може да прецени, че има неизпълнение на условията на даден актив, когато съществува вътрешна или външна информация, която да предполага, че не е вероятно Дружеството да получи всички дължими договорни суми преди да се вземат предвид всякакви обезпечения, дадени на Дружеството. Даден финансов актив се отписва, когато няма разумни очаквания за получаване на договорените парични потоци.

ii) Финансови пасиви
Първоначално признаване и оценяване
При първоначалното признаване, финансовите пасиви се класифицират като финансови пасиви по справедлива стойност през печалби и загуби, заеми, задължения или деривативи определени като хеджиращи инструменти в ефективен хедж.
Всички финансови пасиви се признават първоначално по справедлива стойност, като заемите и задълженията се признават по справедлива стойност, намалена с разходите по сделката.
Финансовите пасиви на Дружеството включват търговски и други задължения, задължения по заеми.

2. Счетоводна политика (продължение)
Финансови инструменти (продължение)
Финансови пасиви (продължение)

Последващо оценяване
Последващото оценяване на финансовите пасиви зависи от тяхната класификация.

Финансови пасиви по справедлива стойност през печалби и загуби
Финансовите пасиви по справедлива стойност през печалби и загуби включват финансови пасиви, държани за търгуване и финансови пасиви, определени при първоначалното признаване, като финансови пасиви по справедлива стойност през печалби и загуби.
Финансовите пасиви се класифицират като държани за търгуване ако те са възникнали за целите на обратно изкупуване в близко бъдеще. Тази категория включва също и деривативни финансови инструменти, страна по които е Дружеството, които не са определени като хеджиращи инструменти посмисъла на МСФО 9. Отделно отчитаните внедрени деривативи също се класифицират като държани за търгуване, освен ако не са определени като ефективно хеджиращи инструменти.
Печалби и загуби от пасиви, държани за търгуване, се признават в отчета за печалбата или загубата.
Финансови пасиви, определени при първоначалното признаване, като пасиви по справедлива стойност през печалби и загуби се определят като такива само на датата на първоначалното признаване и само, ако критериите на МСФО 9 са изпълнени. Дружеството не е определило финансови пасиви по справедлива стойност през печалби и загуби.

Заеми и задължения
Тази категория е най-използваната от Дружеството. След първоначалното признаване, лихвоносни заеми и задължения последващо се оценяват по амортизируема стойност като се използва метода на ефективния лихвен процент. Печалбите и загубите се признават, когато пасивите се отписват и когато, преди да са отписани се амортизират в резултат на прилагане на метода на ефективния лихвен процент през периода. Разходите за амортизация се отчитат като финансови разходи в очета за печалбите и загубите.

2.3. Незавършено производство.
Незавършеното производство се отчита по по-ниската от цената на придобиване и нетната реализируема стойност. Разходите за незавършено производство включват проектантски разходи, разходи за материали, преки разходи за труд, други преки разходи, съотносимите непреки производствени разходи и разходите за лихви по заеми, тъй като се изисква значителен период от време незавършеното производство да се доведе до вид, готов за продажба. Нетната реализируема стойност се определя от приблизително оценената продажната цена при обичайни пазарни условия, намалена с променливите разходи по продажбата.

2.4. Парични средства.
Паричните средства включват пари в брой и пари по банкови сметки.

2.5. Собствен капитал.
Дружеството отчита основния си капитал по регистрираните в съда дялове.

2.6. Отсрочени данъци.
Отсрочен данък се начислява по балансовия метод за всички временни разлики, явяващи се между данъчната основа на активите и пасивите и отчетната им стойност във финансовите отчети. Ако обаче, данъчните временни разлики възникват от първоначалното признаване на актив или пасив при различна от бизнес комбинация транзакция, което не е засегнало нито счетоводната, нито данъчната печалба (загуба) по време на транзакцията, то тази разлика не се осчетоводява. При изчисляване на отсрочените данъци се използват данъчните ставки (и нормативна уредба), и действат към датата на съставяне на

2. Счетоводна политика (продължение)
Финансови инструменти (продължение)
Отсрочени данъци (продължение)
баланса, които се отнасят за периодите на очакваното обратно проявление на данъчните временни разлики.
Отсрочен данъчен актив се признава само в случай, че е вероятно наличието на достатъчни по размер бъдещи облагаеми печалби, срещу които тези активи да могат да бъдат използвани.

Отсрочен данък се признава за всички данъчни временни разлики, възникнали от инвестиции, с изключение на случаите, в които обратното проявление на временните разлики се контролира от Дружеството и е вероятно в близко бъдеще да няма подобно обратно проявление.

2.7. Свързани лица
За целта на изготвянето на настоящия финансов отчет собственикът, дъщерни и асоциирани дружества, служителите на ръководни постове, както и близки членове на техните семейства, включително и дружествата, контролирани от всички гореизброени лица, се третират като свързани лица. Подробна информация за операциите със свързани лица и разчетите с тях в края на годината е представена в Приложение 17.

3. Управление на финансовия риск
3.1. Фактори на финансовия риск
Осъществявайки дейността си, Дружеството е изложено на многообразни финансови рискове: пазарен риск (включващ валутен риск и риск от промяна на бъдещите парични потоци в резултат на промяна в пазарните лихвени нива), кредитен риск, ликвиден риск. Програмата на Дружеството за цялостно управление на риска е съсредоточена върху непредвидимостта на финансовите пазари и има за цел да намали евентуалните неблагоприятни ефекти върху финансовия резултат на Дружеството.

(а) Пазарен риск
- Валутен риск
Дружеството не е изложено на валутен риск, тъй като притежаваните от него експозиции са деноминирани в лева и евро.
От 01.07.1997 г. левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към германската марка в съотношение BGN 1:DEM 1, а с въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз - с еврото в съотношение BGN 1.95583 : EUR 1. Дружеството няма финансови активи и пасиви деноминирани в други валути, различни от евро или лева. Дружеството не е изложено на валутен риск.

Финансовите активи и пасиви на Дружеството са деноминирани в следните валути:

(в хиляди лева)	2022			2021		
	Лева	Евро	Общо	Лева	Евро	Общо
Финансови активи	2	-	**2**	2	-	**2**
Финансови пасиви	(6)	(159)	**(165)**	(5)	(140)	**(145)**
Краткосрочна експозиция	**(4)**	**(159)**	**(163)**	**(3)**	**(140)**	**(143)**
Финансови активи	-	189	**189**	-	181	**181**
Финансови пасиви	-	(6 662)	**(6 662)**	-	(6 455)	**(6 455)**
Дългосрочна експозиция	**-**	**(6 473)**	**(6 473)**	**-**	**(6 274)**	**(6 274)**

3. Управление на финансовия риск (продължение)
3.1. Фактори на финансовия риск (продължение)

- Риск от промяна на справедливата стойност на финансовите пасиви като резултат от промяната на пазарните лихвени нива
Дружеството е получило и предоставило заеми с фиксиран лихвен процент, което значително намалява риска от промени в паричните потоци в резултат от промяна на лихвените нива.

Към 31 декември 2022 г. балансовата стойност на заемите е 6 662 хил.лв (31 декември 2021 г.: 6 455 хил.лв.

(б) Ликвиден риск
Предпазливото управление на ликвидния риск предполага поддържане на достатъчно количество парични средства и ликвидни ценни книжа, както и възможности за допълнително финансиране с кредити.
Таблицата по-долу анализира финансовите активи и пасиви на Дружеството според матуритетната им структура към датата на финансовия отчет на база на очакваните (недисконтирани) суми за уреждането им.

(в хиляди лева)	2022		2021	
	До 1 година	Между 2 и 5 години	До 1 година	Между 2 и 5 години
Финансови активи				
Парични средства	2	-	2	-
Предоставени търговски заеми	-	189	-	181
Финансови пасиви				
Търговски заеми	(154)	(6 662)	(9)	(6 455)
Търговски и други задължения	(11)	-	(136)	-

в) Кредитен риск
Експозицията на Дружеството по отношение на кредитния риск е ограничена до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на финансовия отчет. Финасовите активи, които Дружеството има към датата на отчета са вземания и парични средства и парични еквиваленти.

3.2. Управление на капиталовия риск
Целите на Дружеството при управление на капитала са да защитят способността на Дружеството да продължи като действащо предприятие с цел да осигури възвръщаемост за собствениците и поддържане на оптимална капиталова структура, за да се намали цената на капитала.

Дружеството контролира капитала на база на коефициент на задлъжнялост. Този коефциент се изчислява като нетния дълг се раздели на общия капитал. Нетния дълг се изчислява като от общия размер на заемите се приспаднат парите и паричните еквиваленти. Общият капитал се изчислява като собствения капитал, както е показан в отчета за финансовото състояние, се събере с нетния дълг.
Нивото на задлъжнялост към 31 декември 2022 г. и 2021 г. са както следва:

3.2. Управление на капиталовия риск (продължение)

(в хиляди лева)	31 декември 2022	31 декември 2021
Общо заеми (Приложение 11)	6 662	6 455
Пари и парични еквиваленти (Приложение 8)	(2)	(2)
Нетен дълг	**6 660**	**6 453**
Общо собствен капитал	(3 153)	(3 010)
Общо капитал	3 507	3 443
Съотношение на задлъжнялост	190%	187%

4. Значими счетоводни приблизителни оценки и преценки

Приблизителните оценки и преценки са базирани на натрупан опит и други фактори, включително очаквания за бъдещи събития при наличните обстоятелства. Достоверността на приблизителните оценки и преценки се преразглежда редовно.

Значими приблизителни оценки и преценки са използвани при изчисляване на разходите за данък. Данъчните власти могат по всяко време да проверят отчетите и регистрите на Дружеството за последните пет години, да определят допълнителни данъци или да наложат санкции. На ръководството на Дружеството не са известни обстоятелства, които могат да доведат до значителни задължения в тази област.

5. Категории финансови активи

(в хиляди лева)	31.12.2022	31.12.2021
Предоставени търговски заеми (Приложение 6)	189	181
Парични средства и парични еквиваленти (Приложение 8)	2	2
	191	**183**

6. Дългосрочни вземания

(в хиляди лева)	31.12.2022	31.12.2021
Заеми към свързани лица	189	181
	189	**181**

Балансовата стойност на вземането е равна на справедливата стойност.

Дългосрочните вземания са деноминирани в евро. Заемите са с ефективен лихвен процент, вариращ между 4.2% и 5.4%.

7. Незавършено производство

Към 31 декември 2022. балансовата стойност е 3 509 хил.лв (31 декември 2021 г.: 3 509 хил.лв).

Незавършеното производство отразява проектантските и архитектни дейности за изграждането на курортно селище в района на с. Българево, общ. Каварна с цел препродажба на трети лица. В незавършеното производство се включват лихвите по получените заеми от датата на започване на строителния процес. Размерът на капитализираните лихви към датата на отчета е 127 хил.лв.

8. Парични средства

Паричните средства към края на текущата и предходната година включват :

(в хиляди лева)	31.12.2022	31.12.2021
Пари в брой	1	1
Пари в банкови сметки	1	1
	2	**2**

Паричните средства са деноминирани както следва: към 31 декември 2022: 2 хил. в лева (31 декември 2021: 2 хил. лева).

9. Основен капитал

Основният капитал на Дружеството към 31.12.2022 е в размер на 333 хил.лв (31.12.2021: 333 хил.лв), разделен на 3 330 дяла (31.12.2021: 3 330 дяла) по 100 лв. всеки (31.12.2021: 100 лв). Основният капитал е изцяло внесен.

10. Категории финансови пасиви

(в хиляди лева)

	31.12.2022 Финансови пасиви по амортизируема стойност	31.12.2021 Финансови пасиви по амортизируема стойност
Получени търговски заеми (Приложение 11)	6 662	6 455
Търговски и други задължения (Приложение 13)	165	145
	6 827	**6 600**

11. Заеми

(в хиляди лева)

	31.12.2022	31.12.2021
Търговски заеми	6 662	6 455
	6 662	**6 455**

Всички получени от Дружеството заеми са деноминирани в евро. Падежната структура на заемите е между 2 и 5 години. Дружеството не е предоставяло обезпечения по получените търговски заеми. За всички заеми се прилага фиксиран лихвен процент 3% (2021 : 3 %).

12. Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност

Равнението на паричните потоци от финансова дейност и задълженията на Дружеството, произтичащи от финансова дейност, са представени в долната таблица.

		Непарични изменения			
	На 1 януари 2022 хил. лв.	Начислени лихви хил. лв.	Удържани данъци хил. лв.	Други хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Заеми	6 455	125	(12)	94	6 662

		Непарични изменения			
	На 1 януари 2021 хил. лв.	Начислени лихви хил. лв.	Удържани данъци хил. лв.	Други хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
Заеми	6 341	126	(12)	-	6 455

13. Търговски и други задължения

(в хиляди лева)	31.12.2022	31.12.2021
Търговски задължения към контрагенти	165	136
Задължения по данък при източника	23	100
Други задължения	3	1
	191	**247**

Търговските задължения са деноминирани в лева. Справедливата стойност на търговските и други задължения е равна на балансовата.

Според датата на възникване Търговските задължения се класифицират по следния начин:

	31.12.2022	31.12.2021
До 30 дни	7	246
От 30 до 90 дни	184	1
Над 180 дни	-	-
	191	**247**

14. Административни разходи

(в хиляди лева)	2022	2021
Професионални услуги	19	6
Други разходи	1	1
	20	**7**

15. Финансови разходи

2022 (в хиляди лева)	Заеми и вземания	Финансови пасиви по амортизируема стойност	Общо
Финансови приходи			
Приходи от лихви по предоставени заеми	8	-	**8**
Финансови разходи			
Разходи за лихви по заеми	-	(131)	**(131)**
Финансови разходи, нето	**8**	**(131)**	**(123)**

2021 (в хиляди лева)	Заеми и вземания	Финансови пасиви по амортизируема стойност	Общо
Финансови приходи			
Приходи от лихви по предоставени заеми	8	-	**8**
Финансови разходи			
Разходи за лихви по заеми	-	(126)	(126)
Финансови разходи, нето	**8**	**(126)**	**(118)**

16. Данъци

Дължимият от Дружеството данък върху облагаемата печалба се различава от теоретичната сума, която се получава, като се използва основната данъчна ставка, както следва :

(в хиляди лева)	2022	2021
Печалба/(Загуба) преди данъци	(143)	(125)
Данък при данъчна ставка 10%	(14)	(12)
Непризнати данъчни активи от слаба капитализация	12	11
Непризнати данъчни активи върху загуби	2	1
Разходи за данъци	-	-

Загуби за пренасяне

Година на възникване на загубата	Краен срок за пренасяне на загубата	Размер на загубата за пренасяне
2018 г.	2023 г.	270
2019 г.	2024 г.	135
2020 г.	2025 г.	2
2021 г.	2026 г.	6
2022 г.	2027 г.	20
		433

Българското данъчно законодателство е обект на различни тълкувания и непрестанни промени. В тази връзка тълкуването на данъчното законодателство от данъчните власти по отношение на сделките и дейността на Дружеството може да не съвпада с това на Ръководството. В резултат на това данъчните власти могат да изразят съмнение по отношение начина на изчисление на пренесените данъчни загуби, както и да определят допълнителни данъци, глоби и лихви в значителен размер.
Данъчните власти могат да извършват проверки на финансовите отчети и документация за предходните пет години от настоящия данъчен период и да определят допълнителни глоби. Ръководството на Дружеството не разполага с информация, която би довела до значителни задължения в тази област.

17. Отсрочени данъчни активи

(в хиляди лева)

	Слаба капитализация	Данъчни загуби	Общо
На 01.01.2021	**39**	**68**	**106**
Възникнали	11	1	12
Проявени, изтекли по давност	0	(13)	(13)
На 31.12.2021	**50**	**55**	**105**
На 01.01.2022	**50**	**55**	**105**
Възникнали	12	2	14
Проявени, изтекли по давност	0	(14)	(14)
На 31.12.2022	**62**	**43**	**105**

Дружеството не е признало отсрочени данъчни активи към края на текущата и предходната година, тъй като ръководството счита, че не се очаква дружеството да генерира достатъчни по размер печалби в близкото бъдеще, така че активите да бъдат възстановени.

18. Сделки със свързани лица

Свързани лица:

Наименование на свързаното лице:	Вид свързаност:
Авеню Прорърти Д.О.О.	Предприятие от група
Авеню файненшъл сървисиз	Предприятие от група
Авеню механизация ДОО	Предприятие от група

Приходи

(в хиляди лева)	2022	2021
Приходи от лихви – предприятие от група	8	8
	8	**8**

Разходи

(в хиляди лева)	2022	2021
Начислени лихви – Предприятие от група	37	38
	37	**38**

Вземания

(в хиляди лева)	2022	2021
Отпуснати заеми и начислени лихви – Предприятие от група	189	181
	189	**181**

Задължения

(в хиляди лева)	2022	2021
Получени заеми и начислени лихви – Предприятие от група	2 115	1934
Други задължения – Предприятие от група	101	9
	2 216	**1 943**

19. Условни активи и пасиви

Дружеството няма условни активи и пасиви към датата на баланса.

20. Поети ангажименти

Дружеството няма поети ангажименти към датата на баланса.

21. Събития след датата на баланса

След 31 декември 2021 г., не са настъпили събития които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Дружеството за годината, приключила на 31 декември 2021 г.