

**ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР
ДО ЕДНОЛИЧНИЯ СОБСТВЕНИК НА
БАЛКАН ВИТОША ТАУЪР ЕООД**

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на БАЛКАН ВИТОША ТАУЪР ЕООД („Дружеството“), съдържащ счетоводния баланс към 31 декември 2021 г., отчета за приходите и разходите, отчета за собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2021 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Националните счетоводни стандарти (НСС), приложими в България.

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

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

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в

съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с НСС, приложими в България и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали длъжници се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали длъжници се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаем до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.

- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с ръководството, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Одиторско дружество

„ЗАХАРИНОВА НЕКСИА“ ЕООД

Представяващ и регистриран одитор отговорен за одита

Димитрина Захаринова

Гр.София

28.09.2022г.



“БАЛКАН ВИТОША ТАУЪР” ЕООД

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ИНДИВИДУАЛЕН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.

Съдържание	Страница
Годишен доклад за дейността	3-10
Счетоводен баланс	11
Отчет за приходите и разходите	12
Отчет за в собствения капитал	13
Отчет за паричните потоци	14
Приложение към финансовия отчет	15-27

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ.39 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО.

Обща информация за дружеството

Годишният доклад за дейността представя коментар и анализ на финансовия отчет и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на дружеството. Докладът отразява достоверно състоянието и перспективите за развитие на дружеството. Той съдържа информацията по чл. 39, ал. 1 от Закона за счетоводството.

Дружеството е учредено на 12.09.2017г. и е вписано в регистъра за търговски дружества към Агенцията по вписванията на 12.09.2017 г.

ЕИК (Булстат) 204761930

Регистрация по ЗДДС считано от 16.07.2018г.

Идент. № по ДДС BG204761930

„БАЛКАН ВИТОША ТАУЪР“ ЕООД е еднолично дружество с ограничена отговорност с капитал 2 548 хил. лв. Описание: право на собственост върху следния недвижим имот: ЧАСТ ОТ АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА с пл. № 1002 (едно, нула, две, две) по кадастралния план на гр. София, Южна градска територия – III (трета) част, находяща се в район “Студентски”, кв. “Дървеница”, бул. “Климент Охридски” № 18 (осемнадесет), цялата състояща се от осемнадесет етажа, с конструкция пълзящ кофраж, построена през 1978 г. в местността “Дървеница”, бул. “Климент Охридски” № 48 (четиридесет и осем), а настоящ № 18 (осемнадесет), а именно: в сутерен под високо тяло – мазе № 2 (две) със застроена площ от 14.93 (четиринадесет, точка, деветдесет и три) кв.м. при граници: от изток – склад, от север – двор, от запад – мазе № 3, от юг – коридор; мазе № 3 (три) със застроена площ от 14.93 (четиринадесет, точка, деветдесет и три) кв. м. при граници: от изток – мазе № 2, от север – двор, от запад – мазе № 4, от юг – коридор, и мазе № 4 със застроена площ от 14.95 (четиринадесет, точка, деветдесет и пет) кв.м. при граници: от изток – мазе № 3, от север – двор, от запад – склад и коридор; от юг – коридор, с обща площ на помещенията в сутерен под високо тяло от 409.50 (четиристотин и девет, точка, петдесет) кв. м.; от първи етаж – ниско тяло: директорски кабинет, една зала, един офис, две антрета с обща площ от 103.40 (сто и три, точка, четиридесет) кв.м. при общи граници: от изток – зала за събрания, фойе; от север – стая (високо тяло), двор; от запад – двор; от юг – двор и от първи етаж – високо тяло: девет стаи № 7 (седем), № 8 (осем), № 9 (девет), № 10 (десет), № 10а (десет а), № 11 (единадесет), № 12 (дванадесет), № 13 (тринадесет) и № 14 (четиринадесет) с обща площ от 206.40 (двеста и шест, точка, четиридесет) кв. м., при общи граници: от изток – тоалетна, коридор, преддверие; от запад – двор; от север – коридор и двор; от юг – фойе, директорски кабинет ниско тяло и изцяло етажи 2-ри (втори), 3-ти (трети), 4-ти (четвърти), 5-ти (пети), 6-ти (шести), 7-ми (седми), 8-ми (осми), 9-ти (девети), 10-ти (десети), 11-ти (единадесети), 12-ти (дванадесети), 16-ти (шестнадесети), всеки един от които състоящ се от петнадесет офиса, две тоалетни, сервизно помещение, две тераси, преддверие и коридор при граници: от изток – външна стена; от запад – стълбище,

асансьорни клетки, външна стена; от север – стълбище, асансьорни клетки, външна стена; от юг – външна стена, както и 17-ти (седемнадесети) етаж, изцяло състоящ се от осем офиса, две тоалетни, сервизно помещение, преддверие, коридор и една тераса, при граници: от изток – подпокривно пространство на 16-ти (шестнадесети) етаж; от запад – асансьорни клетки, външна стена; от север - стълбище, асансьорни клетки, външна стена и от юг – външна стена, които етажи са с обща площ от 4 702 кв.м. (четири хиляди, седемстотин и два квадратни метра), заедно с 800/1000 (осемстотин върху хиляда) идеални части от общите части на сградата, които съгласно АДС № 3059/15.09.1984 г., издаден от НС – София, преписка № ДИ-192-00-72/1984 г. и разделителен протокол № 1 от 12.01.1984 г. между “Балканкар” и “Балканкар подъем” са: общи части по силата на закона – основи на сградата, общи стени, фойета в общите етажи, стълбища, асансьори, различни видове инсталации, абонатна станция с площ 63.20 (шестдесет и три, точка, двадесет) кв.м., помещение за електрозахранване, покрив и др.; общи части съгласно разделителен протокол от № 1 от 12.01.1984 г. в сутерена – столовата, включваща кухнята, залата за хранене с две зали за гости, и всички помещения, обслужващи кухнята с обща площ 606.90 (шестстотин и шест, точка, деветдесет) кв.м.; в ниското тяло на първия етаж: входното фойе, бюфета и салона, а също така и целия 18-ти (осемнадесети) етаж, както и свободния незаграден паркинг, намиращ се централно и южно от сградата, съгласно АДС № 3059/15.09.1984 г., както и толкова идеални части от правото на строеж върху държавна земя, представляваща (съгласно отреждането по ОЗРП – Студентски град) квартал 176 (сто седемдесет и шест), парцел 1 (едно) с отреждане за жилищно строителство, обществени сгради и КОО

От 26.10.2017 г. едноличен собственик на капитала е ДЖИ ПИ ГРУП АД.

Дружеството се представлява от Велизар Любенов Радев.

Основната дейност на „БАЛКАН ВИТОША ТАУЪР“ ЕООД е свързана с покупко-продажба, отдаване под наем и управление на недвижими имоти.

През 2018 г. дружеството придобива с Нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти останалата част от сградата. Същата се ремонтира с цел последващи продажби.

Към 31.12.2020г. „БАЛКАН ВИТОША ТАУЪР“ ЕООД е със седалище, адрес на управление, телефон и факс, както следва:

гр. София 1421

р-н Лозенец

Бул. “ Черни връх“ № 59А

Тел: 02/816 99 00

Факс: 02/816 99 99

I. Преглед на резултатите от дейността

Основните показатели с които се характеризира дейността през 2021 година са:

Показатели	2021 г.	2020 г.
Приходи от основна дейност - хил. лв.	1 240	-
Сума на активите - хил. лв.	18 129	27 581
Нетни активи (собствен капитал) - хил. лв.	1 362	2 142

1. Приходи

През 2021 г. Дружеството реализира приходи от продажби в размер на 1 240 хил.лв.

2. Разходи

Общият размер на разходите през 2021 г. е 2 024 хил. лв.

Вид разход:	2021 г. хил.лв.	2020 г. хил.лв.
Външни услуги	257	51
Други	1 736	36
Разходи за лихви и др. финансови разходи, в т.ч.:	31	87
-разходи за лихви	24	86
-други финансови разходи	7	1

Разходите за външни услуги са формиран в най-голямата си част от разходи за наем, нотариални такси, счетоводни услуги и консумативи.

3. Персонал

В Дружествено няма назначени лица на трудови и извънтрудови договори.

4. Финансов резултат

През 2021г. дружеството отчита счетоводна загуба в размер на 782 хил.лв.

	2021 г. хил.лв.	2020 г. хил.лв.
Приходи от дейността	1 242	-
Разходи за дейността	2 024	174
Финансов резултат преди данъци	(782)	(174)

5. Заеми

Към 31.12.2021г. дружеството има задължение по търговски заем от свързани лица в размер на 1 535 хил. лв.

Получени заеми от свързани лица	към 31.12.2021	лихвен %	към 31.12.2020	лихвен %
Джи Пи Груп АД	1 535	4%	9 622	4%
Всичко предоставени заеми:	1 535	-	9 622	-

6. Финансов анализ

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ

При тях тенденцията във времето дава най-ценната информация. Предполага се че, задълженията към кредиторите се погасяват чрез парични средства, а не от стоково-материалните запаси или оборудването т.е. тези коефициенти описват способността на компанията да погасява дълговете си в срок.

Пореден номер	Показатели	Разчет	Текущ период	Предходен период
1.	Материални запаси	т.1	-	-
2.	Краткосрочни вземания	т.2	1	1
3.	Краткосрочни инвестиции	т.3	-	-
4.	Парични средства	т.4	1 512	9 696
5.	Краткотрайни активи (т.1+т.2+т.3+т.4)	т.5	1 513	9 697
6.	Краткосрочни задължения	т.6	16 513	25 153
7.	Текущи задължения (т.6)	т.7	16 767	25 439
Коефициенти				
9.	Коефициент на обща ликвидност	т.5:т.6	0.09	0.39
10.	Коефициент на бърза ликвидност	(т.2+т.3+т.4):т.6	0.09	0.39
11.	Коефициент на незабавна (финансова) ликвидност	(т.3+т.4):т.7	0.09	0.38
12..	Коефициент на абсолютна ликвидност	т.4:т.7	0.09	0.38

Коефициент на обща ликвидност

Този показател е един от най-рано формулираните и се смята за универсален. Той представя отношението на краткотрайните активи към краткосрочните пасиви (задължения). Коефициента на обща ликвидност показва способността на компанията да покрива текущите си задължения с налични активи. Когато обаче нейната дейност е насочена към увеличение на дълготрайните и активи, от които за в бъдеще тя ще получи значителни парични средства е възможно този коефициент да е значително под 1. Това е характерно за компании в сферата на недвижимите имоти и високите технологии където текущите разходи и задължения са значително повече от краткотрайните им задължения, но при последващи приходи от продажби значително ги надвишават. В такива фирми рискът и печалбата са много високи. Въпреки това те продължават осъществяват своята дейност. Това става посредством превличане на заемни средства или за сметка на СК.

Коефициент на бърза ликвидност

Той представя отношението на краткотрайните активи минус материалните запаси към краткосрочните пасиви. Неговият традиционен размер, определящ стабилност на компанията е около 0.5. За 2021 година стойността на коефициента е 0.09. Разликата се дължи изцяло на повишението на задълженията към доставчици, което обаче води до

нарастване на ДМА. В следващ етап като последица от реализиране на актива на пазара показателя ще промени своята стойност.

Коефициент на абсолютна ликвидност

Коефициентът на абсолютна ликвидност се изчислява като съотношение на паричните средства и краткосрочните задължения и изразява способността на дружеството да посреща краткосрочните си задължения с наличните си парични средства.

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ

Изследването на рентабилността на предприятието се извършва с цел да се установи неговата способност да генерира приходи и каква част от финансовия резултат съответства на използваните от предприятието активи или налични пасиви.

Пореден номер	Показатели	Разчет	Текущ период	Предходен период	Изменени е
1.	Брутен финансов резултат (счетоводна печалба /загуба/)	т.1	(782)	(174)	(608)
2.	Нетен финансов резултат (печалба/загуба/)	т.2	(780)	(165)	(615)
3.	Нетен размер на приходите от продажби	т.3	1 240	-	1 240
4.	Собствен капитал	т.4	1 362	2 142	(780)
5.	Пасиви (привлечен капитал)	т.5	16 767	25 439	(7 672)
6.	Функциониращ капитал (т.4 +т.5)	т.6	18 129	27 581	(9 452)
7.	Обща сума на активите	т.7	18 129	27 581	(9 452)
Брутни коефициенти					
8.	Коефициент на рентабилност на приходите от продажби	(т.1:т.3)	(0.63)	-	(0.63)
9.	Коефициент на рентабилност на капитала	(т.1:т.6)	(0.04)	(0.01)	(0.03)
10.	Коефициент на рентабилност на собствения капитал	(т.1:т.4)	(0.57)	(0.08)	(0.49)
11.	Коефициент на рентабилност на пасивите	(т.1:т.5)	(0.05)	(0.01)	(0.04)
12.	Коефициент на капитализация на активите	(т.1:т.7)	(0.04)	(0.01)	(0.03)
Нетни коефициенти					
13.	Коефициент на рентабилност на приходите от продажби	(т.2:т.3)	(0.63)	-	(0.63)
14.	Коефициент на рентабилност на капитала	(т.2:т.6)	(0.04)	(0.01)	(0.03)
15.	Коефициент на рентабилност на собствения капитал	(т.2:т.4)	(0.57)	(0.08)	(0.49)
16.	Коефициент на рентабилност на пасивите (привлечения капитал)	(т.2:т.5)	(0.05)	(0.01)	(0.04)
17.	Коефициент на капитализация на активите	(т.2:т.7)	(0.04)	(0.01)	(0.03)

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ФИРМЕНА ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ И АВТОНОМНОСТ

Чрез показателите за финансова автономност и финансова задлъжнялост се отчита съотношението между собствени и привлечени средства в капиталовата структура на дружеството. Високото равнище на коефициента за финансова автономност, респективно ниското равнище на коефициента за финансова задлъжнялост

са един вид гаранция както за инвеститорите (кредиторите), така и за самите собственици, за възможността на дружеството да плаща регулярно своите дългосрочни задължения.

Пореден номер	Показатели	Разчет	Текущ период	Предходен период	Изменение
1.	Сума на активите	т.1	18 129	27 581	(9 452)
2.	Дълготрайни материални активи	т.2	16 257	17 533	(1 276)
3.	Собствен капитал	т.3	1 362	2 142	(780)
4.	Общ дълг (заеми + задължения)	т.4	16 767	25 439	(8 672)
5.	Дългосрочни заеми	т.5	-	-	-
6.	Краткосрочни заеми	т.6	1 535	9 622	(8 087)
7.	Задължения:	т.7	16 767	25 439	(8 672)
8.	- Дългосрочни задължения	т.8	254	286	(32)
9.	- Краткосрочни задължения	т.9	16 513	25 153	(8 640)
Коефициенти					
12.	Коефициент на дълга към активите	т.4:т.1	0.92	0.92	0.43
13.	Коефициент на дългосрочна задлъжнялост	т.5:т.3	-	-	-
14.	Покритие с имущество	т.2:т.8	64.0	61.30	2.70
15.	Зависимост на фирмата от заемодатели	т.3:(т.5 + т.6)	0.88	0.22	0.66
16.	Коефициент на краткосрочна задлъжнялост	(т.6 + т.9):т.3	13.25	16.23	(2.98)
18.	Коефициент на финасова автономност	т.3:т.1	0.08	0.08	0

Коефициент на финасова автономност

Коефициентът на финасова автономност показва какъв процент от общата сума на пасивите е собствения капитал на дружеството.

7. Рискови фактори за дейността на дружеството.

Изминалата 2021 година премина изцяло под знака на пандемията от Ковид 19. Това доведе до намаляване на икономическата активност и удължаване на сроковете за производство и доставка. Последица от това е нарушаване на нормалния ритъм на работа и удължаване на времето необходимо за приключването на един икономически цикъл. В следващ период това ще бъде преодоляно чрез достигане на ново равновесно положение в икономиката, чрез регулиране на нарасналото търсене посредством инфлацията. Тя като резултат ще се отрази върху цените на активите, които населението в дадена страна използва като обежище за своите спестявания. За нашата страна това са недвижимите имоти.

Основните рискови фактори оказвали влияние на дейността на дружеството през 2021 г., които оказват влияние на дейността и през настоящата година са:

1. Инфлационен риск – евентуалното нарастване на инфлацията може да обезцени активите, да увеличи цената на материалите. Рискът от увеличение на инфлацията е свързан и с увеличаване цената на услугите, което би могло да доведе до спад в приходите на дружеството.

2. Риск от човешкия фактор – съществуващата в национален мащаб тенденция на дефицит на квалифициран персонал, както и риска от текучество на персонал. За в бъдеще този оскъден ресурс ще доведе до увеличение на разхода за труд, а поради неговата ограниченост и до намаляване на неговото качество. Това ще рефлектира върху стойността на крайния продукт

3. Риск от промяна на валутните курсове – дейността на БАЛКАН ВИТОША ТАУЪР ЕООД се осъществява на територията на България. Предвид факта, че българския лев е ефективно фиксиран към еврото, Дружеството е изложено на валутен риск, произтичащ от покупки и продажби на валути, различни от лева и евро. Валутните рискове се наблюдават внимателно, с цел осигуряването на ефективно управление на риска.

8. Отговорност на ръководството за съставянето на финансовите отчети

Ръководството на Балкан витоша Тауър ЕООД е отговорно за съставянето на приложените финансови отчети, а така също и за тяхната пълнота и обективност. Финансовите отчети са изготвени в съответствие с НСС и съдържат суми, които се основават на най-добрата възможна преценка на ръководството.

Финансовите отчети на дружеството са одитирани от Захаринова Нексия ООД. Ръководството на дружеството е представило на одиторите всички записи и документи, изискани в хода на одита.

Ръководството на дружеството е установило и поддържа система за вътрешен контрол, която позволява подходящо разделение на функциите, разумна увереност в целостта и надеждността на финансовите отчети, запазване на активите на дружеството от неоторизирана употреба или продажба, предпазване и разкриване на злоупотреби. Ръководството счита, че установената система на вътрешен контрол позволява да се изпълнят целите поставени по-горе.

II. Важни събития, настъпили след датата на съставяне на годишния финансов отчет

Важни събития след датата на съставяне на годишния финансов отчет, които са известни, към момента на съставяне на доклада за дейността на БАЛКАН ВИТОША ТАУЪР ЕООД.

На 15.03.2022 г. е подписан акт за учредяване на Еднолично Дружество с Ограничена Отговорност «БУЛТЕРМОСТРОЙ ПРОПЪРТИ» ЕООД. Капиталът на дружеството е в размер на 1 949 000 лева. Е изцяло внесен чрез непарична вноска. Непаричната / апортна / вноска се извършва от учредителя «Балкан Витоша Тауър» ЕООД и се изразява в прехвърляне на право на собственост върху недвижими имоти, които се намират в гр. София, Столична община, район «Студентски», ул. «Св. Климент Охридски» № 18.

На 23.03.2022 г. е сключен Договор за покупко – продажба на дружествени дялове, съгласно който продавача Баркан Витоша Тауър ЕООД продава на Бултермострой ЕАД 100 % от дружествените дялове на Бултермострой Пропърти ЕООД за цена 1 000 000 / един милион / евро или в легова равностойност по фиксираният курс на БНБ в размер на 1 955 830 / един милион деветстотин петдесет и пет хиляди осевстотин и тридесет / лева.

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
БАЛКАН ВИТОША ТАУЪР ЕООД
към 31 декември 2021 г.

Приложение № 1 от СС 1, Двустранна форма

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
БАЛКАН ВИТОША ТАУЪР ЕООД

ЕИК/ПИК:204761930

гр.София

към 31.12.2021 година

АКТИВ			ПАСИВ		
Раздели, групи, статии	Сума (хил. лв)		Раздели, групи, статии	Сума (хил. лв)	
	Текуща година	Предходна година		Текуща година	Предходна година
а	1	2	а	1	2
A. Нетекущи (дълготрайни) активи			A. Собствен капитал		
I. Дълготрайни материални активи			I. Записан капитал	2 548	2 548
1. Земи и сгради, в това число:	15 971	4 539	Общо за група IV:	2 548	2 548
сгради	15 971	4 539	II. Натрупана печалба (загуба) от минали години, в т.ч.:		
2. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	286	12 994	непокрита загуба	(406)	(241)
Общо за група I:	16 257	17 533	Общо за група V:	(406)	(241)
			III. Текуща печалба (загуба)	(780)	(165)
			ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ А	1 362	2 142
II. Отсрочени данъци	19	17	Б. Задължения		
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ А	16 276	17 550	1. Получени аванси, в т.ч.:	2 595	683
			до 1 година	2 595	683
В. Текущи (краткотрайни) активи			2. Задължения към доставчици, в т.ч.:	12 464	14 791
I. Вземания			до 1 година	12 210	14 505
1. Вземания от клиенти и доставчици, в това число:	1	1	над 1 година	254	286
2. Други вземания, в това число:	86	-	3. Задължения към предприятия от група, в т.ч.:	40	9 829
Общо за група I:	87	1	до 1 година	40	8 188
II. Парични средства, в това число:			над 1 година	-	1 641
в безсрочни сметки (депозити)	1 512	9 696	4. Други задължения, в т.ч.:	1 668	136
Общо за група II:	1 512	9 696	до 1 година	1 668	136
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ Б	1 599	9 697	- данъчни задължения, в т.ч.:	168	136
В. Разходи за бъдещи периоди	254	334	до 1 година	168	136
СУМА НА АКТИВА	18 129	27 581	ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ Б, В Т. Ч.	16 767	25 439
			- до 1 година	16 513	23 512
			- над 1 година	254	1 927
			СУМА НА ПАСИВА	18 129	27 581

Програмен продукт за финансови отчети, изготвен от Счетоводна кантора ТЕРА-гр. Варна

Tera Accounting www.tera-bg.com

Дата на съставяне:
23.06.2022 г.

Съставител:
Консулт 09 ЕООД - Галина Станимирова
Управител: Александър Костов

Ръководител:
Велизар Любенов-Радев

Заверил съгласно одиторски доклад:

Захаринова Нексия ЕООД



ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
БАЛКАН ВИТОША ТАУЪР ЕООД
към 31 декември 2021 г.

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
БАЛКАН ВИТОША ТАУЪР ЕООД

Приложение № 2 към СС 1, Двустранна форма

ЕИК/ПИК:204761930

гр.София

2021

BGN '000

Наименование на разходите	Сума /хил.лв/	
	Текуща година	Предходна година
1	2	3
А. РАЗХОДИ		
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги в т.ч.:	257	51
- Външни услуги	257	51
2. Други разходи, в т.ч.:	1 736	36
а) Разходи за данъци	37	36
б) Балансова стойност на продадените активи	1 699	36
Общо разходи за оперативната дейност	1 993	87
3. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:	31	87
- Разходи за лихви и други финансови разходи	31	87
Общо финансови разходи	31	87
Общо разходи	2 024	174
4. Други данъци, алтернативни на корпоративния данък	(2)	(9)
Всичко	2 022	165

Наименование на приходите	Сума /хил.лв/	
	Текуща година	Предходна година
1	2	3
Б. ПРИХОДИ		
1. Нетни приходи от продажби в т.ч.:	1 240	-
- Продукция	1 240	-
2. Други приходи, в т.ч.:	1	-
- Приходи от финансиране	1	-
Общо приходи от оперативната дейност	1 241	-
3. Други лихви и финансови приходи, в т.ч.:	1	-
Общо финансови приходи	1	-
Загуба от обичайната дейност		
Общо приходи	1 242	-
4. Счетоводна загуба (общо приходи- общо разходи)	782	174
5. Загуба	780	165
Всичко	2 022	165

Програмен продукт за финансови отчети, изготвен от Счетоводна кантора ТЕРА- гр. Варна

Tera Accounting www.tera-bg.com

23.06.2022 г.

Съставител:

Консулт ОУ ЕООД - Галина Станимирова
Управител: Александър Костов

Заверил съгласно одиторски доклад:

Захаринова Нексия ЕООД

Дата на заверка:.....

Ръководител:

Велизар Любенов Радев

Финансов отчет,
върху който сме издали одиторски
доклад с дата:

28.09.2022

Захаринова Нексия ЕООД
Zaharinoва Nexia Ltd

одитор:



ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
БАЛКАН ВИТОША ТАУЪР ЕООД
към 31 декември 2021 г.

Приложение № 1 към СС 7

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
БАЛКАН ВИТОША ТАУЪР ЕООД

ЕИК/ПИК:204761930

гр.София

2021

BGN `000

Наименовани на паричните потоци		Текущ период			Предходен период		
		Постъпления	Плащания	Нетен поток	Постъпления	Плащания	Нетен поток
а		1	2	3	4	5	6
A.	Парични потоци от основна дейност						
1	Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	4 024	4 192	(168)	819	120	699
2	Други парични потоци от основна дейност	856	467	389	1 531	38	1 493
	Всичко парични потоци от основна дейност (A)	4 880	4 659	221	2 350	158	2 192
B.	Парични потоци от инвестиционна дейност						
	Всичко парични потоци от инвестиционна дейност (B)	-	-	-	-	-	-
B.	Парични потоци от финансова дейност						
3	Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми	1 535	9 707	(8 172)	8 102	600	7 502
4	Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	-	238	(238)	-	-	-
7	Други парични потоци от финансова дейност	5	-	5	-	-	-
	Всичко парични потоци от финансова дейност (B)	1 540	9 945	(8 405)	8 102	600	7 502
Г.	Изменение на паричните средства през периода (A+B+B)	6 420	14 604	(8 184)	10 452	758	9 694
Д.	Парични средства в началото на периода			9 696			2
Е.	Парични средства в края на периода			1 512			9 696

Програмен продукт за финансови отчети, изготвен от Счетоводна кантора ТЕРА- гр. Варна

Tera Accounting www.tera-bg.com

Дата на съставяне:
23.06.2022 г.

Съставител:
Консулт 09 ЕООД - Галина Станимирова
Управител :Александър Костов



Ръководител:
Велизар Любенов Радев



Заверил съгласно одиторски доклад:

Захаринова Нексия ЕООД

28.09.2022

Захаринова Нексия ЕООД
Zaharinoва Nexia Ltd
Дата на заверка:
Управител: Регистриран одитор:

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
БАЛКАН ВИТОША ТАУЪР ЕООД
към 31 декември 2021 г.

Приложение № 4 към СС 1

БИК/ПИБ 204761930

ОТЧЕТ
ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
БАЛКАН ВИТОША ТАУЪР ЕООД

гр.София

2021

BGN '000

Показатели	Записан капитал	Финансов резултат от Непокрита загуба	Текуща печалба/загуба	Общо собствен капитал
а	1	9	10	11
1. Салдо в началото на отчетния период	2 548	(241)	(165)	2 142
2. Салдо след промени в счетоводната политика и грешки	2 548	(241)	(165)	2 142
1. Финансов резултат от текущия период	-	-	(780)	(780)
2. Други изменения в собствения капитал	-	(165)	165	-
3. Салдо към края на отчетния период	2 548	(406)	(780)	1 362
4. Собствен капитал към края на отчетния	2 548	(406)	(780)	1 362

Програмен продукт за финансови отчети, изготвен от Счетоводна кантора ТЕРА- гр. Варна

Tera Accounting www.tera-bg.com

Дата на съставяне:
23.06.2022 г.

Съставител:
Консулт 09 ЕООД - Галина Станимирова
Управител: Александър Костов



Ръководител:
Велизар Любенов



Заверил съгласно одиторски доклад:

Захарина Нексия ЕООД



Дата на заверка:

Захарина Нексия ЕООД
Zaharina Nexia Ltd

Управител:

Регистриран одитор:



ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, завършваща на 31 декември 2021 г.

I. СТАТУТ И ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

1. ПРАВЕН СТАТУТ

Дружество БАЛКАН ВИТОША ТАУЪР ЕООД е Еднолично дружество с ограничена отговорност, регистрирано в Търговския регистър към Агенция по вписванията под ЕИК: 204761930. Предприятието е със седалище и адрес на управление: гр.София, община Столична, бул. Черни връх № 59 А., Адресът за кореспонденция е: гр. София, община Столична, бул. Черни връх № 59 А.

През отчетната 2021 г. се управлява и представлява от Велизар Любенов Радев.

2. Капитал:

Дружеството е: 100 % собственост на Джи Пи Груп АД;

Регистрираният основен капитал е: 2 548 х.лв.

Номиналната стойност на дяловете е платена 100 %.

3. Предмет на дейност

Регистрираният предмет на дейност е:

Покупко-продажба, отдаване под наем и управление на недвижими имоти, строително-ремонтни и строително-монтажни работи, консултантски услуги и мениджмънт в областта на строителството, проектиране и строителство на инфраструктурни обществени, жилищни и промишлени обекти, инженерингова дейност, интериорни проекти и дизайн, търговия със стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен вид, търговско представителство и посредничество, комисионерство и агентство на български и чуждестранни физически и юридически лица, хотелиерство, ресторантьорство, както и всяка друга дейност, незабранена със закон.

II. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1. Основни положения

Настоящите финансови отчети на Балкан Витоша Тауър ЕООД са изготвени в съответствие с изискванията на Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия (НСФОМСП).

2. Отчетна валута

Финансовите отчети са изготвени и представени в Български лева, закръглени до хиляда и в съответствие с принципа на историческата цена.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, завършваща на 31 декември 2021 г.

3. База за оценяване

Базата за оценяване на дълготрайни материални и нематериални активи, използвана при изготвянето на финансовия отчет е историческа цена.

3. Счетоводни принципи

Настоящите финансови отчети са изготвени при спазване на принципите:

- текущо начисляване;
- действащо предприятие;
- предпазливост;
- съпоставимост между приходите и разходите;
- предимство на съдържанието пред формата;
- запазване при възможност на счетоводната политика от предходния отчетен период;
- независимост на отделните отчетни периоди и стойностна връзка между начален и краен баланс

III. ПРИЛАГАНА СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

Нетекущи (дълготрайни) активи

1. Нематериални активи

1.1. Като дълготрайни нематериални активи в Балкан Витоша Тауър ЕООД се признават придобитите и контролирани от предприятието установими нефинансови ресурси, които нямат физическа субстанция, са със съществено значение при употребата им и от използването им се очакват икономически изгоди.

Активи, на които цената на придобиване е еквивалентна или надвишава 700.00 лева се капитализират.

1.2. Разходите за дейности по развитие, резултатите от които се използват за производство и реализация на нови или подобрене на съществуващите продукти или процеси, се капитализират, когато са налице обективни доказателства, че продуктът или процесът е технически и икономически реализуем .

Капитализираните разходи за развитие се отчитат по себестойност, намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка.

1.3. Първоначално всеки дълготраен нематериален актив се оценява, както следва:

а) При доставка от външен доставчик – по цена на придобиване, покупната цена (включително митата и невъзстановимите данъци) и всички преки разходи.

1.4. Последващите разходи по дълготрайните нематериални активи се капитализират, когато чрез тяхното реализиране се увеличава бъдещата икономическа изгода над тази от първоначално оценената стандартна ефективност на съществуващия актив.

Всички други последвали разходи, в т.ч. и за поддържане на първоначално установената стандартна ефективност се признават за разход в периода, през който са направени.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, завършваща на 31 декември 2021 г.

1.5. Амортизация

Амортизацията се начислява и признава като разход в Отчета за приходите и разходите на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на активите.

Амортизацията на дълготрайните нематериални активи се начислява от месеца следващ месеца на въвеждането им в експлоатация.

2. Дълготрайни материални активи

2.1. Като дълготрайни материални активи в Балкан Витоша Тауър ЕООД се третират и признават придобитите и притежавани от предприятието установими нефинансови ресурси, които се очаква да бъдат използвани през повече от един отчетен период, имат натурално-веществена форма и се използват за производството и/или доставката/ продажбата на активи или услуги, за отдаване под наем, за административни или за други цели.

Активи, на които цената на придобиване е еквивалентна или надвишава 700.00 лева се капитализират.

2.2. Първоначално всеки дълготраен материален актив се оценява по цена на придобиване, която се определя, както следва:

а) По цената на придобиване - покупната цена (включително митата и невъзстановимите данъци) и всички преки разходи .

2.3. Последващите разходи по дълготрайните материални активи се капитализират, когато чрез тяхното реализиране се увеличава бъдещата икономическа изгода над тази от първоначално оценената стандартна ефективност на съществуващия актив.

Всички други последвали разходи се признават за разход в периода, през който са направени.

2.4. След първоначалното признаване като актив всеки дълготраен материален актив се отчита по цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаната загуба от обезценка.

2.5. Временното извеждане от употреба на дълготрайните материални активи (консервиране) се прилага по отношение на активи, които не се ползват в дейността на предприятието за период, не по-кратък от 12 (дванадесет) месеца.

За периода на консервация на активите не се начислява амортизация.

Към консервация на дълготрайни материални активи се пристъпва на база икономическа обосновка и вземане на решение за консервацията, план с конкретни процедури за осъществяване на консервацията, изискванията, при изпълнението на които ще се осъществи повторното въвеждане на активите в употреба, както и прогноза за осъществяването на тези изисквания.

2.6. Амортизация

Амортизацията се начислява и признава като разход в Отчета за приходите и разходите на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на дълготрайните активи.

Земята и временно изведените от употреба (когато има такива) активи не се амортизират.

Амортизацията на дълготрайните активи се начислява от месеца, следващ месеца на въвеждането им в експлоатация.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, завършваща на 31 декември 2021 г.

3. Свързани лица

3.1 I. Свързаност по смисъла на § 1, т.3, буква “г” и “м” – “лицата, едното от които участва в управлението на другото” и “лицата, които участват пряко или косвено в управлението, контрола или капитала на друго лице или лица”:

3.2 II. Свързаност по смисъла на § 1, т.3, буква “д” – “лицата, в чийто управителен или контролен орган участва едно и също юридическо или физическо лице”:

НАИМЕНОВАНИЕ И ПРАВНА ФОРМА	ЕИК/БУЛСТАТ	СВЪРЗАНОСТ
СВЪРЗАНИ ЛИЦА С „БАЛКАН ВИТОША ТАУЪР“ ЕООД		
„ДЖИ ПИ ГРУП“ АД	204257528	„ДЖИ ПИ ГРУП“ АД притежава 100 % от капитала на „БАЛКАН ВИТОША ТАУЪР“ ЕООД
СВЪРЗАНИ ЛИЦА С ВЕЛИЗАР ЛЮБЕНОВ РАДЕВ, ЕГН: 7207056681		
„ВИА КОНСТРУКТ ГРУП“ ЕООД	175396059	Управител
„154 КОНСУЛТ“ ООД	<u>206526450</u>	50 % от капитала и управител
„ЕсДиИ ПРОПЪРТИС“ ЕООД	204905754	Управител
„БИЛДИНГ ЕНТЕРПРАЙЗ“ ЕООД	<u>204215511</u>	100 % от капитала и управител
„ВИ ДЖИ ДЖИ ЕНЕРДЖИ“ ООД	203923977	Управител
„ВИ АР ЕСТЕЙТ“ ЕООД	<u>203710089</u>	100 % от капитала и управител
„ВИ ГЛОБЪЛ“ ЕООД	<u>203486972</u>	100 % от капитала и управител
„ВИ АР КЪМПАНИ“ ЕООД	<u>203321091</u>	100 % от капитала и управител
„ФАСТ ФИНАНС“ ЕООД	<u>202983619</u>	100 % от капитала и управител
„МОНТЕ ГРЕЙН“ ЕООД	<u>202981899</u>	100 % от капитала и управител
„АСЕТ ПРОПЪРТИ“ ЕООД	<u>202222293</u>	100 % от капитала и управител
„ФИНАНС ИНВЕСТ ГРУП“ ЕООД	<u>202068920</u>	100 % от капитала и управител
„ТЕМА КОНСУЛТ“ ООД	175078220	Управител
„ВЕГА 9“ ЕООД	<u>131305428</u>	Управител
„АММАР ГРУП“ ООД	204440166	Велизар Радев е управител на „ВЕГА 9“ ЕООД, което притежава 33,33 % от капитала на „АММАР ГРУП“ ООД

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, завършваща на 31 декември 2021 г.

„ИНТЕР ПЕТРОЛ ОЙЛ“ ООД	130561660	Управител
„ЕВРО ТРАВЕЛС“ ЕООД	130255919	Управител
„ИТЪРНИТИ“ ЕООД	121750305	Управител
„ЗОРА-1“ ООД	110543426	Управител
„ЕРГОМАП“ ЕООД	203591311	Управител
„СИТИ СТРОЙ ПРОГРЕС“ ЕООД	206310125	Управител

4. Финансови инструменти

4.1. Първоначална оценка

4.1.1. Финансовият актив се зачислява по цена на придобиване, която включва: справедливата стойност на даденото за него вложение и разходите по извършване на сделка с финансовия инструмент.

4.1.2. Финансовият пасив се зачислява по цена на придобиване, която включва: справедливата стойност на полученото за него вложение и разходите по извършване на сделка с финансовия инструмент.

4.2. Обезценка

Към 31.12.2021 г. финансовите инструменти се проверяват за обезценка.

Обезценката на финансовите активи, отчитани по амортизируема стойност се отчита като финансов разход.

4.3. Отписване на финансови инструменти

Предприятието отписва изцяло или частично финансовите си инструменти (включително произтичащите от обезпечения) единствено когато договорените права или задължения по тях бъдат погасени. Последното е налице при: реализиране на правата или уреждане на задълженията; отказ от правата или отменяне на задълженията; изтичане на срока за реализиране на правата или за уреждане на задълженията.

5. Стоково-материални запаси

Базата за оценяване на стоково-материалните запаси е по-ниската от доставната и нетната реализируема стойност.

Прилаганият метод за отписване на стоково-материалните запаси при тяхното потребление е среднопретеглена стойност, съгласно приложимия СС2.

6. Търговски и други вземания

Търговските и други вземания се отчитат по тяхната амортизируема стойност, намалена със загуби от обезценка.

7. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват налични парични наличности, разплащателни сметки в банки.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, завършваща на 31 декември 2021 г.

8. Обезценка на активи

Балансовата стойност на активите на БАЛКАН ВИТОША ТАУЪР ЕООД с изключение на стоково-материалните запаси, активите, придобивани чрез договори за строителна дейност, активите, произтичащи от доходи на персонала, финансовите активи, включени в обхвата на СС 32 „Финансови инструменти“, оценявани по справедлива стойност, намалена с очакваните разходи при продажба и отсрочени данъчни активи¹, се преразглежда към всяка дата на изготвяне на баланса, с цел да се идентифицира наличието или не на признаци за обезценка.

В случай, че се установи наличие на признаци за обезценка се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на съответния актив.

Загуба от обезценка се признава винаги и единствено в случай, че балансовата (преносна) стойност на един актив или група активи, генерираща парични постъпления, част от която е той, превишава неговата възстановима стойност. В този случай балансовата стойност на актива се намаля чрез отразяването като текущ разход за дейността на загуба от обезценка до размера на неговата възстановима стойност.

При обезценка на дълготраен материален или нематериален актив, за който е създаден резерв от последваща оценка, загубата от обезценка се отразява в намаление на този резерв². Ако загубата от обезценка е по-голяма от създадения резерв, превишението се отразява като текущ разход за дейността.

Ако след извършена обезценка на актив неговата възстановима стойност превиши балансовата му стойност, се отразява възстановяване на загубата от обезценка - като текущ приход от дейността - до размера на предходната обезценка и само, когато загубата от обезценка през предходни периоди е била отчетена като текущ разход и до размера на този разход.

9. Данъци от печалбата

Данъкът върху печалбата за годината представлява текущи и отсрочени данъци. Данъкът върху печалбата се признава в Отчета за приходите и разходите с изключение на този, отнасящ се до статии, които са признати директно в капитала, като в този случай той се представя в капитала.

Текущият данък са очакваните данъчни плащания върху облагаемата печалба за годината, прилагайки данъчните ставки в сила към датата на изготвяне на баланса и някои корекции на дължимия данък, отнасящи се за предходни години.

Отсроченият данък е начислен като се прилага балансовия метод и се отнася за временните разлики между балансовата стойност на активите и пасивите за целите на счетоводното им отчитане и балансовата им стойност за данъчни цели.

10. Провизии, условни задължения и условни активи

10.1. Провизията е реално съществуващо задължение на предприятието към датата на финансовия отчет, за което сумата или времето на погасяване са несигурни, неопределими с точност.

Към всяка дата на баланса сумите на признатите провизии се преразглеждат и и коригират - актуализират чрез доначисляване на провизии или чрез намаляване на вече отчетените провизии, с цел тяхната най-добра приблизителна оценка.

¹ Следва да се зачеркнат активите, които не намират приложение, респ. не фигурират във финансовия отчет на отчитащото се предприятие (напр. инвестиционните имоти, оценявани по справедлива стойност, ако същите се отчитат по Модела на цената на придобиване)

² Оповестява се в случай, че в отчитащото се предприятие е налице подобно обстоятелство.

11. Доходи на персонала

В предприятието трудовите и осигурителни отношения с персонала се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на действащото осигурително законодателство. Краткосрочните възнаграждения на персонала под формата на заплати, премии и социални доплащания и придобивки се признават като разход в отчета за приходите и разходите в периода, в който е положен трудът за тях.

12. Търговски и други задължения

Търговските задължения, лихвените заеми и кредити се отчитат първоначално по цена на придобиване, намалена с присъщите разходи по транзакцията. След първоначалното признаване, лихвените заеми и кредити се отчитат по амортизируема стойност, като всяка разлика между номинал и размера на падеж се отчита в обема на разходите през периода на ползване на заема на база ефективния лихвен процент (*виж оповестяване на финансови инструменти*).

13. Приходи

Основните източници на приходи за БАЛКАН ВИТОША ТАУЪР ЕООД ще са от продажба на активи.

Приходи от извършени услуги се признават пропорционално на степента на завършеност на услугата към датата на баланса при условие, че резултатът от сделката може да се оцени надеждно. Когато резултатите от договора не могат да бъдат надеждно определени, приходите се признават само до размера на направените разходи по договора, които е вероятно да бъдат възстановени.

Приходът, създаден от ползването на активи на предприятието от други лица във вид на лихви, лицензионни такси и дивиденди се признава, когато сумата на приходите може да бъде надеждно изчислена и за предприятието има икономическа изгода, свързана със сделката.

Лихвите се признават текущо пропорционално на времевата база, която отчита ефективния доход от актива. Лихвеният приход включва разликата между отчетната стойност на дълговото вложение и сумата му на падежа. Ефективният доход се определя чрез лихвения процент, с който се дисконтира потокът от бъдещите парични постъпления, очаквани през срока на ползване на актива, до сумата на началната отчетна стойност на актива.

Дивидентите се признават, когато се установи правото за тяхното получаване.

14. Разходи

Дружеството отчита текущо разходите за дейността по икономически елементи.

Разходите се признават в отчета за приходите и разходите в момента на тяхното възникване, независимо от момента на плащането. Към разходите за дейността се отнасят и финансови разходи, които дружеството отчита и са свързани с обичайната дейност. Като извънредни разходи се отчитат само такива разходи, които са ясно отграничени от обичайната дейност, поради което не се очаква да се повтарят често.

Разходите се отчитат на принципа на текущо начисляване. Оценяват се по справедлива стойност на платеното или предстоящо за плащане.

15. Ефекти от промените във валутните курсове

Текуща оценка на валутните активи и пасиви в Дружеството се извършва към последно число на всеки месец.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, завършваща на 31 декември 2021 г.

16. Промени в счетоводната политика³

В предприятието не се третира като промяна на счетоводната политика:

а) приемането на счетоводна политика за събития и сделки, които се различават по същество от случилите се преди това събития или сделки;

б) приемането на нова счетоводна политика за събития и сделки, които не са се случвали преди това или са били незначителни.

През текущия отчетен период не са направени промени във възприетата и прилагана до началото на отчетния период счетоводна политика.

17. Договори за строителство

Предприятието е предприемач по **договори за строителство**.

Начинът, използван за определяне на приходите по всеки договор, признати през отчетния период е чрез отнасянето им към етап на завършване на съответния договор - метод "дял на завършено строителство".

Годишният финансов отчет на БАЛКАН ВИТОША ТАУЪР ЕООД за 2020 г. е официално одобрен за публикуване от управителя, с решение от 15.09.2021 г.

След датата на годишния финансов отчет до датата на неговото одобряване за публикуване няма настъпили събития, които да налагат корекции в Годишните финансови отчети или да бъдат оповестени.

IV. БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

		Референция:
1.	Дълготрайни материални активи	18.1-18.5
2.	Свързани лица	19.1-19.3
3.	Търговски и други вземания	20
4.	Пари и парични еквиваленти	21.1-21.2
5.	Данъци от печалбата	22
6.	Доходи на персонала	23
7.	Търговски и други задължения	24
8.	Разходи	25.1-25.4
9.	Събития след датата на отчетния период	26

³ Оповестява се при наличие на промяна в прилаганата счетоводна политика.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, завършваща на 31 декември 2021 г.

18. Дълготрайни материални активи

18.1. Очаквани срокове на полезен живот на дълготрайните материални активи:

<i>Очаквани срокове на полезен живот на дълготрайните материални активи</i>	<i>Средна норма на полезен живот (год.)</i>	
	<i>2010 г.</i>	<i>2020 г.</i>
Машини и оборудване	3-4 г.	3-4 г.
Стопански инвентар	6-7 г.	6-7 г.

18.2. Дълготрайни материални активи

Дълготрайни материални активи	Сгради	Общо
Отчетна стойност		
в началото на периода	4 539	4 539
на постъпилите през годината	17 669	17 669
на излезлите през периода	6 237	6 237
в края на периода	15 971	15 971
Амортизация		
в началото на периода	-	-
начислена през периода	-	-
отписана през периода	-	-
в края на периода	-	-
Балансова стойност към 31.12.2020	4 539	4 539
Балансова стойност към 31.12.2021	15 971	15 971

18.3. В отчетния период няма напълно амортизирани дълготрайни материални активи .

18.4. Няма временно извадени от употреба дълготрайни материални активи.

18.5. За обезпечаване на задължения на предприятието към датата на финансовия отчет не са предоставени дълготрайни материални активи .

19. Свързани лица

19.1. Свързано лице доставчик

Свързано лице доставчик	2021 г.	2020 г.
Джи Пи Груп АД	11 851	18 993
Всичко задължения към свързани лица:	11 851	18 993

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, завършваща на 31 декември 2021 г.

РАЗХОДИ / ПОКУПКИ

Покупки на услуги	2021 г.	2020 г.
Консумативи	16	13
Наем	80	34
Счетоводни услуги	5	2
Юридически услуги	41	-
Комисион продажби	94	-
Други	21	2
Всичко покупки на услуги :	257	51

19. 2 Заеми

Към 31.12.2021 г. Дружеството има получени заеми от свързани лица.

20. Търговски и други вземания

Вземания	2021 г.			2020 г.		
	Сума на вземането (хил.лв.):	Степен на ликвидност		Сума на вземането (хил.лв.):	Степен на ликвидност	
		До 12 месеца	Над 12 месеца		До 12 месеца	Над 12 месеца
I. Вземания от клиенти, в т.ч. (отчетна стойност, +):	1	1	-	1	1	-
1.Аванси	1	1	-	1	1	-
Всичко сума на вземанията (отчетна стойност, +):	1	1	-	1	1	-

21. Пари и парични еквиваленти

21.1. Компонентите на паричните наличности и паричните еквиваленти, представени в счетоводния баланс са:

Компонент:	Сума (хил.лв.):	
	2021 г.	2020 г.
Парични средства в безсрочни разплащателни сметки в BGN:	1 512	9 696
Общо:	1 512	9 696

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, завършваща на 31 декември 2021 г.

21.2. Към датата на финансовия отчет няма парични средства, които не са на разположение на ръководството.

22. Данъци от печалбата

22.1 Дружеството за 2021 и 2020 г. е на загуба.

23. В дружеството няма наети лица на трудови и извънтрудови правоотношения.

24. Търговски и други задължения

<i>Задължения</i>	<i>2021 г.</i>	<i>2020 г.</i>
	<i>Сума на задължението (хил.лв.):</i>	<i>Сума на задължението (хил.лв.):</i>
I. Получени аванси от клиенти:	2 595	683
II. Задължения към доставчици, в т.ч.:	12 464	14 791
1. Задължения към свързани лица	11 811	14 503
2. Задължения към трети лица	653	288
III. Задължения към предприятия от групата, в т.ч.:	40	9 829
1. Краткосрочни заеми	40	8 188
2. Дългосрочни заеми	-	1 641
IV. Други задължения, в т.ч.:	1 668	136
1. Краткосрочни заеми	1 500	-
1. Данъчни задължения	168	136
Всичко сума на задълженията	16 767	25 439

25. Разходи

25.1. Същност на отчетените разходи за оперативната дейност през периода

<i>Категория разходи</i>	<i>Разход - стойност (хил.лв.)</i>	
	<i>2021 г.</i>	<i>2020 г.</i>
Разходи за услуги	257	51
Други разходи	1 736	36
Общо разходи:	1 993	87

Значими по своя характер разходи (отразени по своята същност в горната таблица), са както следва:

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, завършваща на 31 декември 2021 г.

25.2. Разходи за външни услуги

<i>Разходи за външни услуги</i>	<i>Разход - стойност (хил.лв.)</i>	
	<i>2021 г.</i>	<i>2020г.</i>
Консултантски и правни услуги	135	2
Счетоводни и одиторски услуги	5	2
Наем	80	34
Други разходи	37	13
Общо разходи за външни услуги	257	51

25.3. Други разходи

<i>Други оперативни разходи</i>	<i>Разход – стойност (хил.лв.)</i>	
	<i>2021 г.</i>	<i>2020 г.</i>
Разходи за данъци	36	36
Балансова стойност на продадени активи	1 699	-
Начислени неустойки и лихви	1	-
Общо други разходи	1 736	36

25.4. Същност на отчетените финансови разходи през периода

<i>Категория финансови разходи</i>	<i>Разход - стойност (хил.лв.)</i>	
	<i>2021 г.</i>	<i>2020 г.</i>
Разходи за лихви	24	86
Други финансови разходи	7	1
Общо финансови разходи:	31	87

26. Условни активи и пасиви

Дружеството майка е предоставило депозит в полза на Балкан Витоша Тауър ЕООД по договор за наем по формата на банкова гаранция в размер на 238 хил.лв и дата на валидност 15.12.2030 г полза на трето лице.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, завършваща на 31 декември 2021 г.

27. Събития след датата на отчета.

Важни събития след датата на съставяне на годишния финансов отчет, които са известни, към момента на съставяне на доклада за дейността на БАЛКАН ВИТОША ТАУЪР ЕООД.

На 15.03.2022 г. е подписан акт за учредяване на Еднолично Дружество с Ограничена Отговорност «БУЛТЕРМОСТРОЙ ПРОПЪРТИ» ЕООД. Капиталът на дружеството е в размер на 1 949 000 лева. Е изцяло внесен чрез непарична вноска. Непаричната / апортна / вноска се извършва от учредителя «Балкан Витоша Тауър» ЕООД и се изразява в прехвърляне на право на собственост върху недвижими имоти, които се намират в гр. София, Столична община, район «Студентски», ул. «Св. Климент Охридски» № 18.

На 23.03.2022 г. е сключен Договор за покупко – продажба на дружествени дялове, съгласно който продавача Баркан Витоша Тауър ЕООД продава на Бултермострой ЕАД 100 % от дружествените дялове на Бултермострой Пропърти ЕООД за цена 1 000 000 / един милион / евро или в легова равностойност по фиксираният курс на БНБ в размер на 1 955 830 / един милион деветстотин петдесет и пет хиляди осевстотин и тридесет / лева.

Дата на съставяне: 23.06.2022 г.

Съставител: Галина Станимирова

Консулт 09 ЕООД

Управител: Александър Костов



Управител: Велизар Любенов Ридев

(име и фамилия и печат на предприятието)

