

ЛИБЕРО ЕАД

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

31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

СТРАНИЦА

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

1-5

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС

6-7

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

8-9

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

10

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

11

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

12-33

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

Ръководството на Либеро ЕАД („Дружеството“) представя своя годишен доклад за дейността и годишния финансов отчет към 31 декември 2021 г., изготвен в съответствие с Националните счетоводни стандарти („НСС“).

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

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

Основни клиенти на Дружеството през 2021 г. са физически и юридически лица свързани с наемането на недвижими имоти и покупка на апартаменти.

Основните доставчици на Дружеството през 2021 г. са: електроразпределителни дружества и строителни дружества свързани с изграждането на жилищния комплекс

Наличие на клонове

Дружеството няма разкрити офиси/клонове/представителства в страната.

Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

През 2021 г. Дружеството не е извършило действия в областта на научноизследователската и развойната дейност.

ПРЕГЛЕД НА РАЗВИТИЕТО И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА

Нетни приходи от продажби и други приходи

През 2021г. Дружеството е реализирало нетни приходи от продажби в размер на 7,637 хил. лв. (2020г.: 88 хил .лв.) от тях: 7,233 хил. приходи от продажба на строителна продукция, 375 хил.лева продажба идеални части земя, 24 хил. лева приходи от отдаване под наем на офис-помещения , преводачески услуги в размер на 5 хил.лева

Отчетените други приходи през 2021г. са в размер на 3,715 хил.лв. (2020г.: 3 хил .лв.), които представляват приходи от обезщетение-строители.

Финансови Приходи

През 2021 г. няма приходи от операции с финансови активи на Дружеството за разлика от 2020 г. ,когато финансовите приходи са в размер на 239 хил.лв.

Оперативни разходи

Няма съществени изменение в структурата на оперативните разходи на Дружеството в сравнение с края на предходната година. През 2021 г. и 2020 г. оперативните разходи на Дружеството, анализирани по тяхната същност, а не по функционалното им разпределение, са били както следва:

Вид разход	Всички посочени суми с изключение на процентите са в хиляди лева			
	2021 г.	%	2020 г.	%
Намаление на запасите от продукция – незав.строителство	3,522	54,84	111	0,60
Разходи за материали	75	1,17	92	0,50
Разходи за външни услуги	1,619	25,21	18,089	98,41
Разходи за амортизации	1	0,02	2	0,01
Разходи свързани с персонала	80	1,25	80	0,44
Други разходи	1,125	17,51	7	0,04
	6,422	100	18,381	100

Изменението в оперативните разходи, посочени по-горе, е свързано основно с намалението на разходите за външни услуги и намаление на запасите от продукция – незав.строителство, поради приключване на строителните дейности спрямо 2020г. и на увеличение на другите разходи в 2021г.

Финансов резултат

Финансовия резултат на Дружеството за 2021 г. е печалба в размер на 5,288 хил. лв. (2020г. (783) хил. лева-загуба) която представлява 100 % от реализираните приходи от продажби на активи и услуги за 2021 г. (2020 г.: 100 %). Печалбата на дружеството е в резултат на реализирани сделки от продажба на апартаменти и магазин в новопостроената жилищна сграда местност Дианабад.

Нетекущи активи

Няма съществено изменение в структурата на нетекущите активи на Дружеството в сравнение с края на предходната година. Нетекущите активи на Дружеството към края на текущия отчетен период са в размер на 1,837 хил. лева., като най-голяма е частта на Дългосрочните финансови активи в размер на 1,477 хил.лева(80,40%) (както е оповестено в Приложение 5). Останалите нетекущи активи представляват земи 279 хил. лева , Активи в процес на изграждане в размер на 32 хил.лева и Отсрочени данъци в размер на 49 хил.лева (както е оповестено в Приложение 6) .

Текущи активи

Няма съществено изменение в структурата на текущите активи на Дружеството в сравнение с края на предходната година. Текущите активи на Дружеството към края на текущия отчетен период са в размер на 36,797 хил. лева, като най-голяма е частта на незавършеното производство в размер на 28,261 хил. лева (76,80%), стоки –земя за продажба в размер на 3,023 хил. лева (8,22%),вземанията от клиенти и доставчици 1,282 хил. лева (3,48%), вземания от предприятия от група в размер 10 хил.лева (0,03%). Останалите текущи активи представляват други вземания в размер на 51 хил. лева (0,14%) и парични средства в размер на 4,170 хил. лева(11,33%) (както е оповестено в Приложения 7,8 и 9)

Нетекущи пасиви

Няма съществено изменение в структурата на нетекущите пасиви на Дружеството в сравнение с края на предходната година. Нетекущите пасиви на Дружеството към края на текущия отчетен период са в размер на 2,515 хил. лева., представляващи задълженията по получени търговски заеми и лихви (както е оповестено в Приложения 12)

Текущи пасиви

Няма съществено изменение в структурата на текущите пасиви на Дружеството в сравнение с края на предходната година. Текущите пасиви на Дружеството към края на текущия отчетен период са в размер на 28,922 хил. лева., като най-голям е делът на задълженията по получени аванси в размер на 18,271 хил. лева (63,18%), задължения към

ЛИБЕРО ЕАД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.

финансови предприятия в размер на 9,966 хил. лева (34,46%), задължения към доставчици в размер на 304 хил. лева (1,05%). Другите задължения на Дружеството са, задължения по начислени разходи в размер на 381 хил. лева (1,31%), в това число данъчни задължения в размер на 314 хил. лева, задължения към персонала в размер на 3 хил. лева, осигурителни задължения в размер на хиляда лева, задължения към застрахователи в размер на 5 хил. лева и други задължения в размер на хиляда лева (както е оповестено в Приложения 13)

Собствен капитал

Няма съществено изменение в структурата на собствения капитал на Дружеството в сравнение с края на предходната година. Записаният капитал на Дружеството към края на текущия отчетен период е бил в размер 9,794 хил. лева. (2020 г.: 9,794) и се състои от 9793681 бр. Обикновени поименни акции с номинал от 1 лев за 1 бр. акция. (както е оповестено в Приложения 11)

Другите елементи на собствения капитал представляват непокрита загуба, които са съответно на стойности в размер на (7,887) хил. лева (2020 г.: (7,104) хил. лева). Измененията в другите елементи на собствения капитал се дължат основно на реализирания финансов резултат за съответния период.

Едноличен собственик на Дружеството към 31 декември 2021 г. е:

- Антуеп овърсийз лимитид, Кипър;

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

Ликвидност

Обща ликвидност = Текущи активи / Текущи задължения = 36,797 хил. лева / 28,922 хил. лева = **1,27** (2020 г.: **1,44**)

Бърза ликвидност = (Текущи активи – Материални запаси) / Текущи задължения = (36,797 хил. лева – 31,284 хил. лева) = 5,513 / 28,922 = **0,19** (2020 г.: **0,16**)

Абсолютна ликвидност = Парични средства и еквиваленти / Текущи задължения = 4,170 хил. лева / 28,922 хил. лева = **0,14** (2020 г.: **0,03**)

Нетен оборотен капитал = Текущи активи – Текущи задължения = 36,797 хил. лева – 28,922 хил. лева = **7,875 хил. лева** (2020 г.: **11,655 хил. лева**)

Измененията в показателите за ликвидност се дължат основно на увеличението на Текущите пасиви, което е довело до намалението на показателите за ликвидност с изключение на повишаване на показателя за абсолютната ликвидност.

Дейност

Оборот на активите = Приходи от продажби / общо активи = 7,637 хил. лева / 38,634 хил. лева = 0,198 дни (2020 г.: 0,002 дни)

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

Финансова независимост

Общ дълг към собствен капитал = Дълг / Собствен капитал = 9,966 хил. лева / 7,197 хил. лева = **1,38** (2020 г.: **10,39**)

ИЗПОЛЗВАНИ ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ И УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

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

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

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

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

УПРАВЛЕНИЕ

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

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

Дружеството се представлява от изпълнителния директор – Елина Цонкова – Петрова

ЦЕЛИ ЗА БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ

Целите, които си поставя ръководството на Дружеството за 2022 г. е да продължава да работи по окончателното завършване на „Високоетажна сграда с обществено обслужване и жилища, етажен гараж и трафопост“ в гр. София р-н Изгрев и продажба на всички обекти в нея.

Няма предстоящи сделки от съществено значение за дейността на Дружеството .

ОСНОВНИ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО

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

ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО

Според българското законодателство ръководството на Дружеството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за имущественото и финансовото състояние на Дружеството към края на годината, както и за получения финансов резултат и промяната в паричните потоци за годината в

ЛИБЕРО ЕАД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.

съответствие с НСС. Дружеството не изготвя консолидиран отчет, същия се изготвя от дружеството собственик на капитала.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовия отчет към 31 декември 2021 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

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

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



Елина Цонкова Петрова, изп.директор
гр.София
30 Юни 2022



ЛИБЕРО ЕАД
СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.

АКТИВ		ПАСИВ			
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	ПР.	Текуща година	Сума (в хил. лева) Предходна година	РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	ПР.
А. Записан, но невнесен капитал				А. Собствен капитал	
Б. Нетекущи (дълготрайни) активи				І. Записан капитал	11
І. Нематериални активи				ІІ. Други резерви	2
1. Концесии, патенти, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи		-	1	ІІІ. Натрупана печалба (загуба) от минали години, в т.ч.:	
Общо за група І:		-	1	- неразмразена печалба	
ІІ. Дълготрайни материални активи				- непокрита загуба	(7,887)
1. Земи и сгради, в т.ч.:		279	279	Общо за група ІІІ:	(7,104)
- земи		279	279	ІV. Текуща печалба (загуба)	(783)
- сгради		-	-	Общо за раздел А:	1,909
2. Съоръжения и други		-	-	В. Задължения	
3. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане		32	-	1. Задължения към финансови предприятия, в т.ч.:	19,832
Общо за група ІІ:	4	311	279	до 1 година	9,966
ІІІ. Дългосрочни финансови активи				над 1 година	-
1. Акции и дялове в предприятия от група		625	625	2. Задължения към доставчици, в т.ч.:	5,702
2. Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия		852	852	до 1 година	304
Общо за група ІІІ:	5	1,477	1,477	3. Получени аванси	18,271
ІV. Отсрочени данъци	6	49	-	до 1 година	18,271
Общо за раздел Б:		1,837	1,757	над 1 година	-
В. Текущи (краткотрайни) активи				4. Задължения към предприятия от група, в т.ч.:	2,672
І. Материални запаси				до 1 година	-
1. Незавършено производство		28,261	30,521	над 1 година	1,504
2. Продукция и стоки, в т.ч.:		3,023	3,398	5. Други задължения, в т.ч.:	1,028
- продукция		-	-	до 1 година	381
Общо за група І:	7	31,284	33,919	над 1 година	1,011
ІІ. Вземания				- към персонала	994
1. Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.:		1,282	1,449	до 1 година	3
над 1 година		-	-	над 1 година	3
					-

ЛИБЕРО ЕАД

Одит Консулт 17 ООД, Съставител

„ОДИТ КОНСУЛТ 17” ООД

Одит Консулт 17 ООД, Съставител

Елина Цонкова- Петрова, Изп. директор



Съгласно одиторски доклад издаден от Стефана Ценова на 15.09.2022г.

Стефана Ценова, Регистриран одитор



ЛИБЕРО ЕАД
ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
31 ДЕКЕМВРИ 2021 Г.

Наименование на разходите	ПР.	Сума (в хил. лева)		Наименование на приходите	ПР.	Сума (в хил. лева)	
		Текуща година	Предходна година			Текуща година	Предходна година
А. Разходи				Б. Приходи			
1. Намаляние на запасите от продукция и незавършено производство		3,522	111	1. Нетни приходи от продажби, в т.ч.:		7,637	88
2. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:	15	1,694	18,181	а) продукция		7,233	65
а) суровини и материали		75	92	б) услуги		29	23
б) външни услуги		1,619	18,089	в) стоки		375	-
3. Разходи за персонала, в т.ч.:	16	80	80	2. Други приходи, в т.ч.:		3,715	3
а) разходи за възнаграждения		67	68	а) приходи от продажби на дълготрайни активи		-	-
б) разходи за осигуровки, в т.ч.:		13	12	3. Увеличение на запасите от продукция и незавършено производство		1,262	17,965
аа) осигуровки, свързани с пенсии		9	9	Общо приходи от оперативна дейност (1 + 2 + 3)	14	12,614	18,056
4. Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:		1	2	4. Други лихви и финансови приходи, в т.ч.:		-	239
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материали и нематериални активи, в т.ч.:		1	2	а) приходи от предприятия от група		-	9
аа) разходи за амортизация		1	2	б) положителни разлики от операции с финансови активи		-	230
5. Други разходи, в т.ч.:	17	1,125	7	Общо финансови приходи (3)	18	-	239
а) балансова стойност на продадените активи		375	-				
б) разходи за обезценка земя		-	-				
Общо разходи за оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4 + 5)		6,422	18,381				
6. Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи (с краткосрочни) активи, в т.ч.		1	6				
а) отрицателни разлики от промяна на валутни курсове		1	4				
7. Разходи за лихви и други финансови разходи в т.ч		691	691				
а) разходи, свързани с предприятия от група		32	32				
Общо финансови разходи (6 + 7)	18	692	697				
8. Печалба от обичайна дейност		6,192	-	4. Загуба от обичайна дейност		-	325
Общо разходи (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7)		7,114	19,078	Общо приходи (1 + 2 + 3)		12,614	18,295