Счетоводна политика и бележки към индивидуалния финансов отчет
на Еуробилд ЕООД към 31/12/2020 г.

1 Правен статут и предмет на дейност

Еуробилд ЕООД е еднолично дружество с ограничена отговорност регистрирано на 11.12.2008 г. Капитала на дружеството е 10 173 200 лв., който е изцяло внесен. В капитала на дружеството е включена и непарична вноска на стойност 1 030 000 лв. – УПИ XIX – 1996 в квартал 24, гр. София, район Студентски, местност Витоша – ВЕЦ - Симеоново.
От 15.04.2016 г. едноличен собственик на капитала е Кампус Пропърти Дивелъпмънт ЕАД с ЕИК 203854285.
Седалището на дружеството е:
гр.София, бул. Цариградско шосе No 47 А, ет. 3
Предметът на дейност на дружеството е: продажба на собствени недвижими имоти – апартаменти, офиси и паркоместа, както и строителство и ремонт на сгради за жилищни нужди
Към 31/12/2020 г. Дружеството се управлява от:
Георги Георгиев

2 Значими счетоводни политики

Съответствие
Настоящите финансови отчети са изготвени в съответствие с Националните счетоводни стандарти, приложими в Република България.

2.1 База за изготвяне

Действащо предприятие и текущо начисляване
Настоящият финансов отчет е изготвен на база на принципа на действащо предприятие и текущо начисляване при спазване приетата счетоводна политика, непроменена през целия отчетен период.

Отчетната валута на Дружеството е българския лев.

Финансовите отчети са представени в български лева, закръглени до хиляда. Те са изготвени в съответствие с принципа на историческата цена, с изключение на някои статии от отчетите, които се отчитат по преоценена стойност.

2.2 Сравнителни данни

В случаите, в които е променено представянето и класификацията на статии от финансовия отчет сравнителната информация е рекласифицирана с цел постигане на съпоставимост с текущия период. Такива рекласификации се налагат от по-подробното представяне на приложенията към индивидуалния финансов отчет.

2.3 Операции с чуждестранна валута

Сделките, осъществявани в чуждестранна валута са преизчислявани в лева по валутния курс на централната банка в деня на сделката. Паричните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута са преизчислени в лева по заключителния валутен курс на централната банка към датата на баланса. Произтичащите от това курсови разлики са признати в Отчета за приходите и разходите.

От 1997 година обменният курс на българския лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). Обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0.

2.4 Нетекущи материални активи

Имоти, машини, съоръжения и оборудване
Собствени активи
Имотите, машините, съоръженията и оборудването се отчитат по себестойност при тяхното първоначално придобиване. Себестойността включва покупната цена, включително митата и невъзстановимите данъци върху покупката, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние за предвидената му употреба.
След първоначалното признаване за актив всеки имот, машина, съоръжение и оборудване се отчита по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка.

Когато в имотите, машините, съоръженията и оборудването се съдържат компоненти с различна продължителност на полезен живот, те се отчитат отделно.

Ръководството на Дружеството е възприело политика на капитализиране на активи в случай, че тяхната цена на придобиване е еквивалентна на, или надвишава ниво на същественост в размер на 700 лева.

Амортизация
Амортизацията се начислява в Отчета за приходите и разходите на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на имотите, машините, съоръженията и оборудването, които се отчитат отделно. Земята не се амортизира.

Амортизацията на дълготрайните активи се начислява от месеца следващ месеца на въвеждането им в експлоатация. Очакваните срокове на полезен живот са както следва:

Масивни сгради, инвестиционни имоти, съоръжения	25 години
Машини, производствено оборудване, апаратура	3 години и 4 месеца
Транспортни средства, без автомобили	10 години
Автомобили	4 години
Компютри, периферни устройства за тях,	2 години
Дълготрайни активи, за които има ограничен срок на ползване съгласно договорни отношения или законово задължение	годините на ползване, но не по малко от 3 години
Други материални активи	Според очаквания срок на полезен живот.

Последващи разходи
Разходи, свързани с поддръжката на материалните дълготрайни активи се капитализират, само когато се увеличава бъдещата икономическа изгода от актива. Всички останали разходи се признават като текущ разход в момента на тяхното възникване.

Дълготрайни материални активи	**31.12.2020**	**31.12.2019**
земи	1,151	769
Транспортни средства	19	19
	1,170	**788**

Амортизация на ДМА	**31.12.2020**	**31.12.2019**

амортизация на транспротни средства	14	9
	14	9

2.5 Нематериални дълготрайни активи

Нематериалните дълготрайни активи придобити от дружеството се представят по цена на придобиване намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка.

Ръководството на Дружеството е възприело политика на капитализиране на нематериалните активи в случай, че тяхната цена на придобиване е еквивалентна на, или надвишава нивото на същественост в размер на 700 лева.

Последващи разходи

Разходи, свързани с поддръжката на нематериалните активи се капитализират, само когато се увеличава бъдещата икономическа изгода от актива. Всички останали разходи се признават като текущ разход в момента на тяхното възникване.

Амортизация

Амортизация се начислява в Отчета за приходите и разходите на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на нематериалните активи. Амортизацията на нематериалните активи се начислява от месеца, следващ месеца на въвеждането им в експлоатация.

2.6 Инвестиции

Дългосрочните инвестиции (инвестиции в дъщерни, асоциирани и други предприятия) първоначално се завеждат по себестойност, която представлява справедливата стойност на платеното възнаграждение, включително допълнителни разходи за придобиване на инвестиция

Дъщерни предприятия са предприятия, които се намират под контрола на друго предприятие (предприятие майка). Контрол е властта да се ръководи финансовата и оперативната политика на едно предприятие, така че да се извличат изгоди в резултат на дейността му.

Асоциирани предприятия са предприятията, в които Дружеството упражнява значително влияние, което не представлява контрол върху оперативната и финансова политика на тези предприятия.

Инвестициите в дъщерни предприятия са оценени по себестойност. Доходите получени чрез разпределение от дъщерните предприятия са признати за приход.

Инвестициите в асоцирани предприятия в индивидуалните отчети на инвеститора се отчитат по себестойност.

2.7 Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти се отчитат по себестойност.

2.8 Финансови активи държани до настъпване на падеж

Като финансови активи държани до настъпване на падеж се класифицират финансовите активи, които предприятието има положителното намерение и възможност да запази до падежа им.

Тези финансови активи се отчитат и представят във баланса по амортизирана стойност.

2.9 Активи по отсрочени данъци

Активи по отсрочени данъци са сумите на възстановимите данъци върху дохода за бъдещи периоди по отношение на приспадаемите временни разлики, преноса на нереализирани данъчни загуби и/или преноса на неизползвани данъчни кредити.

Активите по отсрочени данъци се признава само до размера, до който е вероятно да възникнат бъдещи данъчни печалби, срещу които могат да се прихванат неизползвани данъчни активи. Отсроченият данъчен актив се намалява до размера, до който бъдеща икономическа изгода повече не е вероятно да бъде реализирана.

2.10 Разходи за бъдещи периоди

Разходите за бъдещи периоди представляват разходите платени през текущия период, които се отнасят за следващи отчетни периоди.

2.11 Материални запаси

Материалните запаси са оценени по по-ниската от нетната продажна цена и цена на придобиване. Нетната продажна цена е очакваната продажна цена при нормално осъществяване на дейността намалена с очакваните разходи за завършване и разходите по продажбата. Материалите и стоките при потреблението им са оценени по средно претеглената стойност, която включва разходите по придобиване и разходите за привеждането им в подходящи за ползването им вид и местонахождение.

Незавършено производство

	31.12.2020	31.12.2019
	(хил. лв.)	*(хил. лв.)*
Сграда - София, ул. Атанас Иширков	21,666	19,208
м. Каргъна, Царево	14,447	14,447
	36,113	**33,655**

Предоставени аванси

	31.12.2020	31.12.2019
	(хил. лв.)	*(хил. лв.)*
Сграда - София, ул. Атанас Иширков	55	171
	55	**171**

2.12 Търговски вземания и вземания от свързани предприятия

Търговски вземания и вземания от свързани предприятия са представени по тяхната номинална стойност като се приспаднат всички суми, които се очакват, че няма да бъдат възстановени. Същите се представят като загуби от обезценка на база калкулираната възстановима стойност на тези вземания.

Вземания от клиенти и доставчици	31.12.2020	31.12.2019
Калистратов Груп ООД	-	2
ПОАД „ЦКБ-Сила"	1	
Разчети по гаранции Топлофикация София ЕАД	1	-
Разчети по гаранции със СО Район Студентски	2	-
	4	**-**

Вземания свързани лица	31.12.2020	31.12.2019
Главница от Сигма Пропърти ЕООД, съгласно договор по заем 26.07.2016	216	216
Лихва от Сигма Пропърти ЕООД, съгласно договор по заем 26.07.2016	18	7

Главница от Сигма Пропърти ЕООД, съгласно споразумение от 29.12.2017	9,694	9,694
Лихва от Сигма Пропърти ЕООД, съгласно споразумение от 29.12.2017	772	366
Договор за цесия със Сигма Пропърти ЕООД за задълженията Ей Джи Асет Мениджмънт	-	125
	10,700	**10,408**

Други вземания	**31.12.2020**	**31.12.2019**
Споразумение от 04.05.2011 - Билдко ООД	-	333
Договор за цесия - Ариес ИН ЕООД	-	1,197
Договор за цесия - Нова агенция инвест ООД	1,814	2,182
ДДС за възстановяване	157	177
Подотчетни лица	3	1
	1,974	**3,890**

2.13 Текущи финансови активи

Финансовите активи класифицирани като обявени за продажба и държани за търгуване при тяхното придобиване се отчитат по себестойност, която представлява справедлива стойност на платеното възнаграждение, включително допълнителни разходи по придобиването им, след което се отчитат и представят по справедлива стойност. Промените в справедливите стойности на финансовите активи обявени за продажба и държани за търгуване се признават като приход в Отчета за приходите и разходите.

Когато справедливата стойност не може да бъде оценена надеждно, текущите финансови активи се оценяват по тяхната себестойност.

Финансови активи, държани за търгуване

	31.12.2020	**31.12.2019**
акции Парк АДСИЦ	1,812	-
	1,812	-

2.14 Парични средства

Парични средства включват салда по касови наличности и банкови сметки.

	31.12.2020	**31.12.2019**
Парични средства в каса	1	2
Парични средства в банкови сметки	1093	2594
	1094	**2596**

2.15 Обезценка на активи

Балансовата стойност на активите на дружеството се преразглежда към датата на изготвяне на баланса, с цел да се определи дали има индикации за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на актива.

Загуба от обезценка се признава винаги, когато балансовата стойност на един актив или група активи, генерираща парични постъпления, превишава неговата възстановима стойност. Загуби от обезценка се признават в Отчета за приходите и разходите.

Изчисляване на възстановима стойност

Възстановимата стойност на вземанията на Дружеството се изчислява индивидуално по клиенти.

Възстановимата стойност на другите активи е по-високата стойност от тяхната нетна продажна цена и стойност в употреба. При оценката на стойността в употреба, бъдещите парични потоци се дисконтират до настоящата им стойност, като се прилага дисконтиращ процент преди данъци, отразяващ прогнозните оценки на пазара за времевата стойност на парите и специфичните рискове свързани с актива. За обект, който не генерира самостоятелно парични постъпления, възстановимата стойност се определя за групата активи, генерираща парични постъпления, към който този обект принадлежи.

Възстановяване на загуби от обезценка

По отношение на вземания и други активи, загуба от обезценка се възстановява в случай, че има промяна в преценката, послужила за определяне на възстановимата стойност. Загуба от обезценка се възстановява само до такава стойност на актива, така че да не надвишава балансовата стойност, която би била достигната, намалена с натрупана амортизация, в случай че не е била признавана загубата от обезценка.

2.16 Собствен капитал

Регистрирания капитал на Дружеството е записан по историческа цена в деня на регистриране.

Невнесения основен капитал се представя в раздел А на актива на Баланса.

В статията за резервите са включени:

а) задължителните резерви по реда на Търговския закон,

б) общи и други резерви формирани по решение на Общото събрание на съдружниците на дружеството,

в) специализирани резерви създадени със строго определена цел,

г) резерва формиран от преоценката на имоти, машини, съоръжения и оборудване, и нематерилни активи, отчитани по алтернативния метод на СС 16 и СС 32. Този натрупан резерв се прехвърля в неразпределената печалба, когато актива за който се отнася бъде отписан.

д) премиите (загубите) от емисии, които представляват разликите между емисионната и номиналната стойност на акциите. Тук се отразяват и разликите между покупната цена на изкупените собствени акции и тяхната номинална стойност.

В статията за натрупана печалба (загуба) е представен натрупания финансов резултат от предходни периоди, както и текущия финансов резултат.

2.17 Нетекущи пасиви.

Нетекущите заеми и задължения възникнали първоначално в Дружеството се оценяват по амортизирана стойност.

Нетекущи задължения	**31.12.2020**	**31.12.2019**
Задължения по банкови заеми	38,095	38,585
	38,095	**38,585**

2.18 Текущи търговски задължения и задължения към свързани предприятия

Търговските задължения и задължения към свързани предприятия са посочени по тяхната амортизирана стойност. Поради текущия характер на тези задължения, тяхната амортизирана стойност не се различава съществено от цената им на придобиване.

Задължения към финансови предприятия	31.12.2020	31.12.2019
Текущи задължения по банкови заеми	2,368	74
	2,368	**74**

Получени аванси	31.12.2020	31.12.2019
Получени аванси по договори за продажби на собствени недвижими имоти	2,869	-
	2,869	**-**

Задължения	31.12.2020	31.12.2019
Задълж.по договор ПОАД ЦКБ Сила АД	66	66
ЧЕЗ ЕЛЕКТРО БЪЛГАРИЯ АД	-	2
ЧСИ Владимир Цачев	-	4
Актаел ЕООД	1	-
Други	4	2
	71	**74**

Задължения към предприятия от група	31.12.2020	31.12.2019
Кампус Пропъти Дивелъпмънт ЕАД	1,583	1,512
Апланд Асет Мениджмънт АД	35	253
	1,618	**1,765**

Други задължения	31.12.2020	31.12.2019
Дениз 2001 ЕООД -цесия 13.11.2018		635
Дениз 2001 ЕООД -цесия 31.12.2018		226
Дениз 2001 ЕООД заем		1,771
Кепитъл мениджмънт АДСИЦ - цесия 01.10.20	364	-
Задължения по ДУК	3	8
Задължения за МДТ	24	70
Осигурителни задължения	1	2
Данъчни задължения	375	1
Други	-	-
	767	**2,713**

2.19 Доходи на персонала

Планове за дефинирани вноски

Правителството на България носи отговорността за осигуряването на законовия минимален праг на пенсии по планове за дефинирани вноски. Разходите по ангажимента на Дружеството да превежда вноски по плановете за дефинирани вноски се признават в Отчета за приходите и разходите при тяхното възникване.

Платен годишен отпуск и обезщетения при пенсиониране

Дружеството признава като задължение недисконтираната сума на оценените разходи по платен годишен отпуск, очаквани да бъдат заплатени на служителите в замяна на труда им за изминалия отчетен период, както и съответните задължения за социално и здравно осигуряване. Също така Дружеството отчита като задължение обезщетенията полагащи се на персонала при пенсиониране по реда на Кодекса на труда. Като такива задължения се отчитат очакваните задължения, които ще възникнат през следващата финансова година, както и тези, възникнали през текущия период, но неизплатени. Дружеството оповестява задълженията (и разходите) за обезщетения, които очаква да възникнат във връзка с пенсионирането на служителите си през следващите две финансови години, както и метода на изчисление на тази приблизителна оценка.

2.20 Условни активи и задължения

Дружеството оповестява като условни активи възможните активи, възникващи като последствие от минали събития и чието съществуване може да се потвърди от настъпването или ненастъпването на едно или повече несигурни бъдещи събития, които не могат да бъдат напълно контролирани от предприятието. Условните активи не се признават в отчетите, а само се оповестяват ако входящи потоци на икономически ползи са вероятни.

Като условно задължение се оповестява възможно задължение, възникнало вследствие от минали събития, съществуването на което може да се потвърди само от настъпването или ненастъпването на едно или повече несигурни бъдещи събития, които не могат да бъдат напълно контролирани от предприятието или сегашно задължение, произтичащо от минали събития, което не е било признато поради това, че не е вероятно да се появи необходимост от изходящ поток от ресурси, съдържащи икономически ползи, за погасяване на задължението или сумата на задължението не подлежи на оценяване с необходимата надеждност.

2.21 Приходи и разходи

Приходите от продажбите и разходите за дейността се признават в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Отчитането и признаването на приходите и разходите се извършва при спазване принципите "текущо начисляване" и "съпоставимост на приходите с разходите".

Приход от продажба на услуги се осчетоводява в Отчета за приходите и разходите в зависимост от етапа на завършеност на сделката към датата на баланса. Етапа на завършеност се определя въз основа на преглед на извършената работа.

Приходите от лихви се записват в Отчета за приходите и разходите в момента на възникване, като се взема в предвид ефективния доход от актива.

Всички разходи за лихви и други, възникнали по кредитни споразумения се признават в Отчета за приходите и разходите по метода на ефективния лихвен процент.

Приходи	31.12.2020	31.12.2019
Приходи от продажба на недв.имоти – гр. София, ВЕЦ Симеоново	-	4,842
	-	**4,842**

Увеличение на незав.производство	31.12.2020	31.12.2019
Сграда - София, ул. Атанас Иширков	2,457	2,957
м. Каргъна, Царево	-	38
	2,457	**2,995**

Други приходи	31.12.2020	31.12.2019
Продажба на кабелни линии	-	22
Изписване на задължение	-	2
Приходи съгл. чл. 8 от д-р за строителство	10	4
Корекция такса управление	83	
Други приходи	-	3
	93	31

Финансови приходи	31.12.2020	31.12.2019
приходи за лихви - свързани лица	494	501
	494	**501**

Разходи

Разходи за суровини и материали	31.12.2020	31.12.2019
Разходи за режийни услуги	-	4
	-	**4**

Разходи за външни услуги	31.12.2020	31.12.2019
оценка	5	34
счетоводни и правни	1	1
такси за управление на сграда		117
държавни и нотариални такси		10
застраховки	18	16
Разходи във връзка със СМР Сграда - София, ул. Атанас Иширков	2,458	2,958
Разходи във връзка със СМР Царево		38
Разходи във връзка с лек автомобил	3	3
Охрана	2	-
Разходи за режийни услуги	11	-
Одит	3	
други	36	178
	2,537	**3,355**

Разходи за персонал	31.12.2020	31.12.2019
възнаграждения по ДУК	40	40
разходи за осигуровки	7	7
	47	47

Разходи за амортизации и обезценки	31.12.2020	31.12.2019
транспортни средства	5	5
	5	5

Други разходи	31.12.2020	31.12.2019
отчетна стойност на продадените имоти		2,615
разходи за данъци	75	80
лихви към данъчна администрация	9	7
непризнат данъчен кредит	1	1
	85	**2,703**

Финансови разходи	31.12.2020	31.12.2019
разходи за лихви - банкови кредити	1,270	1,403
такси във връзка с обслужване на банкови кредити	77	1,403
разходи за лихви - свързани лица	81	81
разходи за лихви - Дениз 2001 ЕООД	86	50
разходи за лихви - Кепитъл мениджмънт АДСИЦ	22	-
такси по обслужване на банкови сметки и преводи	2	1
	1,538	**2,938**

2.22 Финансов резултат

Еуробилд ЕООД отчита отрицателен финансов резултат за 2020 г. - счетоводна загуба в размер на 1167 хил. лв. В резултат на намаленията и увеличенията по ГДД данъчният финансов резултат е данъчна загуба 1165 хил. лв.

2.23 Събития, настъпили след датата, към която е съставен финансовият отчет

Гофишният финансов отчет на дружеството е изготвен към 31.12.2020 г. Изготвянето му е приключило на 31.03.2021 г.

В периода между 01.01.2021 г. и 31.03.2021 г. не са настъпили значими за дружеството коригиращи и некоригиращи събития.