ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2021

1. Корпоративна информация

АРТСТРОЙ 1 КЪНСТРАКШЪН ЕООД (дружеството) е еднолично дружество с ограничена отговорност, регистрирано в Бургаския окръжен съд по фирмено дело № 86 по описа за 2006 година. През м. юни 2017 година в Търговския регистър към Агенция по вписванията е вписано преобразуване на дружеството, чрез отделяне. В резултат на извършеното преобразуване, част от активите и пасивите (нетни активи) на дружеството са отделени в новоучредено дружество, чийто капитал остава еднолична собственост на дружеството-майка Артстрой Груп АД. През м. март 2018 година, в Търговския регистър към Агенция по вписванията е вписана промяна в наименованието на дружеството от Артстрой 1 ЕООД на Артстрой 1 Кънстракшън ЕООД.

Основният предмет на дейност на дружеството е свързан със строителни услуги и продажба на жилищни сгради.

Дружеството се управлява и представлява от своя управител от Димитър Костадинов Димитров. Този финансов отчет е одобрен за издаване от ръководството на дружеството на 28 юли 2022 година.

2. База за изготвяне на финансовия отчет и счетоводни принципи

2.1. Приложима обща рамка за финансови отчети

Дружеството води текущото си счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство. Съгласно Закона за счетоводството, Международните счетоводни стандарти (МСС), приети за приложение от Комисията на Европейския съюз са задължителни за консолидираните финансови отчети на компаниите, регистрирани на фондовата борса, както и за други предприятия, които осъществяват дейността си, съгласно изискванията на специални закони посочени в Закона за счетоводството. Всички останали предприятия, могат да прилагат по избор МСС или Националните счетоводни стандарти, приети за приложение в България.

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Националните счетоводни стандарти, приети за прилагане в България.

2.2. База за изготвяне на годишния финансов отчет

Финансовият отчет е изготвен в хиляди лева, освен ако на съответното място не е посочено друго. Той е изготвен в съответствие с принципа на историческа цена.
Изготвянето на финансовите отчети в съответствие с Националните счетоводни стандарти изисква ръководството на Дружеството да взема решения и да направи преценки и предположения, които оказват влияние на счетоводните политики, както и на сумите на отчетените активи, пасиви, приходи и разходи. Преценките и свързаните с тях предположения са основани на историческия опит и различни фактори, за които се предполага, че са приемливи при тези обстоятелства, като резултатът от тях формира базата за вземане на решения за текущата стойност на активите и задълженията, които не са ясни от други източници. Действителните резултати могат да се различават от тези преценки.

2.2. База за изготвяне на годишния финансов отчет (продължение)

Преценките и съответните предположения се преразглеждат на текуща база. Резултатите от прегледите на счетоводните преценки се признават в периода, в който са прегледани, ако прегледът засяга само този период, или периода в който са прегледани и бъдещите периоди, ако прегледите засягат както текущия така и бъдещи периоди.

2.3. Счетоводни принципи

Годишният финансов отчет на Дружеството е изготвен при приложение на принципа за действащо предприятие. Последният предполага, че Дружеството ще продължи да съществува и в обозримо бъдеще. Ръководството няма планове или намерения, да продаде бизнеса или да прекрати дейността, което може съществено да промени балансовата стойност или класификацията на активите и пасивите, отразени във финансовия отчет.

Въпреки че за 2021 година Дружеството реализира загуба, в размер на 3,735 хил. лв., както и че текущите пасиви превишават текущите активи с 2,874 хил. лв. и че във връзка с ненавременно обслужване на публични задължения, както това е упоменато на съответните места по-нататък, върху активи на дружеството, чиято балансова стойност към 31 декември 2021 е около 720 хил. лв. има наложени тежести и ограничения, ръководството е уверено, че ще осигури ресурси за навременното погасяване на задълженията на Дружеството или ще предоговори техните падежи в случай на необходимост, с което ще осигури нормалното протичане на дейността и за в бъдеще.

Оценката на активите и пасивите и измерването на приходите и разходите се осъществява при спазване на принципа на историческата цена. Този принцип е модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и/или пасиви до тяхната справедлива стойност към 31 декември на текущата или на предходната година, както това е посочено на съответните места по-нататък.

2.4. Консолидация

Към 31 декември 2021 г. дружеството притежава капиталово участие в три дъщерни дружества, регистрирани в страната. В настоящия финансов отчет инвестициите в дъщерни дружества са представени по цена на придобиване и този отчет не представлява консолидиран финансов отчет по смисъла на СС27 *Консолидирани финансови отчети и отчитане на инвестициите в дъщерни предприятия.* Дружеството не изготвя консолидиран финансов отчет, тъй като е дъщерно дружество на друго търговско дружество и съгласно българското счетоводно законодателство консолидиран отчет се изготвя от предприятието – майка на последно ниво в икономическата група.

2.5. Дъщерни дружества

Дъщерни дружества са онези предприятия, върху които се упражнява контрол от страна на дружеството. Контролът представлява властта да се управлява финансовата и оперативната политика на дружествата, в които е инвестирано, така че да се извличат ползи в резултат на дейността им. Контролът се получава пряко при капиталово участие над 50 % в капитала на съответното дружество и непряко, чрез участие и на други свързани лица.

2.6. Сравнителни данни

Съгласно българското счетоводно законодателство, финансовата година приключва към 31 декември и предприятията са длъжни да представят годишни финансови отчети към същата дата, заедно със сравнителни данни към тази дата за предходната година. При необходимост някои от перата в счетоводния баланс, в отчета за приходи и разходи и в отчета за паричните потоци, представени във финансовия отчет за 2020 година, които са сравнителни данни, в настоящия отчет са рекласифицирани с цел да се получи по-добра съпоставимост с данните за 2021 година.

2.7. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки

Приложението на НСС изисква от ръководството да направи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки при изготвяне на годишния финансов отчет и при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите и разходите и условните активи и пасиви. Всички те са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвянето на финансовия отчет. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

2.8. Функционална валута и валута на представяне. Парични единици в чуждестранна валута

Функционалната валута на дружеството е валутата, в която се извършват основно сделките в страната, в която то е регистрирано. Това е българският лев, който съгласно местното законодателство е с фиксиран курс към еврото при съотношение 1 евро = 1.95583 лв. БНБ определя обменните курсове на българския лев към другите чуждестранни валути използвайки курса на еврото към съответната валута на международните пазари. При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или събитието.
Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута като се прилага обменния курс, публикуван от БНБ за всеки работен ден. Към 31 декември те се оценяват в български лева като се използва заключителният обменен курс на БНБ към датата на счетоводния баланс. Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за приходите и разходите в момента на възникването им. Валутата на представяне във финансовите отчети на дружеството също е български лев.

2.9. Управление на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове. Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва валутен риск, лихвен риск и ценови риск. Кредитният риск е рискът, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай че не изпълни договореното задължение. Ликвидният риск е рискът, че дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

2.9. Управление на финансовите рискове (продължение)

От страна на ръководството на дружеството финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, цената на привлечените заеми и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

2.9.1. Валутен риск

Основните сделки, осъществявани от дружеството са деноминирани в български лева и в евро. Българският лев е привързан към еврото, поради което дружеството не е изложено на съществени валутни рискове при осъществяване на сделки в евро. По тази причина, дружеството не използва специални финансови инструменти за хеджиране на този риск.

2.9.2. Лихвен риск

Лихвеният риск представлява риска от колебание в размера на задълженията по заемите на дружеството, дължащо се на изменението на пазарните лихвени проценти. Лихвите по ползваните кредити са с плаващи проценти (виж т. 13, 14, 17) по непогасената част от главницата, поради което дружеството е изложено на лихвен риск по този кредити.

Дружеството извършва постоянен мониторинг и анализ на основните си лихвени експозиции като разработва различни сценарии за оптимизиране например рефинансиране, подновяване на съществуващи заеми, алтернативно финансиране и изчислява влиянието на промяната на лихвения процент в определен диапазон върху финансовия резултат.

2.9.3. Кредитен риск

Кредитният риск е рискът едната страна по финансовия инструмент да не успее да изпълни задължението си и по този начин да причини загуба на другата. Политиката на дружеството в тази област е насочена към осъществяване на продажби на стоки и услуги на клиенти с подходяща кредитна репутация

2.9.4. Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът дружеството да не може да изпълни финансовите си задължения, тогава когато те станат изискуеми. Политиката в тази област е насочена към гарантиране наличието на достатъчно ликвидни средства, с които да бъдат обслужени задълженията, когато същите станат изискуеми, включително в извънредни и непредвидени ситуации. Ръководството на дружеството поддържа достатъчно свободни парични наличности с цел осигуряване на постоянна ликвидност и погасяване на задълженията на дружеството в договорените с кредиторите срокове.

3. Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет

3.1. Дълготрайни материални и нематериални активи

Дълготрайни материални и нематериални активи се признават и първоначално се оценяват по цена на придобиване, образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи, извършени по придобиването им. След първоначалното им признаване дълготрайните материални и нематериални активи се отчитат по цена на придобиване намалена с размера на начислената амортизация и евентуални загуби от обезценки.

Дружеството е приело стойностен праг от 700 лв. за определяне на даден актив като дълготраен. Последващите разходи, които водят до подобрение в състоянието на актива над първоначално оценената стандартна ефективност или до увеличаване на бъдещите икономически изгоди, се капитализират в неговата стойност. Всички други последващи разходи се признават текущо в периода, в който са направени.
Амортизациите се начисляват, като последователно е прилаган линейният метод.
По групи активи са прилагани следните амортизационни норми, изразени в години полезен живот:

Група активи	**2021 година**	**2020 година**
Сгради	25	25
Строителна техника и машини	3, 15	3, 15
Транспортни средства	4	4
Стопански инвентар	6-7	6-7
Нематриални активи	7	7

Начисляването на амортизацията започва от началото на месеца, следващ месеца, в който активът е въведен в употреба.

Не се начисляват амортизации на земите, произведенията на изкуството, разходи за придобиване на дълготрайни материални и нематериални активи и напълно амортизираните активи.

В края на всеки отчетен период ръководството на дружеството прави преглед на остатъчния полезен живот на активите и на преносните (балансовите) им стойности, с цел да се провери за наличието на индикации за обезценка и/или необходимост от промяна

3.2. Дългосрочни инвестиции

Дългосрочни инвестиции се оценяват и се представят по цена на придобиване като периодично се тестват за обезценка. Обезценката се начислява в отчета за приходите и разходите, така че да отразява възстановимата стойност на направената инвестиция.

3.3. Материални запаси

Материалните запаси при тяхната покупка са оценявани по цена на придобиване. Оценката на потреблението им е извършвана по метода конкретно определена цена (себестойност). В края на годината те се оценяват по по-ниската между доставната и нетната им реализируема стойност.

3.4. Финансови инструменти

Финансов инструмент е всеки договор, който поражда едновременно както финансов актив в едно предприятие, така и финансов пасив или инструмент на собствения капитал в друго предприятие.

Финансовите активи и пасиви се признават в счетоводния баланс, когато и само когато дружеството стане страна по договорните условия на инструмента. Финансовите активи се отписват от счетоводния баланс, след като договорните права за получаването на парични потоци са изтекли или активите са прехвърлени и трансферът им отговаря на изискванията за отписване, съгласно изискванията на СС 32 *Финансови инструменти.* Финансовите пасиви се отписват от счетоводния баланс, когато и само когато са погасени – т.е. задължението, определено в договора е отпаднало, анулирано или срокът му е изтекъл.

За целите на последващото оценяване, в съответствие с изискванията на СС 32 *Финансови инструменти: признаване и оценяване*, дружеството класифицира финансовите активи и пасиви в следните категории: предоставени кредити и вземания; финансови активи, обявени за продажба; финансови пасиви по амортизирана стойност. Класифицирането в съответната категория зависи от целта и срочността, с която е сключен съответният договор.

3.4.1. Вземания от клиенти и други текущи вземания

Вземанията в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2021 година и са намалени с размера на начислените обезценки за несъбираеми вземания. Загубата от обезценка се начислява в случай, че съществуват обективни доказателства, като например значителни финансови затруднения на длъжника, вероятност длъжникът да изпадне в ликвидация и други.

3.4.2. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и паричните еквиваленти в лева са оценени по номиналната им стойност, а паричните средства в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2021 година. За целите на съставянето на отчета за паричните потоци парите и паричните еквиваленти са представени като неблокирани пари в банки и каса.

3.4.3. Задължения по заеми

Задълженията по получени заеми първоначално са оценени по справедлива стойност, а към 31 декември 2021 година по амортизирана стойност чрез използване на метода на ефективния лихвен процент.

3.4.4. Задължения към доставчици, други текущи задължения и получени аванси

Търговските и другите задължения в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези в чуждестранна валута по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2021 година.

3.5. Основен капитал

Основният капитал на дружеството е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация.

3.6. Лизингови договори

Финансов лизинг

Финансов лизинг е договор, който прехвърля в значителна степен всички рискове и изгоди от собствеността върху актива. Активите придобити чрез финансов лизинг се признават по по-ниската от тяхната справедлива стойност към датата на придобиване или по настоящата стойност на минималните лизингови плащания. Съществуващото задължение към лизингодателя се включва в отчета за финансовото състояние на дружеството като задължение по финансов лизинг.

Лизинговите плащания се разделят на лихвени плащания и плащания по главницата така, че да се получи постоянен лихвен процент върху остатъчното задължение по лизинга. Финансовият лизинг поражда амортизационен разход за амортизируемите активи, както и финансов разход за всеки отчетен период. Амортизационната политика по отношение на амортизируемите наети активи е съобразена с тази по отношение на собствените амортизируеми активи.

Оперативен лизинг

Разходите за наети активи по договори за оперативен лизинг се признават в отчета за приходи и разходи на линейна база за периода, определен съгласно договора за лизинг. Приходите, реализирани от активите отдадени по договори за оперативен лизинг се признават в отчета за приходи и разходи на линейна база за периода, определен съгласно договора за лизинг. Първоначалните разходи, пряко свързани със сключването на лизинговия договор се капитализират в стойността на актива и се признават като разход на линейна база за периода на лизинговия договор.

3.7. Признаване на приходите и разходите

Приходите от продажбите и разходите за дейността са начислявани в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Признаването на приходите и разходите се извършва при спазване на изискването за причинна и следствена връзка между тях. Приходите в чуждестранна валута се отчитат по централния курс на БНБ към датата на начисляването им.

3.7.1. Договори за строителство

Признаване на приходи и разходи по договори за строителство се извършва в съответствие с изискванията на метода – "Дял на завършеното строителство", при който приходите и разходите по договори за строителство се признават към датата на изготвяне на финансовия отчет чрез съпоставяне на етапа на изпълнение по договорите спрямо датата на финансовия отчет. Приходите и разходите по договори за строителство се признават, в съответствие с изискванията на Счетоводен стандарт (СС) 11 "Договори за строителство".

3.7.2. Приходи от продажба на активи и услуги

Приходите от продажбата на стоки, материали и продукция се признават в отчета за приходите и разходите, когато значителните рискове и облаги от собствеността са прехвърлени на купувача. Приходите от извършени услуги се признават в отчета за приходите и разходите пропорционално на етапа на завършеност към датата на финансовия отчет. Етапът на завършеност се определя чрез проверка на извършената работа.

3.7.3. Приходи от наеми

Приходите от наеми на инвестиционни имоти се признават в отчета за приходите и разходите на линейна база за срока на договора за наем.

3.7.4. Финансови приходи / разходи

Приходите и разходите за лихви се начисляват текущо, на база на договорения лихвен процент, сумата и срока на вземането или задължението, за което се отнасят. Те се признават в отчета за приходите и разходите в момента на възникването им. Разходите за лихви, произтичащи от банкови заеми и лизинги, се изчисляват и признават в отчета за приходите и разходите по метода на ефективния лихвен процент. Финансовите приходи и разходи се представят в отчета за приходите и разходите нетно.

Разходът за данъкът върху печалбата представлява сумата от текущия данък върху печалбата и данъчния ефект върху временните данъчни разлики. Текущият данък върху печалбата се определя въз основа на облагаемата (данъчна) печалба за периода като се прилага данъчната ставка съгласно данъчното законодателство към датата на финансовия отчет. Отсрочените данъчни активи и/или пасиви са сумите на (възстановимите)/ дължимите данъци върху печалбата за бъдещи периоди по отношение на (намаляемите)/облагаемите временни данъчни разлики.

Временните данъчни разлики се установяват при сравнение на отчетната стойност на един актив или пасив, представени в счетоводния баланс и неговата данъчна основа, получена при прилагане на данъчните правила. Отсрочените данъци върху печалбата се изчисляват чрез прилагането на балансовия метод на задълженията. Отсрочените данъчни пасиви се изчисляват и се признават за всички облагаеми временни разлики, докато отсрочените данъчни активи се признават, само ако има вероятност за тяхното обратно проявление и ако дружеството ще е в състояние в бъдеще да генерира достатъчно печалба, от която те да могат да бъдат приспаднати.

Ефектът от признаването на отсрочените данъчни активи и/или пасиви се отразява там, където е представен ефектът от самото събитие, което ги е породило. За събития, които засягат отчета за приходи и разходи, ефектът от отсрочените данъчни активи и пасиви е признат също в отчета за приходи и разходи. За събития, които са отчетени първоначално в капитала (преоценъчния резерв) и отсрочените данъчни активи и пасиви са признати за сметка на капитала.

В счетоводния баланс отсрочените данъчни активи и/или пасиви се представят компенсирано, тъй като подлежат на единен режим на облагане.

Данъчната ставка приложима за 2020 година и 2021 година е 10 %, като остава непроменена и през 2022 година.

4. Дълготрайни материални активи

	Сгради	Строителна техника	Транспортни средства	Стопански инвентар	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Отчетна стойност:					
Салдо на 1 януари 2021	375	2,589	665	153	3,782
Постъпили	-	-	-	-	-
Излезли	-	(874)	(189)	(88)	(1,151)
Салдо на 31 декември 2021	**375**	**1,715**	**476**	**65**	**2,631**
Натрупана амортизация:					
Салдо на 1 януари 2021	25	2,053	485	136	2,699
Амортизация за периода	15	85	58	6	164
Амортизация на излезлите	-	(775)	(164)	(86)	(1,025)
Салдо на 31 декември 2021	**40**	**1,363**	**379**	**56**	**1,838**
Балансова стойност на 31 декември 2021	**335**	**352**	**97**	**9**	**793**
Балансова стойност на 31 декември 2020	**350**	**536**	**180**	**17**	**1,083**

Транспортни средства с балансова стойност към 31 декември 2021 година в размер на 94 хил. лв. и сгради с балансова стойност 335 хил. лв. са заложени по договори за финансов лизинг и банкови кредити.

Във връзка с непогасени публични задължения на дружеството е наложена възбрана от страна на НАП на дълготрайни активи на стойност 471 хил. лева.

5. Дълготрайни нематериални активи

	Програмни продукти, интернет-приложения	Общо
	хил. лв.	хил. лв.
Отчетна стойност:		
Салдо на 1 януари 2021	136	136
Постъпили	-	-
Излезли	-	-
Салдо на 31 декември 2021	**136**	**136**
Натрупана амортизация:		
Салдо на 1 януари 2021	135	135
Амортизация за периода	1	1
Амортизация на излезлите	-	-
Салдо на 31 декември 2021	**136**	**136**
Балансова стойност на 31 декември 2021	**-**	**-**
Балансова стойност на 31 декември 2020	**1**	**1**

6. Отсрочени данъчни активи/(пасиви), нетно

	31.12.2021 хил. лв.	31.12.2020 хил. лв.
Отсрочени данъчни активи:		
Данъчен ефект от неизползвани отпуски	1	2
Общо отсрочени данъчни активи	**1**	**2**
Отсрочени данъчни пасиви:		
Данъчен ефект от разлика между счетоводната и данъчната балансова стойност на дълготрайни активи	-	(9)
Общо отсрочени данъчни пасиви	**-**	**(9)**
Отсрочени активи (пасиви), нетно	**1**	**(7)**

7. Дългосрочни инвестиции

	към 31.12.2021		към 31.12.2020	
	хил. лв.	%	хил. лв.	%
Артстрой Перла ЕООД	5	100	5	100
Артстрой Комплекс ЕООД	5	100	5	100
Палм Бийч Лозенец ЕООД	1	100	1	100
Общо	**11**		**11**	

8. Материални запаси

	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Строителна продукция и стоки	254	2,962
Материали за строителство	9	420
Терени за строителство	-	367
Обезценка	-	*(367)*
Терени за застрояване, нетно от обезценка	-	-
Общо	**263**	**3,382**

Във връзка с непогасени публични задължения на дружеството е наложена възбрана от страна на НАП на строителна продукция и стоки с балансова стойност 249 хил. лв.

9. Вземания и предоставени аванси

	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Вземания от клиенти	1,187	1,078
Вземания по предоставени аванси	217	3,156
Предоставени гаранции и депозити	202	195
Предплатени разходи	54	61
Данъци за възстановяване	4	3
Други вземания	39	41
Общо	**1,703**	**4,534**

Представените от Дружеството вземания по аванси представляват незавършено производство по възложени договори за извършване на строителни услуги.

10. Парични средства

	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Парични средства в лева	37	2
Общо	**37**	**2**

В предходната, 2020 година, върху банковите сметки на дружеството е наложен запор върху налични и постъпващи суми от органите на данъчна администрация, във връзка с непогасени публични задължения на дружеството, в размер общо на 977 хил. лв. Във връзка с това, ръководството на дружеството е предприело мерки за постигане на споразумение с органите на данъчна администрация, с цел разсрочване на публичните си задължения.

11. Основен капитал

Към 31 декември 2021 и 2020 година основният капитал е напълно внесен, разпределен в 60 дяла, всеки един от тях с номинал 100 лева. Едноличен собственик на капитала е Артстрой Груп АД.

12. Задължения по получени аванси

Към 31 декември 2020 година, като задължения по получени аванси в счетоводния баланс са представени задължения на дружеството, свързани с получени от страна на клиенти аванси за покупка на недвижими имоти. Към 31 декември 2021 година сделките с недвижимите имоти, свързани с получените аванси, са завършени.

13. Задължения по банкови кредити

През месец март 2019 година дружеството сключва договор за инвестиционен кредит за закупуване на два офиса в размер на 131 хил. евро (256 хил. лв.). Крайният срок за погасяване на кредита е 26.04.2026 г. Кредитът е усвоен изцяло като остатъкът му към 31 декември 2021 година задължението възлиза на 171 хил. лева, (към 31 декември 2020 г. - 201 хил. лв.). Договореният лихвен процент е в размер на едномесечен EURIBOR плюс надбавка от 2.50%. Текущата част от кредита е в размер на 37 хил лв. и представена в текущите пасиви (виж т.17).
Задължението по кредита е обезпечено с учредяване на договорни ипотеки върху дълготрайни активи, които са собственост на дружеството (виж т. 4).

14. Задължения по договори за финансов лизинг

Дружеството е сключило договори за финансов лизинг за придобиване на транспортна и строителна техника, необходими за дейността му. Задължението по договорите към 31 декември 2021 година е 110 хил. лева, (към 31 декември 2020 г. - 199 хил. лв.). Договорите за финансов лизинг са с краен срок на погасяване през 2023 г., 2024 г. и 2025 г. Съгласно условията на договорите, дружеството дължи годишна лихва в размер на тримесечен EURIBOR плюс надбавка в размер от 2.95% до 4 %. Частта на задълженията по финансов лизинг дължими през 2021 г. е 28 хил. лв. (към 31 декември 2020 г. - 65 хил. лв.) е представена в текущите пасиви (виж т. 17).

Задълженията по лизнгите са обезпечени с учредяване на договорни ипотеки върху дълготрайни активи, които са собственост на дружеството (виж т. 4).

15. Допълнителни парични вноски

Дружеството е получило допълнителни парични вноски от дружеството – майка Артстрой Груп АД в размер на 88 хил. лв. (31 декември 2020 г. – 73 хил. лв.) Получените допълнителни парични вноски са безлихвени и са с десет годишен срок на погасяване, като ръководството на дружеството има основания да ги третира като дългосрочно задължения. При необходимост от това, в качеството си на собственик на капитала Артстрой Груп АД е декларирал пред ръководството на дружеството готовността си да обмисли капитализирането на вноските.

16. Задължения по търговски заеми

Дружеството е страна по договори за търговски заеми, сключени със свързани лица физическо лице и търговско дружество. Задължението по тези договори към 31 декември 2021 година възлиза общо на 6 хил. лв (31 декември 2020 г. – 6 хил. лв.). Дружеството дължи годишна лихва в размер на 3.5 %. Заемите са необезпечени, със срок на погасяване от пет години, поради което дружеството третира задълженията по тях като дългосрочни.

17. Текущи пасиви

	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Задължения към доставчици	1,914	1,682
Задължения по текущи банкови кредити	661	700
Задължения по търговски заеми	653	-
Задължения към социално осигуряване	493	412
Задължения по получени аванси	490	1,091
Данък добавена стойност	281	228
Задължения за други данъци	203	176
Задължения към персонала	67	102
Текуща част на задълженията по банкови кредити	37	37
Задължения по гаранции	35	20
Текуща част по договори за финансов лизинг	28	65
Задължения за застраховане	7	14
Други текущи задължения	8	9
Общо	**4,877**	**4,536**

През месец януари 2019 година дружеството сключва договор за кредит - овърдрафт за с максимално разрешен размер от 1,000 хил. лв. Срокът за погасяване на овърдрафта е месец януари 2020 г с възможност за продължаване след преразглеждане от страна на банката. През месец януари и април 2021 година са сключени анекси към договора за удължаване ползването на кредита до януари месец 2022 година и за намаляване на максималния разрешен размер до 920 хил. лв. Договореният лихвен процент е в размер на тримесечен EURIBOR плюс надбавка от 2.90%. Задължението по кредита е обезпечено с учредяване на договорни ипотеки върху дълготрайни активи и залог на вземания.

Дружеството ползва краткосрочни привлечени средства от свързано лице. Полученият заем е безлихвен и необезпечен. Към 31 декември 2021 година задължението по заема е в размер на 653 хил. лв.

17. Текущи пасиви (продължение)

Като текущи задължения по получени аванси в счетоводния баланс към 31 декември 2021 година са представени задължения на дружеството, свързани с получени от страна на клиенти аванси за извършване на строителни услуги, сделките по които се очаква да бъдат завършени през 2022 година.

18. Приходи от дейността

	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2020 хил. лв.
Приходи от продажба на строителни услуги	3,947	10,051
Приходи от продажба на строителна продукция	2,797	-
Общо	**6,744**	**10,051**

19. Други приходи

	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2020 хил. лв.
Приходи от продажба на активи	373	20
Приходи от продажба на материали	-	91
Отписани задължения	-	29
Други приходи	12	53
Общо	**385**	**193**

20. Разходи за материали

	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2020 хил. лв.
Строителни материали	1,323	1,566
Горива	44	59
Електроенергия и вода	23	16
Други	22	21
Общо	**1,412**	**1,662**

21. Разходи за външни услуги

	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2020 хил. лв.
Услуги, свързани със строителство	1,946	3,379
Консултантски услуги	172	387
Наеми	100	335
Застраховки	33	42
Местни данъци и такси	21	33
Комуникационни услуги	7	9
Други външни услуги	20	23
Общо	**2,299**	**4,208**

22. Разходи за персонала

	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2020 хил. лв.
Разходи за възнаграждения	766	1,569
Разходи за социални осигуровки и надбавки	140	247
Общо	**906**	**1,816**

23. Обезценка на активи

Начислената за предходната 2020 година обезценка в размер на 367 хил. лв. включва признатия разход от дружеството във връзка с извършените тестове за обезценка на притежаваните терени за застрояване, като част от материалните запаси (виж т. 8).

24. Други разходи

	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2020 хил. лв.
Разходи за неустойки	80	281
Разходи за данъци	19	9
Непризнати разходи	11	28
Отписани вземания	1	179
Представителни разходи	1	2
Отчетна стойност на продадените материали	-	92
ДДС без право на данъчен кредит	-	8
Командировки	-	1
Други	4	6
Общо	**116**	**606**

25. Финансови приходи

Финансовите приходи представени в отчета за приходите и разходите за 2020 година са свързани изцяло с приходи от лихви.

26. Финансови разходи

	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2020 хил. лв.
Разходи за лихви	43	68
Банкови такси	3	6
Отрицателни валутни разлики	1	1
Общо	**47**	**75**

27. Данъчно облагане

Изравняването на ефективния разход за данък е представено в следната таблица:

	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2020 хил. лв.
Счетоводна печалба / (загуба)	**(3,743)**	**(479)**
Приложима данъчна ставка	10%	10%
Данък върху печалбата/(икономия) по приложимата данъчна ставка	(374)	(48)
Данъчен ефект от постоянни разлики	376	61
Данъчен ефект от временни разлики	(10)	(5)
Общо разход/ (приход) за данък	**(8)**	**8**

Компонентите на разходите за данъци са както следва:

	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2020 хил. лв.
Текущ разход за данък	-	1
Данъчен ефект върху временни данъчни разлики	(8)	7
Разход/(приход) за данък върху печалбата	**(8)**	**8**

28. Справедливи стойности на финансовите инструменти

Политиката на дружеството е да оповестява във финансовите си отчети справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, най-вече за които съществуват котировки на пазарни цени. Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, както и получените кредити, дружеството очаква да реализира тези финансови активи чрез тяхното цялостно обратно изплащане или погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната номинална или амортизируема стойност.

Голямата част от финансовите активи и пасиви са краткосрочни по своята същност, поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на балансовата им стойност.

Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в счетоводния баланс оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

29. Оповестяване на свързаните лица и сделките с тях

През годината дружеството е осъществило сделки с дружеството-майка. Към 31 декември 2021 година неуредените разчети със свързани лица са както следва:

Наименование	Вид на сделката	Оборот	Вземане	Задължение
		хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Артстрой Груп АД	Търговски сделки - покупки	206	-	433
	Предоставени аванси	-	3	-
	Получени ДПВ	15	-	88
Общо		**x**	**3**	**521**
Артстрой 1 Инвестмънт ЕООД	Получен заем	2,990	-	653
	Получени аванси	442	-	442
	Търговски сделки - продажби	2,049	1,089	-
Общо		**x**	**1,089**	**1,095**
Арстрой Фасилитис ЕООД	Търговски сделки - продажби	16	91	-
Общо		**x**	**91**	**-**
Бутик Интериор ЕООД	Търговски сделки - покупки	-	-	3
Общо		**x**	**-**	**3**
Арстрой Фасилитис 8 ЕООД	Търговски сделки - продажби	10	-	-
Общо		**x**	**-**	**-**
Перфект Инвест 2007 ЕООД	Получен заем	-	-	1
Общо		**x**	**-**	**1**
Димитър Димитров	Получен заем	-	-	5
Общо		**x**	**-**	**5**
Деан Дачев	Търговски сделки - покупки	100	-	121
Общо		**x**	**-**	**121**
Общо		**x**	**1,183**	**1,746**

По извършените през годината сделки със свързаните лица няма необичайни условия и отклонения от пазарните цени.

30. Поети ангажименти и условни задължения

Към 31 декември 2021 дружеството участва като солидарен длъжник и гарант по инвестиционен кредит, получен от свързано лице с общ размер 2,921 хил. лв.

31. Сделки с ключов управленски персонал

През 2021 година няма начислени възнаграждения на ключовия управленски персонал (31 декември 2020 година – 55 хил. лв.).

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2021 (продължение)

32. Други оповестявания

През 2021 година, ръководството на Дружеството е постигнало договорености с ключови кердитори, задълженията към които са били просрочени, за тяхното уреждане, в рамките на 2022 година.

33. Събития след края на отчетния период

33.1. През февруари 2022 г., в резултат на военния конфликт между Русия и Украйна, някои държави обявиха нови пакети от санкции срещу държавния дълг на Руската федерация и редица руски банки, както и персонални санкции срещу редица физически лица.

Поради нарастващото геополитическо напрежение, от февруари 2022 г. се наблюдава значително повишаване на волатилността на международните пазари на суровини, на ценни книжа и валута, както и значително поевтиняване на рублата спрямо щатския долар и еврото. Очаква се тези събития да повлияят на дейността на руски и украински предприятия в различни сектори на икономиката.

Дружеството няма директни експозиции към свързани лица и/или ключови клиенти или доставчици от тези страни.

Дружеството разглежда тези събития като некоригиращи събития след отчетния период, чийто количествен ефект не може да бъде оценен в момента с достатъчна степен на увереност.

В момента, ръководството на Дружеството анализира възможното въздействие на променящите се микро- и макроикономически условия върху финансовото състояние на Дружеството и резултатите от дейността.

33.2. В периода януари-юни 2022 година:
- дружеството е реализирало сделки, свързани с получени аванси, чийто размер към 31 декември 2021 година е възлизал на 457 хил. лв. (виж също т. 17 по-горе);
- дружеството е завършило строителни дейности за 1,186 хил. лв., във връзка с които към 31 декември 2021 година е било предоставило аванси, в размер общо на 1,703 хил. лв.;
- погасило е близо 400 хил.лв. просрочени публични задължения, които са били изискуеми към 31 декември 2021 година (виж също т. 17 по-горе).

Изготвил:
/Артстрой Груп АД/
/П.Тодорова/

АРТСТРОЙ 1 КЪНСТРАКШЪН ЕООД
БУРГАС
BURGAS
ARTSTROY 1 CONSTRUCTION LTD

Управител:
/Димитър Димитров/