2020

АРКОНА КЕПИТЪЛ РИЪЛ ЕСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ ЕООД

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

EXISTRA
audit · accounting · tax

ЕКЗИСТРА ООД
София 1680
ул. "Солун" № 51
audit@existra.bg
www.existra.bg

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО
ЕДНОЛИЧНИЯ СОБСТВЕНИК НА КАПИТАЛА НА
АРКОНА КЕПИТЪЛ РИЪЛ ЕСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ ЕООД

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на **АРКОНА КЕПИТЪЛ РИЪЛ ЕСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ ЕООД** („Дружеството"), състоящ се от Счетоводен баланс към 31 декември 2020 г. и Отчет за приходите и разходите за годината, завършила на тази дата, както и приложение към финансовия отчет, съдържащо оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният финансов отчет:

- представя достоверно, във всички съществени аспекти финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2020 г. и неговите финансови резултати от дейността за годината, завършила на тази дата, и
- е изготвен в съответствие с изискванията на Националните счетоводни стандарти, включително освобождаванията за представяне и оповестяване по тези стандарти и по чл.29 от Закона за счетоводството.

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 в България по отношение на нашия одит на финансовия отчет, 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.

Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие

Обръщаме внимание на пояснително приложение 1.3 към финансовия отчет, в което се посочва, че Дружеството има задължения по банков кредит в размер на 1,037 хил. лв. към 31.12.2020 г., с краен срок за погасяване 30.06.2021 г., което не е погасено към датата на съставяне на финансовия отчет. Кредитът е обезпечен с активи на свързано лице под общ контрол. Дружеството има вземания от предприятието-майка в размер на 1,077 хил. лв. Банката-кредитор не е предприела принудителни действия за събиране на дълга.
Тези условия показват наличието на съществена несигурност, която би могла да породи значително съмнение относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие.
Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Националните счетоводни стандарти, включително освобождаванията за представяне и оповестяване по тези стандарти и по чл. 29 от Закона за счетоводството, 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 като действащо предприятие, оповестявайки, когато е приложимо, свързаните с действащо предприятие въпроси и използвайки предположението за действащо предприятие като счетоводна база, 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 дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие със Закона за независимия финансов одит и 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 дължащи 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 от 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.
- достигаме до заключение дали е уместна използваната от ръководството счетоводна база за действащо предприятие, както и, на базата на получените одиторски доказателства, дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи 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 съществените 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.

Други въпроси

Ръководството е избрало да упражни правото си да не изготвя Доклад за дейността, на основание чл.42 от Закона за счетоводството, съответно ние не изразяваме становище и нямаме какво да докладваме по отношение на друга информация, различна от финансовия отчет.

София, 10 септември 2021 г.

За ЕКЗИСТРА ООД, управител:

Милена Рангелова

Регистриран одитор, отговорен за одита:

Милена Рангелова

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 143 Екзистра ООД

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС

на „АРКОНА КЕПИТЪЛ РИЪЛ ЕСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД

към 31 декември 2020 г.

АКТИВ				ПАСИВ			
Раздели	прило-жение	Сума (хил. лв.) Текуща година	Предходна година	**Раздели**	прило-жение	Сума (хил. лв.) Текуща година	Предходна година
Текущи (краткотрайни) активи	2	1,077	2	Собствен капитал		(1)	2
				Задължения	3	1,078	
СУМА НА АКТИВА		**1,077**	**2**	**СУМА НА ПАСИВА**		**1,077**	**2**

Приложенията представляват неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет е одобрен за издаване на 10 септември 2021 г.:

Юлияна Георгиева, „Мидора“ ЕООД
Съставител

Кремена Стоянова
Управител

Финансов отчет, върху който е издаден одиторски доклад от „Екзистра“ ООД:

Милена Рангелова
Регистриран одитор, отговорен за одита

Милена Рангелова
Управител на „Екзистра“ ООД

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 143 Екзистра ООД

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

на „АРКОНА КЕПИТЪЛ РЕЙЛ ЕСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД

за 2020 година

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Сума (в хил. лв.)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Сума (в хил. лв.)	
	Текуща година 2020 г.	Предходна година 2019 г.		Текуща година 2020 г.	Предходна година 2019 г.
Разходи			**Приходи**		
Разходи за материали и външни услуги	3				
Общо разходи от оперативна дейност	**3**	-	**Общо приходи**	-	-
Разходи за лихви и други финансови разходи	23		Други лихви и финансови приходи	23	
Общо финансови разходи	**23**	-	**Общо финансови приходи**	**23**	-
Общо разходи	**26**	-	**Общо приходи**	**23**	-
			Загуба	**3**	
Всичко	26	-	*Всичко*	26	-

Приложенията представляват неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет е одобрен за издаване на 10 септември 2021 г.:

Юлияна Георгиева, „Мидора“ ЕООД
Съставител

Кремена Стоянова
Управител

Финансов отчет, върху който е издаден одиторски доклад от „Екзистра“ ООД:

Милена Рангелова
Регистриран одитор, отговорен за одита

Милена Рангелова
Управител на „Екзистра“ ООД

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 143 Екзистра ООД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

1.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

АРКОНА КЕПИТЪЛ РИЪЛ ЕСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ ЕООД е търговско дружество, вписано в Търговския Регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК: 205817887, със седалище и адрес на управление: град София 1233, бул. „Сливница“ № 131, ет.1. Едноличен собственик на капитала на Дружеството е „Аркона Пропърти Фонд“ Н.В., ИН: 08110094, Нидерландия. Дружеството се управлява и представлява от Кремена Стоянова.

1.2. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

Основната дейност на Дружеството включва строителна дейност, отдаване под наем и продажба на недвижими имоти, както и консултантска дейност в областта на недвижимите имоти.

1.3. ДЕЙСТВАЩО ПРЕДПРИЯТИЕ

Принципът-предположение за действащо предприятие е основен счетоводен принцип при изготвянето на финансовите отчети. Съгласно този принцип предприятието се разглежда като продължаващо дейността си в обозримо бъдеще без намерение или необходимост от ликвидация, преустановяване на стопанската дейност или търсене на защита от кредиторите, вследствие на съществуващи закони или други нормативни разпоредби. През 2020 г. Дружеството замества като кредитополучател и поема изцяло всички задължения на друго дружество по банков кредит със стойност на главницата 1,037 хил. лв. (530 хил. евро) и краен срок за погасяване 30.06.2021 г. За обезпечаване на задължението са предоставени недвижими имоти, собственост на друго дружество в групата. Към датата на изготвяне на този финансов отчет дружеството не е погасило задължението към банката. Предприети са действия за продажба на недвижимите имоти, предоставени като обезпечение по кредита. Дружеството има вземания от предприятието-майка, в размер на 1,077 хил. лв. с падеж през 2022 г. Към датата на съставяне на този отчет банката-кредитор не е предприела принудителни действия за събиране на дълга.

Финансовият отчет е изготвен на принципа-предположение за действащо предприятие.

2. ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2020 BGN'000	31.12.2019 BGN'000
Банков кредит	1,077	
Задължения към доставчици	1	
Общо текущи задължения	**1,078**	**-**

Падежът на банковия кредит е 30.06.2021 г. Към датата на съставяне на този отчет кредитът не е погасен. Лихвен процент: 3М ЮРИБОР плюс надбавка 4.75% годишно. Наказателна лихва върху

просрочена главница: 2%. Предоставени обезпечения: Залог върху дружествените дялове и залог на вземания върху всички дивиденти и други приходи, произтичащи от дружествените дялове в „Бояна резидънс“ ООД (свързано лице под общ контрол); Договорна ипотека върху недвижими имоти, собственост на „Бояна резидънс“ ООД.

3. СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Следните лица са свързани с Дружеството:

Свързани лица	Причина за свързаност
Аркона Пропърти Фонд Н.В., Нидерландия	Едноличен собственик на капитала
Бояна Резидънс ЕООД	Под общ контрол

3.1. СДЕЛКИ И ТРАНЗАКЦИИ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

	сделки през 2020 г.	остатък на 31.12.2020 г.
	BGN'000	BGN'000
Предоставен заем към предприятието-майка	1,054	1,054
Лихви по предоставени заеми	23	23
Общо	**1,077**	**1,077**

През 2019 г. не са осъществявани сделки със свързани лица.

4. УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ

Дружеството не е предоставяло обезпечения и няма заведени съдебни дела към него или други претенции.

5. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

След датата на баланса не са настъпили събития или условия, които оказват съществено влияние върху финансовото състояние и резултатите от дейността на предприятието.

6. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

6.1. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Финансовият отчет е изготвен в съответствие със Закона за счетоводството и Националните счетоводни стандарти, при прилагане на освобождаванията за представяне и оповестяване за малки предприятия. Дружеството се е съобразило с всички стандарти, които са приложими за неговата дейност към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет.

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена. Предприятието води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова отчетна валута за представяне. Данните в отчета и приложението към него са представени в хиляди лева (BGN'000), освен ако не е посочено друго.

Отчетният период обхваща една календарна година – от 1 януари до 31 декември. Текуща година – 2020 година, предходна година – 2019 година.

6.2. СРАВНИТЕЛНИ ДАННИ

Дружеството представя сравнителна информация в своите финансови отчети за една предходна година. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират и преизчисляват, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

6.3. ОТЧЕТНА ВАЛУТА

Функционалната валута и отчетната валута на представяне във финансовия отчет на предприятието е българският лев. Левът е фиксиран към еврото в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

6.4. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

Търговски и други вземания се отчитат по тяхната стойност на възникване, намалени със загуба от обезценка. Приблизителна оценка за съмнителни, трудносъбираеми и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се обезценяват изцяло, когато това обстоятелство се установи. Загубите от обезценка се представят в отчета за приходите и разходите.

6.5. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

Паричните средства се състоят от парични наличности в каса, парични наличности в банкови сметки, чийто оригинален матуритет е до 3 месеца.

6.6. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Търговски и други задължения първоначално се отчитат по стойност на възникване, а впоследствие – по амортизирана стойност.

6.7. ПРИХОДИ

Приходите се признават на база принципа на начисляване и до степен, до която стопанските изгоди се придобиват от дружеството и доколкото приходите могат да се оценят надеждно.

Приходи от продажба на активи се признават, когато всички съществени рискове и изгоди от собствеността на активите се прехвърлят на купувача.

Приходите от продажба на услуги се признават, като се отчита етапа на завършеност на сделката към датата на баланса, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите по приключването.

6.8. РАЗХОДИ

Разходите се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост. Финансовите разходи включват плащания за лихви по заеми, дивиденти и загуби от операции в чуждестранна валута, други банкови такси и комисиони.

6.9. КОРПОРАТИВЕН ДАНЪК

Корпоративният данък върху печалбата за годината включва текущ и отсрочен данък. Съгласно българското законодателство предприятието дължи данък върху печалбата със ставка 10% (за 2019 г. – 10%). Текущ данък е сумата на данъка, който трябва да се плати върху облагаемата печалба за периода, въз основа на ефективната данъчна ставка към датата на изготвяне на счетоводния баланс.

Отсрочени данъци се начисляват като се използва балансов метод на задълженията за отчитане на временните разлики между счетоводната и данъчната балансова стойност на активите и пасивите. Сумата на отсрочените данъци е базирана на очаквания начин за реализация на активите и пасивите. Активите и пасивите по отсрочени данъци се оценяват по данъчни ставки (за 2021 г. – 10%), които се очаква да бъдат в сила за периода, когато активът се реализира или пасивът се уреди, съгласно данъчните закони, действащи към датата на баланса.

Финансовият отчет е одобрен за издаване на 10 септември 2021 г.:

Юлияна Георгиева, „Мидора“ ЕООД Съставител	Кремена Стоянова Управител