

Пояснителни приложения към финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022

1. Информация за дружеството

1.1. Учредяване и регистрация

„ЛЕНД ГРУП КЪМПАНИ“ е еднолично дружество с ограничена отговорност регистрирано в гр. Пловдив, Република България през 2013 година, със седалище и адрес на управление в гр. Пловдив, бул. „Дунав“ № 5 и е вписано в търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 202 462 672.

1.2. Собственост и управление

През 2022 година не е извършвана промяна в собствеността.

Собственик на капитала е Галакси Инвестмънт Груп ООД.

Дружествения капитал към 31 декември 2022 г. е разпределен както следва:

Физически лица /или юридически лица/	брой дяла	%
Галакси Инвестмънт Груп ООД	50	100.00

Дружеството се управлява и представлява от Управител Константин Константинов Бояджиев.

Финансовият отчет на „ЛЕНД ГРУП КЪМПАНИ“ ЕООД за годината, приключваща на 31 декември 2022 година е одобрен за издаване, съгласно решение на Управителя от 05.05 2023 година.

1.3. Структура на дружеството

Дружеството няма регистрирани клонове за осъществяване на дейността си.

1.4. Предмет на дейност

Основната дейност на дружеството според учредителния акт е: Посредничество, консултации и управление на недвижими имоти, земеделски земи,покупко-продажба, отдаване под наеми аренда на недвижимите имоти и земеделски земи.

1.5. Основни показатели на стопанската среда

Основните показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на дружеството, за периода 2022- 2019 г. са представени в таблицата по-долу:

Пояснителни приложения към финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 (продължение)

Показател	2022	2021	2020	2019
БВП в млн. лева *	117 954	139012	120553	120396
Реален растеж на БВП **	2.9 %	7.6 %	-4.0 %	4.0 %
Инфлация в края на периода (ХИПЦ) ***	14.3 %	6.6 %	0.0 %	3.1 %
Среден валутен курс на щатския долар за периода	1.87	1.73	1.61	1.76
Валутен курс на щатския долар в края на периода	1.83371	1.72685	1.59386	1.74099
Основен лихвен процент в края на периода	1.30	0.00	0.00	0.00
Безработица (в края на периода)	4.7 %	4.8 %	6.7 %	5.9 %

* Предварителни данни на БНБ към 30 септември 2022 г.

** Предварителни данни на БНБ към 23 януари 2022 г. за Q3 2022 г. спрямо Q3 2021 г.

*** Данни на НСИ към 31 декември 2022 г.

2. Описание на приложимата счетоводна политика

2.1. База за изготвяне на годишния финансов отчет

Годишното счетоводно приключване и изготвянето на годишните финансови отчети за 2022 година се извършва по реда на Закона за счетоводството, влязъл в сила от 01 януари 2016 г. Съгласно този закон търговските дружества в България имат възможност да прилагат Международните счетоводни стандарти (МСС), приети за приложение в Европейския съюз, или Националните счетоводни стандарти (НСС), приети за приложение в България. Всички търговски дружества от обществен интерес са задължени да изготвят финансовите си отчети по изискванията на МСС. Останалите търговски дружества могат да продължат да прилагат МСС, ако вече са ги приели като счетоводна база, по реда на отменения Закон за счетоводството от 2002 г. Дружеството не покрива законовите изисквания за задължително прилагане на МСС, поради което настоящият годишен финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на НСС в сила от 01 януари 2016 година и направените промени до 16 Февруари 2019 г..

2.2. Приложима мерна база

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен при спазване принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви до тяхната справедлива стойност към края на отчетния период, доколкото това се изисква от съответните счетоводни стандарти и тази стойност може да бъде достоверно установена. Подобни отклонения от принципа на историческата цена са оповестени при оповестяване на счетоводната политика на съответните места по-нататък.

Пояснителни приложения към финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 (продължение)

2.3. Оценяване по справедлива стойност

Някои приложими счетоводни стандарти дават възможност за приемане за първоначално и последващо оценяване на определени активи и пасиви по тяхната справедлива стойност. За някои финансови активи и пасиви приложимите счетоводни стандарти изискват заключителна оценка по справедлива стойност. Справедливата стойност е цената, която би била получена при продажбата на актив или платена при прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценяване. Тази стойност следва да се определя на основния пазар на дружеството, или при липса на такъв, на най-изгодния, до който то има достъп към тази дата. Справедливата стойност на пасив отразява риска от неизпълнение на задължението. Когато е възможно, дружеството оценява справедливата стойност на един актив или пасив, използвайки борсовите цени на активния пазар. Пазарът се счита за активен, ако сделките за този актив или пасив се извършват с достатъчна честота и обем, така че се осигурява непрекъсната ценова информация. Ако няма борсова цена на активен пазар, дружеството използва техники за оценяване, като максимално използва подходящи наблюдаеми входящи данни и свежда до минимум използването на ненаблюдаемите. Избраната техника на оценяване обхваща всички фактори, които пазарните участници биха взели предвид при ценообразуването на сделката. Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансовите инструменти чрез продажба. В повечето случаи обаче, особено по отношение на текущите търговски вземания и задължения, както и получените кредити, дружеството очаква да реализира тези финансови активи и пасиви 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.

2.4. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

2.5. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки

Националните счетоводни стандарти изискват от ръководството да приложи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки при изготвяне на финансовия 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.

Приблизителни оценки и предположения с висока несигурност са:
Обезценка на вземания.

Пояснителни приложения към финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 (продължение)

2.6. Функционална валута и валута на представяне

Функционална валута е валутата на основната икономическа среда, в която едно дружество функционира и в която главно се генерират и изразходват паричните средства. Тя отразява основните сделки, събития и условия, значими за Дружеството.

Този финансов отчет е представен в български лева (BGN), която е функционалната валута на Дружеството и всички показатели са закръглени до най-близките хиляда български лева, освен ако е упоменато друго.

2.7. Приложение на принципа за действащо предприятие

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет, Ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие. При тази преценка е взета предвид цялата налична информация за предвидимото бъдеще, което е поне, но не е ограничено до дванадесет месеца от края на отчетния период.

2.8. Управление на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове: пазарен риск (включващ валутен риск, лихвен риск и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск от промяна на бъдещите парични потоци, в резултат на промяна в пазарните лихвени нива.

Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. 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.

Ръководството очаква, че съществуващите капиталови ресурси и източници на финансиране на дружеството ще бъдат достатъчни за развитието на дейността му. 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 продажни цени, цена на привлечените средства и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

2.8.1. Пазарен риск

а) Валутен риск

Дружеството не е изложено на значим валутен риск, тъй като неговите сделки се извършват основно в лева и в евро.

Пояснителни приложения към финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 (продължение)

б) Лихвен риск

Дружеството не използва банкови, търговски кредити и лизинг, чиито лихви са променливи, съобразно общите икономически и финансови условия.

в) Ценови риск

Дружеството не е изложено на ценови риск.

2.8.2. Кредитен риск

Кредитния риск за дружеството се състои от риск от финансова загуба в ситуация, при която клиент или страна по финансов инструмент не успее да извърши своите договорни задължения. Финансовите активи на дружеството са концентрирани в две групи: парични средства и вземания. Паричните средства в дружеството и разплащателните операции са съсредоточени в търговска банка със стабилна ликвидност, което ограничава риска, относно паричните средства. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролира текущо и стриктно, съгласно установената политика на дружеството

2.8.3. Ликвиден риск

Ликвиден риск е рискът, че дружеството може да срещне затруднения при изпълнението на своите задължения, когато те станат изискуеми. С цел управление на този риск, Ръководството на дружеството поддържа оптимално количество свободни парични наличности. Това се постига посредством системата за финансово планиране, като паричните постъпления и плащания се координират от гледна точка на срочност и размери.

3. Дефиниция и оценка на елементите на счетоводния баланс и ОПР

3.1. Дългосрочни финансови активи

- Предоставени заеми на асоциирани и смесени предприятия

Отчитането им се извършва по номиналната стойност на предоставените парични средства в лева, а тези, предоставени във валута – по заключителния курс на БНБ към 31.12.2022 г.

3.2. Търговски и други вземания

Търговските вземания се представят и отчитат по стойността на оригинално издадената фактура, намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми. Приблизителна оценка за съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума съществува висока несигурност. Несъбираеми вземания се обезценяват изцяло, когато това обстоятелство се установи. Несъбираеми вземания се отписват, когато се установят правни основания за това, или дадено търговско вземане се прецени като напълно несъбираемо. Изписването става за сметка на формирания коректив, а

Пояснителни приложения към финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 (продължение)

при липса на такъв, разхода се вписва в Отчета за приходи и разходи.

Вземанията в лева се оценяват по стойността при тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2022, и се намаляват със стойността на признатата обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания. Преглед на вземанията за обезценка се извършва от ръководството на дружеството в края на всяка година и ако има индикации за подобна обезценка, загубите се начисляват в отчета за приходите и разходите. Обезценката се изчислява на база възрастов анализ на вземанията от датата на падежа до 31 декември 2022 година, като се прилагат следните проценти:

Срок на възникване над 360 дни - 100%

3.3. Парични средства

Паричните средства и краткосрочните депозити в счетоводния баланс включват парични средства по банкови сметки, в брой и краткосрочни депозити с първоначален падеж от три или по-малко месеца.

Паричните средства в лева се оценяват по номиналната им стойност, а паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2022.

За целите на съставяне на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти са представени като неблокирани парични средства по банкови сметки, в касата и невъстановени суми от подотчетни лица.

В отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици се представят бруто, с включен ДДС;
- лихвите по получени кредити се включват като плащания за финансовата дейност;
- краткосрочно (до 3 месеца) блокираните парични средства се третират като парични средства и еквиваленти;
- платеният ДДС по покупка на дълготрайни активи от трети страни, извън ЕО, се посочват на ред „други плащания за основна дейност”, а при доставка на дълготрайни активи от страната се посочва на ред „плащания към търговски контрагенти” към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период.

3.4. Основен капитал

Основният капитал се представя по номинална стойност на записаните дялове и съответства на актуалната му съдебна регистрация.

3.5. Задължения към доставчици и други задължения.

Задълженията към доставчици и другите текущи задължения се отчитат по стойността на издадените фактури (цена на придобиване), която се приема за справедливата стойност на сделката и ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги.

Задълженията, деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2022 година.

Пояснителни приложения към финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 (продължение)

Краткосрочните и дългосрочните заеми първоначално се записват по получените нетни парични потоци. Всички лихви, такси и комисионни се признават като разход в отчета за приходите и разходите при тяхното възникване.

3.6. Лизинг

Експлоатационен (оперативен) лизинг

Експлоатационен (оперативен) лизинг – всеки друг лизингов договор, при който не са налице изискванията за финансов лизинг.

Стимули при експлоатационен лизинг – плащания, извършени от наемодателя към наемателя, свързани с лизинговия договор, или възстановяване или поемане от страна на наемодателя на разходите на наемателя по подобрения на наетото имущество, преместване и други подобни. Тези плащания са направени при сключване или подновяване на експлоатационния лизинг и са договорени отделно от минималните лизингови плащания и условия наем.

Лизингополучател

При експлоатационни лизингови договори наемателят отчита:

- плащанията по оперативен лизинг (с изключение на разходите за услуги, например за застраховка, поддръжка, охрана, почистване и др.) като разходи в отчета за приходите и разходите по линейния метод за целия срок на лизинговия договор, освен ако друга системна база не е представителна за времето, през което потребителят използва изгодите от наетия актив, дори ако плащанията не се извършват на тази база;
- разходи, свързани с допълнителни плащания – например за извършване на ремонти и подобрения, за застраховки и поддръжка на наетия актив и други подобни, включително разходите, свързани със съществуващ по-рано лизинг (например разходите по прекратяването, подобренията, преместването на наетото имущество и др.), включително разходите, които ефективно са възстановени чрез споразумението за стимули, се отчитат само от наемателя в съответствие с Общите положения и стандартите, приложими към тези разходи.

Разходите за подобрения на наети активи се отчитат като дълготрайни активи.

Тези разходи се отчитат отделно от разходите за наем (лизинг);

- извършените разходи, свързани с подготовката и сключването на лизинговия договор (комисионни, такси и др.), се отчитат отделно от наема (лизинга) като разходи за текущия период;
- наемателят признава общата сума от получените стимули като намаление на разходите за наем през целия срок на лизинга на линейна база, освен ако друга системна база не представя разпределението във времето на ползите за наемателя от използването на лизинговия актив.

3.7. Провизии

Провизии се признават, когато Дружеството има сегашно задължение (правно или конструктивно) в

Пояснителни приложения към финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 (продължение)

резултат на минали събития; има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток от ресурси, съдържащ икономически ползи и може да бъде направена надеждна оценка на стойността на задължението. Когато Дружеството очаква, че някои или всички необходими за уреждането на провизията разходи ще бъдат възстановени, възстановяването се признава като отделен актив, но само тогава когато е практически сигурно, че тези разходи ще бъдат възстановени. Разходите за провизии се представят в отчета за приходи и разходи, нетно от сумата на възстановените разходи. Когато ефектът от времевите разлики в стойността на задължението е съществен, провизията се дисконтира като се използва текуща норма на дисконтиране преди данъци, която отразява специфичните за задължението рискове. Когато се използва дисконтиране, увеличението на провизията в резултат на изминалото време, се представя като финансов разход.

3.8. Признаване на приходите и разходите

Приходите от продажби и разходите за дейността на Дружеството се признават на база принципа на текущо начисляване, независимо от паричните постъпления и плащания и до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от Дружеството и доколкото приходите и разходите могат надеждно да се измерят. Отчитането и признаването на приходите и разходите се извършва при спазване на изискването за причинна и следствена връзка между тях. Приходите и разходите в чуждестранна валута се отчитат по централния курс на БНБ към датата на начисляването им.

Приходите и разходите за лихви се начисляват текущо на база на договорения лихвен процент и сумата на вземането или задължението, за което се отнасят. Те се признават директно в отчета за приходите и разходите в момента на възникването им.

3.9. Данъчно облагане

В съответствие с българското данъчно законодателство, дружеството е субект на данъчно облагане с корпоративен данък. Номиналната данъчна ставка за 2022 г. и 2021 г. е 10%.

3.10. Свързани лица

За целта на изготвянето на настоящия финансов отчет едноличния собственик на капитала, дружествата под общ контрол, служителите на ръководни постове (ключов управленски персонал), както и близки членове на техните семейства, включително и дружествата, контролирани от тях, се третираат като свързани лица.

Пояснителни приложения към финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 (продължение)

4. Дългосрочни финансови активи

4.1. Други заеми

	2022	2021
	BGN '000	BGN '000
Дружество „Тея Инвест” АД - главница	1 410	1 410
Дружество „Тея Инвест” АД - лихва	105	70
Дружество „Златно Рало” ЕООД - главница	0	3 300
Дружество „Златно Рало” ЕООД - лихва	0	487
	1 515	5 267

5. Търговси и други (краткосрочни) вземания

	2022	2021
	BGN '000	BGN '000
Данъци за възстановяване	0	1
Общо	0	1

6. Парични средства

	2022	2021
	BGN '000	BGN '000
Парични средства в брой	5	34
Парични средства в безсрочни сметки (депозити)	20	4
Общо	25	38

7. Собствен капитал

	2022	2021
	BGN '000	BGN '000
Записан капитал	1	1
Натрупана печалба от минали години	1 412	281
Текуща печалба/загуба	45	1 131
Общо	1 458	1 413

Натрупаните печалби са формирани от печалби в предходните отчетни периоди.

Пояснителни приложения към финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 (продължение)

8. Текущи (краткосрочни) търговски задължения

	2022	2021
	BGN '000	BGN '000
Търговски заеми от свързани лица-Галакси Инвестмънт Груп ООД-главница	40	40
Търговски заеми от свързани лица-Галакси Инвестмънт Груп ООД-лихва	32	30
Задължения към доставчици	3	2
Общо	75	72

9. Задължения за данъци

	2022	2021
	BGN '000	BGN '000
Задължения за корпоративен данък	7	24
Общо	7	24

10. Финансирания и приходи за бъдещи периоди

	2022	2021
	BGN '000	BGN '000
Приходи за бъдещи периоди	0	3 797
Общо	0	3 797

11. Финансови приходи

	2022	2021
	BGN '000	BGN '000
Приходи от лихви по предоставени заеми	74	1 177
Общо	74	1 177

Пояснителни приложения към финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 (продължение)

12. Разходи за външни услуги

	2022	2021
	BGN '000	BGN '000
Разходи за счетоводни и одиторски услуги	2	3
Общо	2	3

13. Други разходи

	2022	2021
	BGN '000	BGN '000
Отписани вземания	19	0
Невъзстановен кредит по ДДС	0	3
Общо	19	3

14. Финансови разходи

	2022	2021
	BGN '000	BGN '000
Разходи за лихви по предоставени заеми от свързани лица	1	16
Общо	1	16

15. Разходи за данъци върху печалбата

Разходът за данък, признат в отчета за приходи и разходи, включва сумата на текущите данъци върху печалбата и отсрочените разходи за данъци върху печалбата, съгласно изискванията на НСС 12 данъци върху печалбата.

	2022	2021
	BGN '000	BGN '000
Текущ данък	7	24
Общо разход за данък	7	24

Пояснителни приложения към финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 (продължение)

16. Ключов управленски персонал

Управителя е назначен на Договор за управление и контрол без възнаграждение.

17. Събития, настъпили след края на отчетния период

На Ръководството на ЛЕНД ГРУП КЪМПАНИ ЕООД не са известни други важни или съществени събития, настъпили след датата на съставяне на финансовия отчет.

Управител

Константин Константинов Бояджиев

Съставител

Адриана Николаева Иванова



05 май 2023 г., гр. Пловдив