

Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Годишен финансов отчет

Астана Строй ЕООД

31 декември 2023 г.

Съдържание

	Страница
Годишен доклад за дейността	-
Доклад на независимия одитор	-
Отчет за финансовото състояние	1
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	3
Отчет за промените в собствения капитал	4
Отчет за паричните потоци	5
Пояснения към финансовия отчет	6

Годишен доклад за дейността

1. Обща информация

Фирмено наименование: Астана Строй ЕООД

ЕИК: 203606076

Предмет на дейност: Строителство, ремонти, проектиране, инженерингова и монтажна дейност; покупка, строеж и/или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба; покупка на стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид, продажба на стоки от собствено производство, ресторантьорство, комисионни, спедиционни, складови и превозни сделки, лизинг, външнотърговски сделки - импорт и експорт, покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел отдаване под наем или продажба, външнотърговски сделки и маркетинг, лицензионни сделки; стоков контрол; сделки с интелектуална собственост; хотелиерски, туристически, рекламни, информационни, програмни, импресарски или други услуги.

Управители: Дружеството се управлява от:

- Валентина Петрова Даскалова
- Мария Димитрова Кьосева

Регистриран офис: Гр.София, бул.Д-р Г.М.Димитров №36

Клонове: Няма

Обслужващи банки: Уникредит Булбанк АД

Одитор: Ралица Михова, диплома № 0837

Отговорност на ръководството :

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика.

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

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

Информация, относно придобиването и притежаването дялове на Дружеството от управителите

Управителите не притежават дялове от капитала на Астана Строй ЕООД.

Информация, относно участието на управителите в управлението и/или притежание над 25 % от капитала на дружества:

Валентина Петрова Даскалова – Управител, участва в управителните органи и/или притежава над 25 % от капитала на следните дружества:

- Хаос Инвест ЕАД
- Иновент Холдинг АД
- Иновент Финанс АД
- Инсолар АД

- Ингама АД
- Астана Строй ЕООД
- Давса ООД

Мария Димитрова Кьосева – Управител, участва в управителните органи и/или притежава над 25 % от капитала на следните дружества:

- Артин ЕАД
- Астана Строй ЕООД

2. Учредяване, управление и структура на Дружеството

- Астана Строй ЕООД е вписано в Търговския регистър и регистър на ЮЛНЦ при Агенция по вписванията на 01.07.2015 г. под ЕИК 203606076
- Собственост и структура на управление

Към 31.12.2023 г. регистрираният капитал на Дружеството е 300 лв, разпределен в 300 дяла с номинална стойност 1 лев всеки един.

Едноличен собственик на капитала на Астана Строй ЕООД е Иновент Холдинг АД.

Астана Строй ЕООД се управлява и представлява съвместно от управителите Валентина Петрова Даскалова и Мария Димитрова Кьосева.

- Извършени промени – през периода не са извършвани промени в собствеността и структурата на управление на Дружеството.
- Численост и структура на персонала - към 31.12.2023 г. Дружеството няма наличен персонал на трудови договори или договори за управление и контрол.
- Свързани лица

Астана Строй ЕООД е част от икономически свързаната група на Иновент Холдинг АД и има отношения на свързани лица с другите дружества в нея, а именно: Иновент Холдинг АД, Иновент Финанс АД, Ингама АД, Инсолар АД, Енерджи-Кърджали АД, Хаос Инвест ЕАД, Артин ЕАД, Инуинд ООД, Биотим Софтуер ООД и Технобилд ООД.

Търговските взаимоотношения между Астана Строй ЕООД и другите дружества от икономическата група, както и всички други свързани лица, са поставени на равноправна търговска основа и не са предоставени никакви преференции или облекчения на базата на това, че са свързани лица.

3. Характеристика на дейността

Основната дейност на Астана Строй ЕООД е свързана със строителство, ремонти, проектиране, инженерингова и монтажна дейност; покупка, строеж и/или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба.

4. Финансов отчет и анализ

Основни финансовите показатели

Нетекущите активи на Дружеството /общо/ към 31.12.2023 г. са 44 хил.лв. (към 31.12.2022 г.: 28 хил.лв.)

Текущите активи на Дружеството към 31.12.2023 г. са 2 816 хил.лв. (към 31.12.2022 г.: 2 621 хил.лв.)

Собственият капитал на Дружеството е отрицателна величина в размер на 449 хил.лв. (към 31.12.2022 г.: 290 хил.лв.)

Нетекущи пасиви към 31.12.2023 г. са в размер на 3 308 хил.лв. (към 31.12.2022 г.: 2 937 хил.лв.)

Текущите пасивите на Дружеството към 31.12.2023 г. са 1 хил.лв. (към 31.12.2022 г.: 2 хил.лв.)

Разходите на Дружеството за 2023 г. са в размер на 175 хил.лв. (за 2022 г.: 104 хил.лв.)

Приходите от данъци върху дохода за 2023 г. са в размер на 16 хил.лв. (за 2022 г.: 21 хил.лв.)

Загуба за годината в размер на 159 хил.лв. (за 2022 г.: загуба от 83 хил.лв.)

Финансови коефициенти

Рентабилност – коефициентите за рентабилност на Дружеството към 31.12.2023 г. са: коефициент за рентабилност на собствен капитал – 0.35, коефициент за рентабилност на активите – (0.06) и коефициент за рентабилност на пасивите в размер на (0.05).

Ликвидност – коефициентът за обща ликвидност е 2 816.00, коефициентът за бърза ликвидност – 93.00, а коефициентите за незабавна и абсолютна ликвидност - 76.00.

Коефициентът за финансова автономност към 31.12.2023 г. е (0.14), а коефициентът на задлъжнялост е (7.37).

5. Рискови фактори

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са описани по-долу.

Анализ на пазарния риск

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството.

Валутен риск

Сделките на Дружеството се осъществяват в български лева, поради което се счита, че то не е изложено на голям валутен риск.

Лихвен риск

Дружеството е изложено на лихвен риск от промени в лихвените равнища, които довеждат до покачване на разходите по обслужване на лихвата по ползваните заеми. Към 31 декември 2023 г. Дружеството е изложено на лихвен риск по ползвани търговски заеми, които са договорени при променлив лихвен процент (3-месечен EURIBOR, увеличен с надбавка). Дружеството няма лихвоносни финансови активи с променлив лихвен процент. При съществени промени в пазарните нива Дружеството води политика и постига договорености за предоговаряне на лихвените проценти по ползваните заеми. В

следващата таблица е показана информация за номиналните лихвени проценти на активите и пасивите на Дружеството:

31 декември 2023 г.	Лихвен %	Лихвоносни хил. лв.	Безлихвени хил. лв.	Общо хил. лв.
Парични средства в каса и банка	-	-	76	76
Общо активи		-	76	76
Задължения към свързани лица	3-месечен EURIBOR + надбавка	3 090	218	3 308
Общо пасиви		3 090	218	3 308

31 декември 2022 г.	Лихвен %	Лихвоносни хил. лв.	Безлихвени хил. лв.	Общо хил. лв.
Парични средства в каса и банка	-	-	1	1
Общо активи		-	1	1
Задължения към свързани лица	постоянен лихвен %	2 875	62	2 937
Общо пасиви		2 875	62	2 937

Към 31.12.2022 г. всички лихвоносни финансови пасиви са при договорен фиксиран лихвен процент.

Ценови риск

Дружеството е изложено на този риск вследствие колебанието в цените на пазара на недвижимите имоти.

Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява риска даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти, депозирание на средства и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Дългови инструменти по амортизирана стойност:		
Пари и парични еквиваленти	76	1
	76	1

Политика на Дружеството е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява риска Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност.

Към 31 декември 2023 г. падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени както следва:

31 декември 2023 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Търговски задължения	1	-	-	-
Задължения към свързани лица	-	-	3 308	-
Общо	1	-	3 308	-

По отношение на рисковите фактори, които влияят на финансовата стабилност и устойчивото развитие на предприятието, детайлна презентация на видовете рискове и тяхното въздействие е представена в пояснение 20. Рискове, свързани с финансовите инструменти на поясненията към финансовия отчет на Дружеството за годината, завършваща към 31.12.2023 г.

6. Научноизследователска и развойна дейност

Астана Строй ЕООД не осъществява научноизследователска и развойна дейност.

7. Перспективи и развитие

Бъдещите планове на ръководството във връзка с развитието на Астана Строй ЕООД са насочени към развитие на дейността чрез изграждане на инвестиционен проект и реализиране на печалба от продажбата му.

8. Събития, които са настъпили след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за издаване.

9. Годишен финансов отчет /разяснения/

Предприятието води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с всички Международни стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз, спазвайки всички изисквания на българското законодателство.

Всички данни за финансовата 2023 г., и съответно за 2022 г., са представени в годишния отчет в хиляди лева. Операциите в чуждестранна валута се отчитат в лева по обменния курс, приложим в деня на извършване на сделката. Всички разяснения от съществено значение са оповестени в поясненията към годишния финансов отчет.

Астана Строй ЕООД
Годишен доклад за дейността
2023 г.

Годишният доклад за дейността на Астана Строй ЕООД е изготвен съгласно изискванията на Закона за счетоводството и Търговския закон на база на анализ на развитието, финансово-икономическото състояние на Дружеството за 2023 г. и перспективите за развитието му.

Управители:.....

/Валентина Даскалова/



.....
/Мария Кьосева/

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До едноличния собственик на „Астана Строй“ ЕООД

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на „Астана Строй“ ЕООД („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2023 г. и отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и съществена информация за счетоводната политика.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2023 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

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 по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, 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

Ние обръщаме внимание на пояснение 2 във финансовия отчет, в което се посочва, че Дружеството е понесло нетна загуба в размер на 159 хил. лв. през годината, завършила на 31 декември 2023 г., като към тази дата собственият капитал е с отрицателна стойност в размер на 449 хил. лв. Както е посочено в пояснение 2, тези събития, наред с останалите събития, факти и условия, оповестени в него, са индикатор, че е налице съществена несигурност, която би могла да породии значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие.

Моето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приети от ЕС 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 да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, 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 одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с 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, отколкото 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.
- достигаем до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо

- предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира 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 основополагащите за него 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.

Регистриран одитор:

Ралица Михова



A handwritten signature of Ralitsa Mihova, written in black ink.

гр. София, кв. Малинова долина бл. 27, вх. Б, ет.5, ап.34

19 Февруари 2024 г.

Отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Нетекущи активи			
Отсрочени данъчни активи	5	44	28
Нетекущи активи		44	28
Текущи активи			
Материални запаси	6	2 723	2 620
Търговски и други вземания	7	17	-
Пари и парични еквиваленти	8	76	1
Текущи активи		2 816	2 621
Общо активи		2 860	2 649

Съставил:

/Росица Иванова/



Управители:

/Валентина Даскалова/

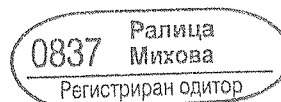
/Мария Кьосева/

Дата: 02.02.2024 г.

Съгласно одиторски доклад от дата 19.02.2024 г.:

Ралица Михова

Регистриран одитор



Отчет за финансовото състояние (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Собствен капитал			
Натрупани печалби/загуби		(449)	(290)
Общо собствен капитал		<u>(449)</u>	<u>(290)</u>
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни задължения към свързани лица	17	3 308	2 937
Нетекущи пасиви		<u>3 308</u>	<u>2 937</u>
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	10	1	-
Краткосрочни задължения към свързани лица	17	-	2
Текущи пасиви		<u>1</u>	<u>2</u>
Общо пасиви		<u>3 309</u>	<u>2 939</u>
Общо собствен капитал и пасиви		<u>2 860</u>	<u>2 649</u>

Съставил:

/Росица Иванова/



Управители:

/Валентина Даскалова/

/Мария Кьосева/

Дата: 02.02.2024 г.

Съгласно одиторски доклад от дата 19.02.2024 г.:

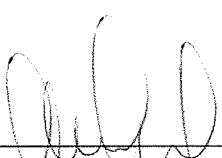
Ралица Михова

Регистриран одитор



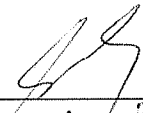
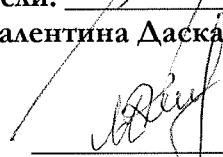
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	2023	2022
		ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Разходи за външни услуги	11	(1)	(3)
Други разходи	12	(17)	(30)
Загуба от оперативна дейност		(18)	(33)
Финансови разходи	13	(156)	(70)
Други финансови позиции	14	(1)	(1)
Загуба преди данъци		(175)	(104)
Приходи от данъци върху дохода	15	16	21
Загуба за годината		(159)	(83)
Общо всеобхватна загуба		(159)	(83)

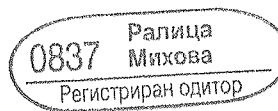
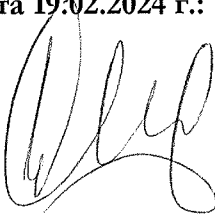
Съставил: 
/Росица Иванова/

Дата: 02.02.2024 г.



Управители: 
/Валентина Даскалова/

/Мария Кьосева/

Съгласно одиторски доклад от дата 19.02.2024 г.:
Ралица Михова
Регистриран одитор



Отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември

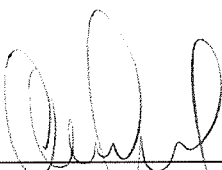
Всички суми са представени в '000 лв.

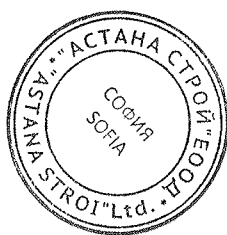
	Неразпределена печалба/(Непокрита загуба)	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2023 г.	(290)	(290)
Загуба за годината	(159)	(159)
Общо всеобхватна загуба за годината	(159)	(159)
Салдо към 31 декември 2023 г.	(449)	(449)

Всички суми са представени в '000 лв.

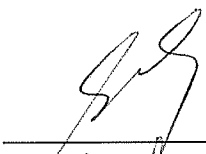
	Неразпределена печалба/(Непокрита загуба)	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2022 г. (преизчислено)	(207)	(207)
Загуба за годината	(83)	(83)
Общо всеобхватна загуба за годината	(83)	(83)
Салдо към 31 декември 2022 г.	(290)	(290)

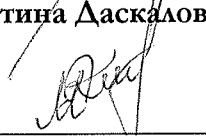
Съставил:


/Росица Иванова/



Управители:


/Валентина Даскалова/

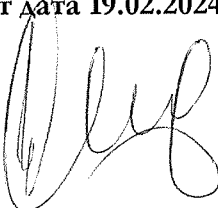

/Мария Кьосева/

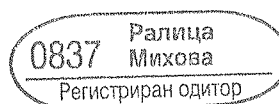
Дата: 02.02.2024 г.

Съгласно одиторски доклад от дата 19.02.2024 г.:

Ралица Михова

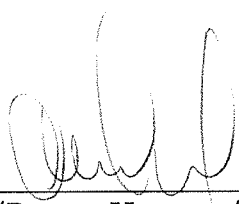
Регистриран одитор

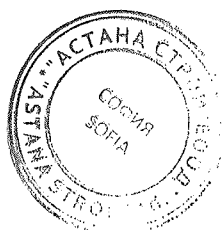


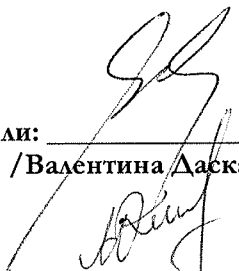
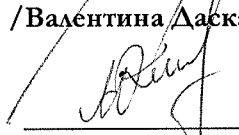


Отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

Пояснение	2023	2022	
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	
Оперативна дейност			
Плащания към доставчици	(128)	-	
Плащания за данъци (без корпоративни)	(17)	(22)	
Възстановени данъци (без корпоративни)	5	-	
Други плащания за оперативна дейност	-	(9)	
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(140)	(31)	
Финансова дейност			
Постъпления от допълнителни вноски на собствениците	16.1	-	7
Върнати допълнителни вноски на собствениците	16.1	-	(2 716)
Постъпления по получени заеми	16.2	215	2 875
Плащания на лихви		-	(135)
Нетен паричен поток от финансова дейност		215	31
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти			
		75	-
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		1	1
Пари и парични еквиваленти в края на годината	8	76	1

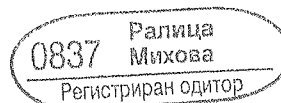
Съставил: 
/Росица Иванова/



Управители: 
/Валентина Даскалова/

/Мария Кьосева/

Дата: 02.02.2024 г.

Съгласно одиторски доклад от дата 19.02.2024 г.:
Ралица Михова
Регистриран одитор



Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

Астана Строй ЕООД е регистрирано в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ при Агенция по вписванията под ЕИК: 203606076. Основната дейност на Дружеството е свързана със строителство, ремонти, проектиране, инженерингова и монтажна дейност; покупка, строеж и/или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба.

Дружеството е със седалище и адрес на управление гр.София, бул.Д-р Г.М.Димитров №36.

Астана Строй е еднолично дружество с ограничена отговорност. Представява се съвместно от управителите си Валентина Петрова Даскалова и Мария Димитрова Кьосева.

В Дружеството няма назначен персонал за годината, приключваща на 31 декември 2023 г.

Едноличен собственик на капитала на Астана Строй ЕООД е Иновент Холдинг АД, притежаващо 300 дяла /100%/ от капитала на Дружеството.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил.лв.) (включително сравнителната информация за 2022 г.), освен ако не е посочено друго.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия финансов отчет.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на 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 на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. Дружеството отчита загуба за периода в размер на 159 хил.лв., негативен паричен поток от оперативна дейност в размер на 140 хил. лв. и отрицателна стойност на собствения капитал в размер на 449 хил.лв. Дългосрочните задължения по получени заеми са в размер на 3 308 хил.лв. Текущите активи са в размер на 2 816 хил.лв.

Ръководството счита, че поради продължаващата финансова подкрепа от собствениците ще успее да продължи своята дейност и да погасява своите задължения без да се освобождава от активи и без да се предприемат съществени промени в неговата дейност в близко бъдеще, поради което продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2023 г.

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2023 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- МСФО 17 Застрахователни договори - дата на влизане в сила: първоначално на 1 януари 2021 г., но удължен до 1 януари 2023 г. от СМСС през март 2020 г.;
- Оповестяване на счетоводни политики (Изменения на МСС 1 и Практическо изявление 2 на МСФО) за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.;
- Определение на счетоводните оценки (изменения на МСС 8) за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.;
- Отсрочен данък, свързан с активи и пасиви, произтичащи от единична сделка – Изменения на МСС 12, за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.
- Правила на втория стълб на ОИСР – незабавно, с изключение на определени оповестявания.

3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2023 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- Класификация на пасивите като текущи или нетекущи – Изменения на МСС 1- Нетекущи пасиви с условия (ковенанти) – Изменения на МСС 1, за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2024 г.
- Задължение по лизинг при продажба и обратен лизинг – изменения на МСФО 16, за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2024 г.
- Споразумения за финансиране на доставчици – Изменения на МСС 7 и МСФО 7 – дата на влизане в сила: 1 януари 2024 г.
- Продажба или апорт на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие – Изменения на МСФО 10 и МСС 28.

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

Съществената информация за счетоводните политики, прилагани от Дружеството при изготвянето на този финансов отчет, е представена по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки, че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети”, в сила от 1.01.2023 г.

Дружеството представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет или прекласифицира позиции във финансовия отчет и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

4.3. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

Дружеството отчита два вида разходи, свързани с изпълнението на договорите за доставка на услуги/стоки/с клиенти: разходи за сключване/ постигане на договора и разходи за изпълнение на договора. Когато разходите не отговарят на условията за разсрочване съгласно изискванията на МСФО 15, същите се признават като текущи в момента на възникването им като например не се очаква да бъдат възстановени или периодът на разсрочването им е до една година.

Следните оперативни разходи винаги се отразяват като текущ разход в момента на възникването им:

- Общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента);
- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;
- Разходи, за които предприятието не може да определи дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

4.4. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи”.

4.5. Финансови инструменти

4.5.1. Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

4.5.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи или други финансови позиции с изключение на обезценката на финансови активи по амортизирана стойност, която се представя на ред „Загуба от обезценка на финансови активи“ в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

4.5.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Финансови активи по амортизирана стойност

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определени плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Дружеството класифицира в тази категория паричните средства, заеми, търговските и другите вземания.

- **Търговски вземания**

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

4.5.4. Обезценка на финансовите активи

Изискванията за обезценка съгласно МСФО 9 използват информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“.

Инструментите, които попадат в обхвата на изискванията, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и кредитни ангажименти и някои договори за финансова гаранция (при емитента), които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Признаването на кредитни загуби не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

Търговски и други вземания, активи по договор

Дружеството използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания, както и на активите по договор и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент. Дружеството използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби.

4.5.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми, търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

Търговски и други задължения

Тези суми представляват задължения за стоки и услуги, предоставени на Дружеството преди края на финансовата година, които не са платени. Търговските и други задължения се представят като текущи пасиви освен ако плащането не е дължимо 12 месеца след отчетния период. Те се признават първоначално по тяхната справедлива стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност като се използва методът на ефективния лихвен процент.

Заеми

Заемите се признават първоначално по справедлива стойност, нетно от направените транзакционни разходи. Заемите впоследствие се оценяват по амортизирана стойност. Всяка разлика между постъпленията (нетно от разходите по сделката) и сумата за обратно изкупуване се признава в печалбата или загубата за периода на заема като се използва методът на ефективната лихва. Таксите, платени при откриване на кредит, се признават като транзакционни разходи по заема до степента, до която е вероятно част или целият кредитен лимит да бъде усвоен. В този случай таксата се отлага, докато настъпи усвояването. До степента, в която няма доказателства, че е вероятно част или целият инструмент да бъде усвоен, таксата се капитализира като предплащане за ликвидни услуги и се амортизира за периода на инструмента, за който се отнася.

Заемите се премахват от отчета за финансовото състояние, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, отменено или изтекло. Разликата между балансовата стойност на

финансов пасив, който е бил погасен или прехвърлен на друга страна, и платеното възнаграждение, включително всички прехвърлени непарични активи или поети пасиви, се признава в печалбата или загубата като други приходи или финансови разходи. Когато условията на финансов пасив са предоговорени и предприятието емитира инструменти на собствения капитал на кредитор за погасяване на цялото или част от задължението (замяна на дълг срещу собствен капитал), печалба или загуба се признава в печалбата или загубата, която се измерва като разлика между балансовата стойност на финансовия пасив и справедливата стойност на емитираните капиталови инструменти. Заемите се класифицират като текущи пасиви освен ако Дружеството има безусловно право да отложи уреждането на задължението за най-малко 12 месеца след отчетния период.

4.6. Материални запаси

Материалните запаси на Дружеството включват поземлен имот, който е в процес на строителство и разработване с цел последваща продажба в хода на обичайната дейност.

Земята, държана за препродажба, се посочва по по-ниската от себестойността и нетната реализируема стойност. Себестойността включва цената на придобиване и разходите за разработване и заеми по време на разработването. Когато разработката е завършена, разходите по заеми и други такси за държане се признават като разходи, както са възникнали.

Материали, незавършено производство и стоки

В себестойността на материалните запаси се включват директните разходи по закупуването или производството им, преработката и други преки разходи, свързани с доставката им, както и част от общите производствени разходи, определена на базата на нормален производствен капацитет. Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси. Към края на всеки отчетен период материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността им и тяхната нетна реализируема стойност. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализируема стойност се признава като разход за периода на обезценката.

Нетната реализируема стойност представлява очакваната продажна цена на материалните запаси, намалена с очакваните разходи по продажбата. В случай, че материалните запаси са били вече обезценени до нетната им реализируема стойност, и в последващ отчетен период се окаже, че условията довели до обезценката не са вече налице, то се възприема новата им нетна реализируема стойност. Сумата на възстановяването може да бъде само до размера на балансовата стойност на материалните запаси преди обезценката. Сумата на обратно възстановяване на стойността на материалните запаси се отчита като намаление на разходите за материали за периода, в който възниква възстановяването.

Дружеството определя разходите за материални запаси като използва метода средно претеглена стойност. Изключение прави земята, държана за разработване и препродажба, където разходите се определят чрез конкретна идентификация и включват разходите за придобиване, разработване и разходи по заеми, направени по време на разработването.

При продажба на материалните запаси, тяхната балансова стойност се признава като разход в периода, в който е признат съответният приход.

4.7. Данъци върху дохода

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на финансовия отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата във финансовите отчети. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие, че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила, към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират само когато Дружеството има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързвани с позиции, признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

4.8. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, краткосрочни и високоликвидни инвестиции, които са лесно обрачаеми в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

4.9. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди

Основният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните дялове.

Неразпределената печалба/ Натрупаната загуба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

Всички транзакции със собствениците на Дружеството са представени отделно в отчета за промените в собствения капитал.

4.10. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са

описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.11.

4.10.1. Отсрочени данъчни активи

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

4.11. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.11.1. Материални запаси

Материалните запаси се оценяват по по-ниската стойност от цената на придобиване и нетната реализуема стойност. При определяне на нетната реализуема стойност ръководството взема предвид най-надеждната налична информация към датата на приблизителната оценка.

4.11.2. Измерване на очакваните кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка).

5. Отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и неизползвани данъчни загуби и могат да бъдат представени като следва:

Отсрочени данъчни активи (пасиви)	1 януари 2023 г. хил. лв.	Признати в печалбата или загубата хил. лв.	31 декември 2023 г. хил. лв.
Слаба капитализация	7	15	22
Загуба	21	1	22
	<u>28</u>	<u>16</u>	<u>44</u>
Отсрочени данъчни активи	28		44
Отсрочени данъчни пасиви	-		-
Нетно отсрочени данъчни активи	<u>28</u>		<u>44</u>

Отсрочените данъци за сравнителния период 2022 г. могат да бъдат обобщени, както следва:

Отсрочени данъчни активи (пасиви)	1 януари 2022 г. хил. лв.	Признати в печалбата или загубата хил. лв.	31 декември 2022 г. хил. лв.
Слаба капитализация	-	7	7
Загуба	7	14	21
	<u>7</u>	<u>21</u>	<u>28</u>
Отсрочени данъчни активи	7		28
Отсрочени данъчни пасиви	-		-
Нетно отсрочени данъчни активи	<u>7</u>		<u>28</u>

Всички отсрочени данъчни активи (включително данъчни загуби и други данъчни кредити) са включени в отчета за финансовото състояние.

6. Материални запаси

Материалните запаси, признати в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат анализирани, както следва:

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Земя, държана за разработване и последваща продажба	2 620	2 620
Предоставени аванси	103	-
Материални запаси	<u>2 723</u>	<u>2 620</u>

Материалните запаси към 31 декември 2023 г. не са предоставяни като обезпечение на задължения.

7. Търговски и други вземания

	2023	2022
	хиЛ. лВ.	хиЛ. лВ.
Данъчни вземания <i>(с изключение на данъци върху дохода)</i>	17	-
Нефинансови активи	17	-
Търговски и други вземания	17	-

8. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2023	2022
	хиЛ. лВ.	хиЛ. лВ.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	76	1
Пари и парични еквиваленти	76	1

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

Дружеството е извършило оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти. В резултат на извършената оценка към 31.12.2023 г. не е установена необходимост от признаване на обезценка на парични средства и парични еквиваленти.

9. Собствен капитал

9.1. Основен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 300 на брой напълно платени дяла с номинална стойност в размер на 1 лв. за дял. Всички дялове са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на съдружниците на Дружеството.

	2023	2022
	Брой дялове	Брой дялове
Брой издадени и напълно платени дялове:		
В началото на годината	300	300
Общ брой дялове към 31 декември	300	300

Едноличен собственик на капитала към края на 2023 г. и 2022 г. е Иновент Холдинг АД.

10. Търговски и други задължения

	2023	2022
	хиЛ. лВ.	хиЛ. лВ.
Текущи:		
Търговски задължения	1	-
Финансови пасиви	1	-
Текущи търговски и други задължения	1	-

11. Разходи за външни услуги

	2023	2022
	хиЛ. лв.	хиЛ. лв.
Одиторски услуги	(1)	(1)
Правни услуги	-	(2)
	<u>(1)</u>	<u>(3)</u>

Възнаграждението за независим финансов одит за 2023 г. е в размер на 1 хиЛ. лв. През годината не са предоставяни данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита.

12. Други разходи

	2023	2022
	хиЛ. лв.	хиЛ. лв.
Разходи без документи	-	(7)
Разходи за данъци и такси	(17)	(22)
Други разходи	-	(1)
	<u>(17)</u>	<u>(30)</u>

13. Финансови разходи

	2023	2022
	хиЛ. лв.	хиЛ. лв.
Разходи по заеми, отчитани по амортизирана стойност	(156)	(62)
Разходи за лихви върху допълнителни вноски от собственика	-	(8)
Финансови разходи	<u>(156)</u>	<u>(70)</u>

14. Други финансови позиции

	2023	2022
	хиЛ. лв.	хиЛ. лв.
Банкови такси	(1)	(1)
Други финансови позиции	<u>(1)</u>	<u>(1)</u>

15. Приходи/Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2022 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2023	2022
	хиЛ. лв.	хиЛ. лв.
Загуба преди данъчно облагане	(175)	(104)
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	-	-
Данъчен ефект от:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(16)	(8)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	-	13

Текущи разходи за данъци върху дохода

-	-
---	---

Отсрочени данъчни (разходи)/приходи:

Възникване и обратно проявление на временни разлики
и данъчни загуби

16	21
----	----

Приходи от данъци върху дохода

16	21
----	----

Пояснение 5 предоставя информация за отсрочените данъчни активи и пасиви.

16. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, ключов управленски персонал и други описани по-долу.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

16.1. Сделки със собствениците

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Покупки на стоки и услуги		
- префактурирани услуги от Иновент Холдинг АД	-	2
Допълнителни вноски по чл.134 от ТЗ		
- внесени допълнителни вноски от Владимир Еловиков	-	7
- начислени лихви върху допълнителни вноски на Владимир Еловиков	-	4
- върнати допълнителни вноски на Иновент Холдинг АД	-	2 716
- начислени лихви върху допълнителни вноски на Иновент Холдинг АД	-	2

16.2. Сделки с други свързани лица

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Покупки на стоки и услуги, получени заеми		
- получен заем от Иновент Финанс АД	215	2 875
- начислени лихви по получен заем от Иновент Финанс АД	156	62

17. Разчети със свързани лица в края на годината

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Нетекущи		
Задължения към:		
- други свързани лица под общ контрол	3 308	2 937
Общо нетекущи задължения към свързани лица	3 308	2 937

Текущи

Задължения към:

- собственици	-	2
Общо текущи задължения към свързани лица	-	2
Общо задължения към свързани лица	3 308	2 939

Дружеството има задължения по получен заем от свързано лице Иновент Финанс АД. Заемът е за сума в размер до 3 500 хил.лв., с лихва 3-месечен EURIBOR и надбавка и падеж в края на м.декември 2028 г. Към края на 2023 г. задълженията на Дружеството са както следва: главница в размер на 3 090 хил.лв. и лихва в размер на 218 хил.лв.

18. Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност

Промените в задълженията на Дружеството, произтичащи от финансова дейност, могат да бъдат класифицирани, както следва:

	Дългосрочни заеми хил. лв.	Общо хил. лв.
1 януари 2023 г.	2 937	2 937
Парични потоци:		
Постъпления	215	215
Непарични промени:		
Начислени лихви	156	156
31 декември 2023 г.	3 308	3 308

В предходния отчетен период промените в задълженията на Дружеството, произтичащи от финансова дейност, могат да бъдат класифицирани, както следва:

	Дългосрочни заеми хил. лв.	Краткосрочни заеми хил. лв.	Общо хил. лв.
1 януари 2022 г.	2 709	126	2 835
Парични потоци:			
Постъпления	2 882	-	2 882
Плащания	(2 716)	(134)	(2 850)
Непарични промени:			
Начислени лихви	62	8	70
31 декември 2022 г.	2 937	-	2 937

19. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	Пояснение	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
Пари и парични еквиваленти	8	76	1
		76	1

Финансови пасиви	Пояснение	2023 хиЛ. лв.	2022 хиЛ. лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Търговски задължения	10	1	-
Задължения към свързани лица	17	3 308	2 939
		3 309	2 939

Вижте пояснение 4.5 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 20.

20. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте пояснение 19. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са описани по-долу.

20.1. Анализ на пазарния риск

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството.

20.1.1. Валутен риск

Сделките на Дружеството се осъществяват в български лева, поради което се счита, че то не е изложено на голям валутен риск.

20.1.2. Лихвен риск

Дружеството е изложено на лихвен риск от промени в лихвените равнища, които довеждат до покачване на разходите по обслужване на лихвата по ползваните заеми. Към 31 декември 2023 г. Дружеството е изложено на лихвен риск по ползвани търговски заеми, които са договорени при променлив лихвен процент (3-месечен EURIBOR, увеличен с надбавка). Дружеството няма лихвоносни финансови активи с променлив лихвен процент. При съществени промени в пазарните нива Дружеството води политика и постига договорености за предоговаряне на лихвените проценти по ползваните заеми. В следващата таблица е показана информацията за номиналните лихвени проценти на активите и пасивите на Дружеството:

31 декември 2023 г.	Лихвен %	Лихвоносни	Безлихвени	Общо
		хиЛ. лв.	хиЛ. лв.	хиЛ. лв.
Парични средства в каса и банка	-	-	76	76
Общо активи		-	76	76

Задължения към свързани лица	3-месечен EURIBOR + надбавка	3 090	218	3 308
Общо пасиви		3 090	218	3 308

31 декември 2022 г.	Лихвен %	Лихвоносни хил. лв.	Безлихвени хил. лв.	Общо хил. лв.
Парични средства в каса и банка	-	-	1	1
Общо активи		-	1	1
Задължения към свързани лица	постоянен лихвен %	2 875	62	2 937
Общо пасиви		2 875	62	2 937

Към 31.12.2022 г. всички лихвоносни финансови пасиви са при договорен фиксиран лихвен процент.

В следващата таблица е представен годишния нетен финансов резултат след данъци и на собствения капитал към вероятна промяна на лихвените проценти по получени заеми с плаващ лихвен процент, базирани на 3-месечен EURIBOR в размер на +/- 0,58% (2022 г.: +/- 0,90%). Тези промени се определят като вероятни въз основа на наблюдения на настоящите пазарните условия. Изчисленията се базират на промяната на средния пазарен лихвен процент и на финансовите инструменти, държани от Дружеството към края на отчетния период, които са чувствителни спрямо промени на лихвения процент. Всички други параметри са приети за константни.

31 декември 2023 г.	Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Заеми и лизинг (EURIBOR %)	(16)	16	(16)	16

20.1.3. Ценови риск

Дружеството е изложено на този риск вследствие колебанието в цените на пазара на недвижимите имоти.

20.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява риска даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти, депозирание на средства и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	2023	2022
	хил. лв.	хил. лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Дългови инструменти по амортизирана стойност:		
Пари и парични еквиваленти	76	1
	<u>76</u>	<u>1</u>

Политика на Дружеството е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

20.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява риска Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност.

Към 31 декември 2023 г. падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени както следва:

31 декември 2023 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Търговски задължения	1	-	-	-
Задължения към свързани лица	-	-	3 308	-
Общо	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>3 308</u>	<u>-</u>

В предходния отчетен период падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени, както следва:

31 декември 2022 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Задължения към свързани лица	2	-	-	2 937
Общо	<u>2</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2 937</u>

21. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството наблюдава капитала на базата на коефициент на задлъжнялост, представляващ съотношението на нетен дълг към общия капитал.

Нетният дълг включва сумата на заемите, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Общият капитал представлява сумата от собствения капитал и нетния дълг.

Капиталът за представените отчетни периоди може да бъде анализиран както следва:

	2023	2022
	хил. лв.	хил. лв.
Собствен капитал	(449)	(290)
Задължения по заеми	3 308	2 937
- Пари и парични еквиваленти	(76)	(1)
Нетен дълг	3 232	2 936
Общо капитал (собствен капитал + нетен дълг)	2 783	2 646
Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/общо капитал)	1.16%	1.11%

Дружеството не е променяло целите, политиките и процесите за управление на капитала, както и начина на определяне на капитала през представените отчетни периоди.

22. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за издаване.

23. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2023 г. (включително сравнителната информация) е утвърден за издаване от Управителите на 05.02.2024 г.