

## ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО  
ОБЩОТО СЪБРАНИЕ на  
„КАЙЕН” - ООД  
гр.СОФИЯ

### Мнение

Ние извършихме одит на годишния финансов отчет на „КАЙЕН“ ” ООД гр.София, състоящ се от счетоводен баланс към 31.12. 2022 г., отчета за приходите и разходите, отчета за собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и приложение към финансовия отчет, съдържащо обобщено оповестяване на значимите 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 2022 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Националните счетоводни стандарти/НСС/, приети за приложение в България.

### База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти/МОС/, които са приети за приложение в България. 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 които получихме, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.



## **Други въпроси**

Финансовият отчет на „КАЙЕН“ ООД за годината завършваща на 31/12/2021г. не е одитиран.

## **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 е 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 Закона за счетоводството**

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на Доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт счетоводители и регистрираните одитори в България- Институт на дипломираните експерт-счетоводители /ИДЕС/, издадени утвърдени от нейния Управителен съвет на 29.11.2016 г. 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 финансовия 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 на Дружеството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Национални счетоводни стандарти и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определи, че е необходима, за да даде възможност за изготвянето на финансови отчети, които да не съдържат съществени отклонения, независимо дали се дължат на измама или на 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 това предположение 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 се дължат на измама, или на грешка, както 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 един 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 се дължат 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 основание 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.
- Достигахме 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.



0344 Иван  
Попов  
Регистриран одитор

06 Юни 2023г.  
гр.София

Регистриран Одитор и ДЕС №344  
Иван Любенов Попов  
гр.Пазарджик  
ул."Алеко Константинов" №5

# СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС

"КАЙЕН" ООД

към 31.12.2022 г.

| АКТИВ                                                    |                |                  | ПАСИВ                                                            |                |                  |
|----------------------------------------------------------|----------------|------------------|------------------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ                                   | Сума (хил.лв.) |                  | РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ                                           | Сума (хил.лв.) |                  |
|                                                          | Текуща година  | Предходна година |                                                                  | Текуща година  | Предходна година |
|                                                          | 1              | 2                |                                                                  | 1              | 2                |
| <b>А. Непотекущи (дълготрайни) активи</b>                |                |                  | <b>А. Собствен капитал</b>                                       |                |                  |
| <b>I. Нематериални активи</b>                            |                |                  | <b>I. Записан капитал</b>                                        | <b>1 000</b>   | <b>1 000</b>     |
| 1. Концесии, патенти, лицензи, търговски марки, програми | 2              |                  | <b>II. Нагрупана печалба (загуба) от минали години, в т. ч.:</b> |                |                  |
| Общо за група I.:                                        | 2              |                  | - неразпределена печалба                                         |                |                  |
| <b>II. Дълготрайни материални активи</b>                 |                |                  | - непокрита загуба                                               | 1 454          | 1 357            |
| 1. Земи и сгради, в т. ч.:                               | 9 030          | 9 434            | Общо за група II.:                                               | (1 323)        | (1 323)          |
| - земи                                                   | 465            | 465              | <b>III. Текуща печалба (загуба)</b>                              | <b>131</b>     | <b>34</b>        |
| - сгради                                                 | 8 565          | 8 969            | <b>ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ А.:</b>                                        | <b>142</b>     | <b>97</b>        |
| 2. Съоръжения и други                                    | 1 244          | 1 950            | <b>Б. Задължения</b>                                             | <b>1 273</b>   | <b>1 131</b>     |
| Общо за група II.:                                       | 10 274         | 11 384           | <b>1. Задължения към финансови предприятия, в т. ч.:</b>         |                |                  |
| <b>III. Отсрочени данъци</b>                             | 16             |                  | - до 1 година                                                    | 7 099          | 6 532            |
| <b>ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ А.:</b>                                | <b>10 292</b>  | <b>11 384</b>    | - над 1 година                                                   | 1 936          | 704              |
| <b>Б. Текущи (краткотрайни) активи</b>                   |                |                  | 2. Получени аванси, в т. ч.:                                     | 5 163          | 5 828            |
| <b>I. Материални запаси</b>                              |                |                  | - до 1 година                                                    | 52             | 44               |
| 1. Продукция и стоки, в т. ч.:                           | 22             | 22               | - до 1 година                                                    | 52             | 44               |
| - стоки                                                  | 22             | 22               | 3. Задължения към доставчици, в т. ч.:                           | 53             | 97               |
| 2. Предоставени аванси                                   | 30             |                  | - до 1 година                                                    | 53             | 97               |
| Общо за група I.:                                        | 52             | 22               | 4. Задължения по полици, в т. ч.:                                | 2              | 2                |
| <b>II. Вземания</b>                                      |                |                  | - до 1 година                                                    | 2              | 2                |
| 1. Вземания от клиенти и доставчици, в т. ч.:            | 70             | 64               | 5. Задължения към предприятия от група, в т. ч.:                 | 2 224          | 2 600            |
| 2. Други вземания, в т. ч.:                              | 160            | 167              | - до 1 година                                                    | 2 224          | 2 600            |
| над 1 година                                             | 22             | 22               | 6. Други задължения, в т. ч.:                                    | 978            | 820              |
| Общо за група II.:                                       | 230            | 231              | - до 1 година                                                    | 978            | 820              |
| <b>III. Парични средства, в т. ч.:</b>                   |                |                  | към персонала, в т. ч.:                                          | 160            | 13               |
| - в брой                                                 | 13             | 14               | - до 1 година                                                    | 160            | 13               |
| - в безсрочни сметки (депозити)                          | 1 454          | 255              | осигурителни задължения, в т. ч.:                                | 5              | 5                |
| Общо за група III.:                                      | 1 467          | 269              | - до 1 година                                                    | 5              | 5                |
| <b>ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ Б.:</b>                                | <b>1 749</b>   | <b>522</b>       | - данъчни задължения, в т. ч.:                                   | 120            | 72               |
| <b>В. Разходи за бъдещи периоди</b>                      | <b>4</b>       | <b>4</b>         | - до 1 година                                                    | 120            | 72               |
|                                                          |                |                  | <b>ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ Б., в т. ч.:</b>                               | <b>10 408</b>  | <b>10 095</b>    |
|                                                          |                |                  | - до 1 година                                                    | 5 245          | 4 267            |
|                                                          |                |                  | - над 1 година                                                   | 5 163          | 5 828            |
|                                                          |                |                  | <b>В. Финансирания и приходи за бъдещи периоди, в т. ч.:</b>     | <b>364</b>     | <b>684</b>       |
|                                                          |                |                  | - приходи за бъдещи периоди                                      | 364            | 684              |
| <b>СУМА НА АКТИВА</b>                                    | <b>12 045</b>  | <b>11 910</b>    | <b>СУМА НА ПАСИВА</b>                                            | <b>12 045</b>  | <b>11 910</b>    |

Дата на съставяне: 18.05.2023  
ГР. СОФИЯ БУЛ. ЦАРИГРАДСКО НОСЕ 36

Ръководител: ИВАЙЛА ФИЛИПОВА  
САЛЕХ АСИЛ

Съставител: НИКОЛАЙ НИКОЛАЕВ  
ПЛИСКА ИНВЕСТ ЕООД-ТЕОДОР НИКОЛАЕВА

Съставител: ИВАЙЛА ФИЛИПОВА

Съставител: ИВАЙЛА ФИЛИПОВА

Съставител: ИВАЙЛА ФИЛИПОВА

**О Т Ч Е Т**  
**ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ**  
**"КАЙЕН" ООД**

за 2022 г.

| Наименование на разходите                                                                                                        | Сума /хил.лв/ |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|
|                                                                                                                                  | текуща година | предходна година |
| 1                                                                                                                                | 2             | 3                |
| <b>А. РАЗХОДИ</b>                                                                                                                |               |                  |
| <b>1 Разходи за суровини, материали и външни услуги в т.ч.:</b>                                                                  | <b>864</b>    | <b>635</b>       |
| а) суровини и материали                                                                                                          | 9             | 9                |
| б) външни услуги                                                                                                                 | 855           | 626              |
| <b>2 Разходи за персонала, в т.ч.:</b>                                                                                           | <b>1 971</b>  | <b>1 626</b>     |
| а) разходи за възнаграждения                                                                                                     | 1 938         | 1 596            |
| б) разходи за осигуровки, в т.ч.:                                                                                                | 33            | 30               |
| - осигуровки свързани с пенсии                                                                                                   | 30            | 17               |
| <b>3 Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:</b>                                                                             | <b>1 112</b>  | <b>1 364</b>     |
| разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни                                                                                |               |                  |
| а) материални и нематериални активи, в т.ч.:                                                                                     | <b>1 112</b>  | <b>1 364</b>     |
| - разходи за амортизация                                                                                                         | 1 112         | 1 364            |
| <b>4 Други разходи, в т.ч.:</b>                                                                                                  | <b>83</b>     | <b>94</b>        |
| <i>Общо разходи за оперативната дейност</i>                                                                                      | <b>4 030</b>  | <b>3 719</b>     |
| <b>5 Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи (краткосрочни) активи, в т.ч.:</b> | <b>4</b>      | <b>3</b>         |
| - отрицателни разлики от промяна на валутни курсове                                                                              | 4             | 3                |
| <b>Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:</b>                                                                       | <b>396</b>    | <b>382</b>       |
| - разходи, свързани с предприятия от група                                                                                       | 89            | 98               |
| <i>Общо финансови разходи</i>                                                                                                    | <b>400</b>    | <b>385</b>       |
| <i>Общо разходи за обичайната дейност</i>                                                                                        | <b>4 430</b>  | <b>4 104</b>     |
| <b>7 Печалба от обичайната дейност</b>                                                                                           | <b>158</b>    | <b>108</b>       |
| <i>Общо разходи</i>                                                                                                              | <b>4 430</b>  | <b>4 104</b>     |
| <b>Счетоводна печалба (общо приходи – общо разходи)</b>                                                                          | <b>158</b>    | <b>108</b>       |
| <b>9 Разходи за данъци от печалбата</b>                                                                                          | <b>32</b>     | <b>11</b>        |
| <b>10 Изменение в отсрочените данъци</b>                                                                                         | <b>(16)</b>   |                  |
| <b>11 Печалба</b>                                                                                                                | <b>142</b>    | <b>97</b>        |
| <b>Всичко (общо разходи) + 9 + 10 + 11</b>                                                                                       | <b>4 588</b>  | <b>4 212</b>     |

| Наименование на приходите                   | Сума /хил.лв/ |                  |
|---------------------------------------------|---------------|------------------|
|                                             | текуща година | предходна година |
| 1                                           | 2             | 3                |
| <b>Б. ПРИХОДИ</b>                           |               |                  |
| <b>1 Нетни приходи от продажби в т.ч.:</b>  | <b>4 261</b>  | <b>3 885</b>     |
| а) услуги                                   | 4 261         | 3 885            |
| <b>2 Други приходи, в т.ч.:</b>             | <b>327</b>    | <b>327</b>       |
| - приходи от финансираня                    | 5             | 2                |
| <i>Общо приходи от оперативната дейност</i> | <b>4 588</b>  | <b>4 212</b>     |
| <i>Общо приходи от обичайната дейност</i>   | <b>4 588</b>  | <b>4 212</b>     |
| <i>Общо приходи</i>                         | <b>4 588</b>  | <b>4 212</b>     |
| <b>Всичко (Общо приходи)</b>                | <b>4 588</b>  | <b>4 212</b>     |

Дата на съставяне: 18.05.2023

ГР.СОФИЯ БУЛ.ЦАРИГРАДСКО ШОСЕ 86

Ръководител: .....  
ИВАЙЛА ФИДИПОВА НИКОЛАЙ НИКОЛАЕВ САЛЕХ АСИЛ

Съставител: .....  
ПЛИСКА ИНВЕСТ ЕООД ТЕОДОРА НИКОЛАЕВА

Завършил съгласно одиторски доклад

03.05.2023 06:00 06:00 ALL2

0344 Иван Попов

Регистриран одит.

**ОТЧЕТ**  
**ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**  
**"КАЙЕН" ООД**  
**за 2022 г.**

| Показатели                                                   | Записан капитал | Неразпределена печалба | Непокрита загуба | Текуща печалба/загуба | Общо собствен капитал |
|--------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                              |                 |                        |                  |                       |                       |
| <b>а</b>                                                     |                 | <b>1</b>               |                  | <b>2</b>              | <b>3</b>              |
| <b>1 Салдо след промени в счетоводната политика и грешки</b> | <b>1 000</b>    | <b>1 357</b>           | <b>(1 323)</b>   | <b>97</b>             | <b>1 131</b>          |
| <b>2 Финансов резултат от текущия период</b>                 |                 |                        |                  | <b>142</b>            | <b>142</b>            |
| <b>3 Разпределение на печалба в т.ч.:</b>                    |                 | <b>97</b>              |                  | <b>(97)</b>           | <b>-</b>              |
| <b>4 Салдо към края на отчетния период</b>                   | <b>1 000</b>    | <b>1 454</b>           | <b>(1 323)</b>   | <b>142</b>            | <b>1 273</b>          |
| <b>5 Собствен капитал към края на отчетния период</b>        | <b>1 000</b>    | <b>1 454</b>           | <b>(1 323)</b>   | <b>142</b>            | <b>1 273</b>          |

Дата на съставяне: 18.05.2023  
ГР.СОФИЯ БУЛ.ПАРИЗ 86

Ръководител: ИВАЙЛА ФИЛИПОВА  
НИКОЛАЙ НИКОЛАЕВ

Съставител: ПЛИСКА ИНВЕСТ ЕООД-ТЕОДОРА НИКОЛАЕВА

САЛЕХ АСИЛ

Заявява съгласно одиторски доклад

с датум "18.05" "2023" г.

0344 Иван Попов

**ОТЧЕТ**  
**ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**  
**"КАЙЕН" ООД**  
**за 2022 г.**

| Наименование на паричните потоци                                      | Текущ период  |              | Предходен период |               |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|------------------|---------------|
|                                                                       | Постъпления   | Плащания     | Постъпления      | Плащания      |
|                                                                       | 1             | 2            | 3                | 4             |
| <b>А. Парични потоци от основна дейност</b>                           |               |              |                  |               |
| 1 Парични потоци, свързани с търговски контрагенти                    | 4 895         | 863          | 4 032            | 4 617         |
| 2 Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения                   |               | 1 794        | (1 794)          | 603           |
| 3 Плащания при разпределения на печалби                               |               | 13           | (13)             | 1 466         |
| 4 Други парични потоци от основна дейност                             | 3             | 840          | (837)            | 961           |
| <b>Всичко парични потоци от основна дейност (А)</b>                   | <b>4 898</b>  | <b>3 510</b> | <b>1 388</b>     | <b>3 030</b>  |
| <b>Б. Парични потоци от инвестиционна дейност</b>                     |               |              |                  |               |
| <b>Всичко парични потоци от инвестиционна дейност (Б)</b>             |               |              |                  |               |
| <b>В. Парични потоци от финансова дейност</b>                         |               |              |                  |               |
| 1 Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми          | 5 868         | 5 607        | 261              | 9 514         |
| 2 Подобни                                                             |               | 447          | (447)            | 10 826        |
| 3 Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики |               | 4            | (4)              | 209           |
| 4 Други парични потоци от финансова дейност                           |               |              |                  | 3             |
| <b>Всичко парични потоци от финансова дейност (В)</b>                 | <b>5 868</b>  | <b>6 058</b> | <b>(190)</b>     | <b>53</b>     |
| <b>Г. Изменение на паричните средства през периода (А+Б+В)</b>        | <b>10 766</b> | <b>9 568</b> | <b>1 198</b>     | <b>11 091</b> |
| <b>Д. Парични средства в началото на периода</b>                      |               |              | <b>269</b>       | <b>14 121</b> |
| <b>Е. Парични средства в края на периода</b>                          |               |              | <b>1 467</b>     | <b>251</b>    |
|                                                                       |               |              |                  | <b>269</b>    |

Дата на съставяне: 18.05.2023

ГР. СОФИЯ БУЛ. ЦАРИГРАДСКО ШОСЕ 86

Ръководител:

ИВАЙЛА ФИЛИПОВА

НИКОЛАЙ НИКОЛАЕВ

САЛЕХ АСИЛ

Съставител:

ПЛИСКА ИНВЕСТ ЕООД-ТЕОДОРА НИКОЛАЕВА

06.06.2023

06.06.2023

0344

0344

**ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**на "КАЙЕН" ООД за 2022г.**

Наименование на предприятието: „Кайен“ ООД  
Правна форма: дружество с ограничена отговорност  
Седалище: гр. София, п.к. 1784  
Адрес на управление: "Цариградско шосе" N 86  
ЕИК: 131 209 159  
Управители: Николай Красимиров Николаев, Салех Салим Асил, Ивайла Валентинова Филипова  
Съставител: „ПЛИСКА ИНВЕСТ“ ООД, представлявано от Теодора Николаева - управител

**А. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДПРИЯТИЕТО**

**1.1. Учредяване и капитал**

Дружеството е учредено на 24.02.2004г. като дружество с ограничена отговорност, регистрирано от Софийски градски съд и вписано в регистъра на търговските дружества по фирм.дело N: 1912/2004 110.

Регистрирания капитал на дружеството е 1 млн.лв., разпределен на 10 000 дяла по 100лв. номинална стойност всеки. Всеки дял в капитала дава право на един глас в Общото събрание на съдружниците, на съответна част от печалбата и на ликвидационен дял. Записания капитал е внесен изцяло.

През 2022г. няма промяна в регистрирания капитал, броя на регистрираните дялове и тяхната номинална стойност.

**1.2. Управление**

През отчетната 2022г. се управлява и представлява заедно от Николай Красимиров Николаев, Салех Салим Асил, Ивайла Валентинова Филипова.

**1.3. Дейност на дружеството**

Основната дейност на предприятието включва: отдаване под наем и управление, с включено обслужване на собствени недвижими имоти.

**1.4. Данни за персонала**

Средносписъчния състав на персонала към 31.12.2020г. е 7 лица.

**Б. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО**

**1. Основа за изготвяне на финансовия отчет**

Настоящия финансов отчет е изготвен в съответствие с Националните счетоводни стандарти (НСС) и Закона за счетоводството. Позициите, които се представят във финансовия отчет се признават и оценяват в съответствие със следните принципи: действащо предприятие, последователност на представянето и сравнителна информация, предпазливост, начисляване, независимост на отделните отчетни периоди и стойностна връзка между начален и краен баланс, същественост, компенсирание, предимство на съдържанието пред формата и др. Индивидуалният сметкоплан на дружеството е съставен според примерния национален сметкоплан. Обработката на счетоводната информация става автоматизирано, като се използва програмен продукт „Атлас“. Финансовия отчет е изготвен в български лева, като сумите в него са закръглени на хиляда.

**2. Сделки в чуждестранна валута**

За операциите в чуждестранна валута, левовата им равностойност се определя, като към сумата в чуждестранна валута се прилага централният курс на Българска народна банка към датата на сделката. Паричните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат в лева по заключителния курс в деня на изготвяне на баланса. Курсовите разлики, произтичащи от тези операции се отчитат във финансовия резултат за периода.

**3. Сравнителни данни**

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година. Представени са данни за сравнение от финансовия отчет за 2021 година, с настоящия финансов отчет за 2021 година.

**4. Промени в счетоводната политика**

В предприятието не се третира като промяна на счетоводната политика:

- а) приемането на счетоводна политика за събития и сделки, които се различават по същество от случилите се преди това събития или сделки;
- б) приемането на нова счетоводна политика за събития и сделки, които не са се случвали преди това или са били незначителни.

За отразяване на промяната в счетоводната политика се прилага препоръчителния подход съгласно приложимия СС 8.

**5. Фундаментални грешки**

При констатиране на счетоводна грешка, свързана с предходни периоди, тя се класифицира като фундаментална грешка, когато финансовите отчети за този(тези) период(и) вече не може(гат) да се счита(т) за достоверен(ни). За коригирането на грешката(те) в предприятието се прилага препоръчителния подход съгл. СС 8 – фундаменталната грешка, свързана с предходния период, за който се отнася се отчита през текущия период чрез увеличаване (или намаляване) на салдото на неразпределената печалба от минали години (непокрита загуба от минали години - когато намалението на неразпределената печалба е по-голямо от салдото на неразпределената печалба преди намалението).

**6. Счетоводна политика относно дълготрайните нематериални и материални активи**

- а) Възприетият подход при класифициране на нематериалните активи като дълготрайни се изразява в следното: като дълготрайни нематериални активи се отчитат установими нефинансови ресурси, придобити и контролирани от предприятието, които нямат физическа субстанция, въпреки че:
  - могат да се съдържат във физическа субстанция, или
  - носителят им може да има физическа субстанция;
- б) са със съществено значение при употребата им;
- в) от използването им се очаква икономическа изгода.

Възприетият подход при класифициране на материалните активи като дълготрайни се изразява в следното: като дълготрайни материални активи се отчитат установими нефинансови ресурси, придобити и притежавани от предприятието, които:

- 1) имат натурално - веществена форма;
- 2) използват се за производство и/или доставката/продажбата на активи или услуги, за отдаване под наем, за административни или за други цели;
- 3) очаква се да се използват през повече от един отчетен период;
- 4) стойността на актива е надеждно изчислена;
- 5) предприятието очаква да получи икономически изгоди, свързани с актива.

Възприетият стойностен праг на същественост, под който нематериалните и материалните активи, независимо от факта, че са дълготрайни, се отчитат като текущ разход при придобиването им е 700 лв. Дълготрайните материални активи, които се състоят от разграничими съставни части, отговарящи поотделно на критериите за дълготраен материален актив, могат да бъдат разделени на своите съставни части и всяка част да се третира като самостоятелен актив.

Първоначалното оценяване на дълготрайните нематериални и материални активи се извършва:

- а) по цена на придобиване, покупната цена (включително митата и невъзстановимите данъци) и всички преки разходи - при доставка от външен доставчик
- б) Първоначалната оценка на създаден в предприятието нематериален/материален актив се определя по начин, идентичен на възприетия за определяне на себестойността на произведената продукция в предприятието
- в) по справедлива стойност - за получените в резултат на безвъзмездна сделка;
- г) по стойността му, приета от ТР и от ОС на дружеството – за получен ДНМА в резултат на апортна вноска по реда на Търговския закон; по оценка, приета от съда и всички преки разходи за привеждане на даден материален актив в работно състояние в съответствие с предназначението му - за получени материални активи като апортна вноска по реда на ТЗ.
- д) По справедливата стойност на получения актив – при замяна или частична замяна срещу несходен недълготраен материален актив или други активи;
- е) Първоначалната оценка на нематериален актив, придобит и признат в бизнескомбинация е неговата справедлива стойност в деня на придобиването.

Последващите разходи по дълготрайните нематериални активи се капитализират, когато чрез тяхното реализиране се увеличава бъдещата икономическа изгода над тази от първоначално оценената стандартна ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи, в т.ч. и за поддържане на първоначално установената стандартна ефективност, се признават за разход в периода, през който са направени. Разходите за усъвършенстване (водещи до увеличаване на очакваните икономически изгоди спрямо първоначално оценената стандартна ефективност на съществуващия актив) се отразяват като увеличение на отчетната му стойност (или като отделен нематериален актив). При класифициране на последващите разходи по дълготрайните материални активи като разходи за увеличаване на балансовата стойност на активите или като текущи разходи за дейността се има предвид дали тези разходи са свързани с увеличаване на икономическата изгода спрямо първоначално оценената ефективност на актива, т.е. дали разходите са свързани с: удължаване на полезния срок на годност на актива; увеличаване на производителността му; подобряване на качеството на продукцията и/или услугите и др.

Възприет е препоръчителния подход при оценката на дълготрайните нематериални и материални активи след първоначалното им признаване – всеки отделен дълготраен материален актив се отчита по цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаната загуба от обезценка.

Амортизацията на дълготрайните нематериални активи се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения очакван полезен живот на отделните групи активи, както следва:

| Наименование на дълготрайния актив                                                                               | Годишна амортизационна норма |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 1. Масивни сгради, съоръжения, предавателни устройства, преносители на електрическа енергия, съобщителни линии   | 4%                           |
| 2. Машины, оборудване и апаратура                                                                                | 30%                          |
| 3. Транспортни средства, без автом.; покритие на пътища;                                                         | 10%                          |
| 4. Компютърно оборудване, софтуер, мобилни телефони                                                              | 50%                          |
| 5. Автомобили                                                                                                    | 25%                          |
| 6. Данъчни дълготрайни материални и нематериални активи, за които има правни ограничения за периода на ползване; | Не по-висок от 33.33 на сто  |
| 7. Всички останали амортизируеми активи                                                                          | 15%                          |

#### 7. Материални запаси

Материалните запаси при тяхната покупка са оценявани по цена на придобиване. Цената на придобиване включва всички разходи по закупуването /покупна цена, вносни мита, такси, невъзстановими данъци и акцизи, разходи по доставката/. В разходите за закупуването не се отнасят складови разходи за съхранение на материалните запаси, административни разходи, финансови разходи и извънредни разходи. Тези разходи се отчитат като текущи за периода, през който са извършени. В стойността на материалните запаси не се включват и разходите за продажбата им. Прилаганият метод за отписване на стоково-материалните запаси при тяхното потребление е **препоръчителния подход** - стоково-материалните запаси се отписват по метода на конкретно определената стойност. Когато няма условия за прилагане на метода на конкретно определената стойност се прилага метода на среднопретеглената стойност съгласно приложимия СС2.

#### 8. Търговски и други вземания

Търговските вземания се представят и отчитат по тяхната номинална стойност. Вземанията в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези чуждестранна валута – по фиксинг на БНБ към 31 декември 2022 год. Предприятието определя следните критерии за обезценка на вземанията: Срок на възникване над 5 години - 100%

#### 9. Парични средства

Паричните средства включват касовите наличности и разплащателните сметки. Паричните средства в лева са оценени по номиналната им стойност, а паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2022г. За целите на съставянето на отчета за паричния поток, парите и паричните еквиваленти са представени като неблокирани пари в банки и в каса.

#### 10. Разходи за бъдещи периоди

Представени са разходи, които са предплатени през настоящата, но се отнасят за следващата отчетна година.

#### 11. Задължения към доставчици и други задължения.

Задълженията към доставчици и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните 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 2020 година. 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.

#### 12. Лизинг

Лизингов договор е споразумение, по силата на което наемодателят предоставя на наемателя срещу еднократно плащане или серия от плащания (наем) правото на ползване на определен актив за договорен срок.

##### Финансов лизинг

Като финансов лизинг се третира лизингов договор, при който наемодателят прехвърля на наемателя в значителна степен всички рискове и изгоди, свързани със собствеността върху актива. В крайна сметка правото на собственост може да бъде или да не бъде прехвърлено.

##### Експлоатационен лизинг

Като експлоатационен лизинг се третира всеки друг лизингов договор, при който не са налице изискванията за финансов лизинг.

#### 13. Провизии

Провизията е задължение с неопределена срочност или размер съгласно СС 37, което се признава, когато са изпълнени едновременно следните критерии:

а) предприятието има текущо правно или конструктивно задължение като резултат от минали събития към датата на изготвянето на баланса;

б) има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим паричен поток от ресурси, включващи икономически изгоди;

в) може да бъде направена надеждна оценка на размера на задължението.

Към датата на съставяне на годишния финансов отчет няма начислени провизии.

#### **14. Доходи на персонала**

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на действащото осигурително законодателство. Основно задължение на работодателя е да извърши задължително пенсионно и здравно осигуряване на наетия персонал и осигуряване срещу безработица. Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение, което се променя ежегодно и е определено с осигурителния кодекс.

#### **15. Инвестиции в дъщерни предприятия**

Дъщерни са предприятията - юридически лица, контролирани от дружеството. Юридическите лица, които са дъщерни на дъщерното предприятие, също се смятат за дъщерни предприятия на дружеството.

В индивидуалния си финансов отчет дружеството отчита инвестициите си в дъщерни предприятия по себестойността метод съгласно СС 28. Инвестицията се отчита по себестойност (цена на придобиване), намалена с натрупаните загуби от обезценка. Отчита се приход от инвестицията единствено до степента, в която се получават суми при разпределение на натрупаните печалби на предприятието (дивиденди), в което е инвестирано, възникнали след датата на придобиване на инвестицията. Разпределенията, надвишаващи тези печалби, представляват възстановяване на инвестицията и се отчитат като намаление на себестойността ѝ.

#### **16. Инвестиции в асоциирани и смесени предприятия**

Като асоциирано предприятие се класифицира предприятие, в което дружеството – инвеститор упражнява значително влияние, но което не представлява нито дъщерно предприятие, нито смесено предприятие на инвеститора.

В индивидуалния си финансов отчет дружеството отчита инвестициите си в дъщерни предприятия по себестойността метод съгласно СС 28. Инвестицията се отчита по себестойност (цена на придобиване), намалена с натрупаните загуби от обезценка. Отчита се приход от инвестицията единствено до степента, в която се получават суми при разпределение на натрупаните печалби на предприятието (дивиденди), в което е инвестирано, възникнали след датата на придобиване на инвестицията. Разпределенията, надвишаващи тези печалби, представляват възстановяване на инвестицията и се отчитат като намаление на себестойността ѝ.

Договорните взаимоотношения с други предприятия, по силата на които дружеството се е ангажирало със стопанска дейност, подлежаща на съвместен контрол, се третират и отчитат като инвестиции в смесени предприятия. Съвместният контрол представлява договореното споделяне на контрола върху въпросната стопанска дейност.

#### **17. Свързани лица**

Дружеството (отчитащото се предприятие) има отношение на свързано лице с:

а) Лице или близък член на семейството на това лице е свързано с отчитащото се предприятие, което:

- упражнява контрол или упражнява съвместен контрол върху отчитащото се предприятие;
- упражнява значително влияние върху отчитащото се предприятие; или
- е член на ключов ръководен персонал на отчитащото се предприятие или на предприятието майка на отчитащото се предприятие.

б) предприятие, за което е изпълнено някое от следните условия:

- Предприятието и отчитащото се предприятие са членове на една и съща група
- Едно предприятие е асоциирано или съвместно предприятие на другото предприятие (или асоциирано, или съвместно предприятие на член от група, на която другото предприятие е член).
- И двете предприятия са съвместни предприятия на едно и също трето лице.
- Дадено предприятие е съвместно предприятие на трето предприятие и другото предприятие е асоциирано предприятие на третото предприятие.
- Предприятието представлява план за доходи след напускане на работа в полза на наетите лица на отчитащото се предприятие или на предприятие, свързано с отчитащото се предприятие. Ако отчитащото се предприятие само по себе си представлява такъв план, финансиращите работодатели също са свързани с отчитащото се предприятие.
- Предприятието е контролирано или контролирано съвместно от лице, определено в буква а).
- Лице, определено в буква а), точка i), упражнява значително влияние върху предприятието или е член на ключов ръководен персонал на предприятието (или на предприятието майка).

#### **18. Признание на приходите и разходите**

Приходите от продажби и разходите за дейността се начисляват в момента на тяхното възникване, независимо от паричните потоци. Отчитането и признаването на приходите и разходите се извършва при

спазване на изискването за причинно-следствена връзка между тях. Разходите на дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост. 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.

#### 19. Данъчно облагане и отсрочени данъци

В съответствие с българското данъчно законодателство, дружеството е субект на данъчно облагане с корпоративен данък. Номиналната данъчна ставка за 2020г. е 10%. При преобразуване на счетоводната печалба в данъчно облагаема печалба дружеството отчита отсрочени данъци на базата на балансовия метод на задълженията. Временни разлики се получават при сравняване на счетоводната и данъчната основа /счетоводна и данъчна преносна стойност/ на активите и пасивите.

### В. БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

#### А. НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ И АМОРТИЗАЦИЯ

Нетекущите (дълготрайни) нематериални и материални активи са представени в справката по-долу. Те са представени по цена на придобиване, минус натрупаната амортизация, минус натрупана евентуална обезценка. Не се начислява амортизация на земите и на активите в процес на изграждане. На останалите активи се начислява амортизация по линейния метод през полезния им живот, установен от ръководството на предприятието.

В предприятието няма временно извадени от употреба дълготрайни нематериални активи.

- Към датата на финансовия отчет предприятието няма предоставени дълготрайни нематериални активи за обезпечаване на задължения.

- Не са извършвани разходи за изследователска дейност и развитие.

- Към датата на финансовия отчет предприятието не е поело ангажименти за придобиване на дълготрайни нематериални активи.

Хил.лв.

| <b>ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ</b>               |       |
|----------------------------------------------------|-------|
| <b>Отчетна стойност</b>                            |       |
| Салдо на 1 януари 2022                             | 15272 |
| Придобити активи                                   | 4     |
| Излезли през периода                               | -     |
| Салдо на 31 декември 2022                          | 15276 |
| <b>Набрано изхабяване</b>                          |       |
| Салдо на 1 януари 2021                             | 3888  |
| Начислена амортизация                              | 1112  |
| Отписана амортизация                               | -     |
| Салдо на 31 декември 2022                          | 5000  |
| Балансова стойност на активите на 31 декември 2021 | 11384 |
| Балансова стойност на активите на 31 декември 2019 | 10276 |

Не са предоставяни дълготрайни материални активи за обезпечаване на задължения на предприятието.

- Временно извадени от употреба дълготрайни материални активи – няма

#### Инвестиции в асоциирани и смесени предприятия

Предприятието няма инвестиции в други предприятия:

#### Пасиви и активи по отсрочени данъци

Към датата на изготвяне на годишния финансов отчет дружеството има начислен актив по отсрочени данъци в размер на 16 хил.лв.

#### Б. ТЕКУЩИ (КРАТКОТРАЙНИ) АКТИВИ

Материални запаси

Хил.лв.

|                   | 2022      | 2021      |
|-------------------|-----------|-----------|
| Стоки за продажба | 22        | 22        |
| <b>Общо</b>       | <b>22</b> | <b>22</b> |

Дружеството няма стоково-материални запаси, дадени в залог за обезпечаване на пасиви, към датата на финансовия отчет.

#### Вземания

|                                              | Хил.лв.     |              |
|----------------------------------------------|-------------|--------------|
|                                              | 2022        |              |
|                                              | До 1 година | Над 1 година |
| 1. Вземания от клиенти и доставчици          | 70          |              |
| 2. Вземания, свързани с предприятия от група |             |              |
| 3. Други вземания                            | 160         |              |
| <b>Нетен размер на вземанията:</b>           | <b>230</b>  | <b>231</b>   |

#### Парични средства

|                                    | Хил.лв.     |            |
|------------------------------------|-------------|------------|
|                                    | 2022        | 2021       |
| Парични средства в брой            | 13          | 14         |
| Парични средства по банкови сметки | 1454        | 255        |
| Блокирани парични средства         |             |            |
| <b>Общо</b>                        | <b>1467</b> | <b>269</b> |

#### Разходи за бъдещи периоди

|             | Хил.лв.  |          |
|-------------|----------|----------|
|             | 2022     | 2021     |
| Застраховки | 4        | 4        |
| Други       |          |          |
| <b>Общо</b> | <b>4</b> | <b>4</b> |

#### Собствен капитал

##### ▪ Капитал

Регистрирания капитал на дружеството към 31 декември 2022 г. е 1 млн.лв., разпределен на 10 000 дяла по 100лв. номинална стойност всеки.

Капиталът на Дружеството е разпределен както следва:

| Съдружници              | Дял от капитала | Брой Дялове   |
|-------------------------|-----------------|---------------|
| Софгруп 1 ЕООД          | 29%             | 2900          |
| Арс Инж 1 ЕООД          | 25%             | 2500          |
| Санторини Пропъртис ЕАД | 46%             | 4600          |
| <b>Общо:</b>            | <b>100 %</b>    | <b>10 000</b> |

##### ▪ Финансови резултати

|                                             | Хил.лв.         |                        |                  |                       |             |
|---------------------------------------------|-----------------|------------------------|------------------|-----------------------|-------------|
|                                             | Записан капитал | Неразпределена печалба | Непокрита загуба | Текуща печалба/загуба | Общо        |
| <b>Баланс към 01 януари 2022г.</b>          | <b>1000</b>     | <b>1357</b>            | <b>(1323)</b>    | <b>97</b>             | <b>1131</b> |
| Прехвърляне на печалбата от миналата година |                 | 97                     |                  | (97)                  | -           |
| Печалба/загуба за периода                   |                 |                        |                  | 142                   | 142         |
| <b>Баланс към 31 декември 2022г.</b>        | <b>1000</b>     | <b>1454</b>            | <b>(1323)</b>    | <b>142</b>            | <b>1273</b> |

#### Задължения

|  | Хил.лв.     |              |             |              |
|--|-------------|--------------|-------------|--------------|
|  | 2022        |              | 2021        |              |
|  | До 1 година | Над 1 година | До 1 година | Над 1 година |

|                                        |      |      |      |      |
|----------------------------------------|------|------|------|------|
| 1.Задължения към финансови предприятия | 1936 | 5163 | 704  | 5828 |
| 2.Получени аванси                      | 52   | -    | 44   | -    |
| 3.Задължения към доставчици            | 53   | -    | 97   | -    |
| 4.Задължения към предприятия от група  | 2224 | -    | 2600 | -    |
| 5.Задължения към персонала             | 160  | -    | 13   | -    |
| 6.Задължения към бюджета в т.ч.:       | 125  | -    | 77   | -    |
| -за данък върху печалбата              | 20   | -    | 1    | -    |
| -за данък върху добавената стойност    | 61   | -    | 62   | -    |
| -за подоходни данъци                   | 39   | -    | 9    | -    |
| -за местни данъци и такси              | -    | -    | -    | -    |
| -за осигуровки                         | 5    | -    | 5    | -    |
| 7.Други задължения                     | 695  | -    | 732  | -    |
| Общо задължения:                       | 5245 | 5163 | 4267 | 5828 |

Дружеството няма и не е отразявало през 2022г. задължения в счетоводния баланс, които стават дължими и изискуеми след повече от 5 години.

#### Приходи за бъдещи периоди

Хил.лв.

|                       | 2022 | 2021 |
|-----------------------|------|------|
| В началото на периода | 684  | 1001 |
| В края на периода     | 364  | 684  |

#### Свързани лица към 31.12.2022г.

Кайен ООД е свързано лице с: НИКОЛАЙ КРАСИМИРОВ НИКОЛАЕВ, САЛЕХ САЛИМ АСИЛ, ИВАЙЛА ВАЛЕНТИНОВА ФИЛИПОВА, Плиска Инвестмънт Груп" ЕООД, "Брабантски лъв" ООД, "Тримекс България" ООД, "София Билд Груп" ООД, "СОФГРУП 1" ЕООД, "СОФГРУП 2" ЕООД, "София М Кънстракшън" ООД, „Кепитал Пропърти Груп" ООД, "СОФИЯ РИСОРТ" ООД, "Върджин Кепитал" ЕООД, "МНК-КОНСУЛТИНГ" ЕООД, "СОФГРУП" ЕАД, ЕТ "НИКИ НИКОЛАЙ НИКОЛАЕВ", "НЮ БИЛД ИНЖЕНЕРИНГ" АД, "Биомасс-Енерджи-България" ООД, "СОНОСА" ООД, "София Сии Марин" АД, "СОФИЯ БИЛД ИНЖЕНЕРИНГ" АД, "СОФТРЕЙД 2003" ООД, "АРС ИНЖ 2" ЕООД, "Пагодасоф" ООД, "БИЛД. КОМ. ИНЖЕНЕРИНГ" ООД, "НЮ АРТ КОНСТРАКШЪН" ЕООД, "АРС ИНЖ 1" ЕООД, "Спейс Тауър" ООД, "ИНК Пропърти" ООД, "Сирена Финанс" ЕООД, "АРС ИНЖ" ЕАД, "ПРЕМИУМ КАР" АД, "СДРУЖЕНИЕ "АСОЦИАЦИЯ НА ВНОСИТЕЛИТЕ НА АВТОМОБИЛИ", ЕТ "КАПИТОЛИЯ-САЛЕХ АСИЛ", „САНТОРИНИ ПРОПЪРТИС" ЕАД, "СФ ФИНАНС" ЕООД, „ЕРСТЕ СОЛАР" ООД, „СОФИЯ ЦЕНТРАЛ ПРОПЪРТИ" ООД, „ЛЮЛИН ИНВЕСТ ГРУП 22" ООД,

Дружеството е осъществявало сделки със свързани лица, които не се отличават от обичайните пазарни цени и условия.

#### ■ Вземания от свързани лица

Хил.лв.

| Категории свързани лица         | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|------|------|
| Вземания от предприятия в група | -    | -    |
| Общо:                           | -    | -    |

#### ■ Задължения към свързани лица

Хил.лв.

| Категории свързани лица            | 2022 | 2021 |
|------------------------------------|------|------|
| Задължения към предприятия в група | 2224 | 2600 |
| Общо:                              | 2224 | 2600 |

През 2022г. предприятието не е предоставяло аванси и кредити на административния персонал и членовете на органите на управление.

#### Финансов лизинг

##### ■ като лизингополучател

Към 31.12.2022г. дружеството няма сключени договори за финансов лизинг.

##### ■ като лизингодател

Към 31.12.2022г. дружеството не е предоставило стоки на финансов лизинг.

**Разходи**

Отчетените разходи в дружеството включват:

Хил.лв.

| Категории разходи                        | 2022        | 2021        |
|------------------------------------------|-------------|-------------|
| Разходи за материали                     | 9           | 9           |
| Разходи за външни услуги                 | 855         | 626         |
| Разходи за персонала                     | 1971        | 1626        |
| Разходи за амортизация                   | 1112        | 1364        |
| Балансова стойност на продадените активи | -           | -           |
| Други разходи                            | 83          | 94          |
| Отрицателни валутни разлики              | 4           | 3           |
| Финансови разходи                        | 396         | 382         |
| <b>Общо разходи:</b>                     | <b>4430</b> | <b>4104</b> |

•разходите за оперативната дейност включват:

Хил.лв.

| Разходи за материали                                                         | 2022       | 2021       |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Разходи за канцеларски материали, поддръжка офис                             | 1          |            |
| Разходи за материали офис сграда                                             | 5          | 5          |
| Разходи за материали други                                                   | 3          | 4          |
| <b>Общо разходи за материали:</b>                                            | <b>9</b>   | <b>9</b>   |
| Разходи за външни услуги                                                     | 2022       | 2019       |
| Разходи за ел.енергия, вода                                                  | 586        | 283        |
| Разходи за поддръжка на офис сграда, вкл. поддръжка системи, асансьори и др. | 134        | 137        |
| Разходи за охрана, наблюдение и контрол                                      | 1          | 1          |
| Разходи за почистване                                                        | 53         | 49         |
| Разходи за такси, вкл. нотариални такси                                      | 6          | 18         |
| Разходи за консултантски услуги                                              | -          | 54         |
| Разходи за счетоводни и юридически услуги                                    | 44         | 47         |
| Разходи за застраховки                                                       | 10         | 10         |
| Разходи други                                                                | 21         | 27         |
| <b>Общо разходи за външни услуги:</b>                                        | <b>855</b> | <b>626</b> |

Хил.лв.

| Разходи за персонала              | 2022        | 2021        |
|-----------------------------------|-------------|-------------|
| Разходи за заплати                | 1938        | 1596        |
| Разходи за осигуровки             | 33          | 30          |
| <b>Общо разходи за персонала:</b> | <b>1971</b> | <b>1626</b> |

Хил.лв.

| Балансова стойност на продадените активи                      | 2022     | 2021     |
|---------------------------------------------------------------|----------|----------|
| Балансова стойност на продадените стоки, материали, продукция | -        | -        |
| Балансова стойност на продадени ДМА и ДНМА                    |          | -        |
| <b>Общо балансова стойност на продадени активи:</b>           | <b>0</b> | <b>0</b> |

Хил.лв.

| Други разходи              | 2022      | 2021      |
|----------------------------|-----------|-----------|
| Разходи за данъци          | 80        | 10        |
| Разходи други              | 3         | 1         |
| <b>Общо други разходи:</b> | <b>83</b> | <b>94</b> |

•финансовите разходи включват :

Хил.лв.

|  | 2022 | 2021 |
|--|------|------|
|--|------|------|

|                               |            |            |
|-------------------------------|------------|------------|
| Отрицателни валутни разлики   | 4          | 3          |
| Разходи за лихви по заеми     | 316        | 328        |
| Разходи за лихви              |            | 1          |
| Банкови комисионни            | 80         | 53         |
| <b>Общо финансови разходи</b> | <b>400</b> | <b>385</b> |

#### Приходи

Отчетените приходи в дружеството включват:

Хил.лв.

| Категории приходи                                              | 2022        | 2021        |
|----------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Приходи от продажба на стоки                                   | -           | -           |
| Приходи от продажба на услуги в т.ч.                           | 4261        | 3885        |
| -от наем                                                       | 4261        | 3885        |
| Разходи за придобиване на активи по стопански начин            |             |             |
| Други приходи в т.ч.                                           | 327         | 327         |
| -от продажба на ДМА                                            |             |             |
| Приходи от участие в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия |             |             |
| Финансови приходи                                              |             |             |
| <b>Общо приходи:</b>                                           | <b>4588</b> | <b>4212</b> |

#### Данъци върху печалбата:

Хил.лв.

|                               | 2022 г. | 2021 г. |
|-------------------------------|---------|---------|
| Облагаема печалба             | 318     | 108     |
| Ставка на корпоративния данък | 10%     | 10%     |
| Данък върху печалбата         | 32      | 11      |
| Ефект от отсрочени данъци     | (16)    |         |

Към 31.12.2022г. в дружеството не са налице условия и събития, които да налагат начисляването на провизии и/или оповестяване на условни активи и пасиви по смисъла на СС 37 "Провизии, условни задължения и условни пасиви".

#### Промени в счетоводната политика и грешки.

През текущия период не е извършена промяна в счетоводната политика и не са констатирани грешки, свързани с представяне на финансово-счетоводната информация за предходни периоди, които да се класифицират като фундаментални по смисъла на приложимия СС 8.

#### Одобряване на отчета и последващи събития

След датата на годишния финансов отчет до датата на неговото одобряване за публикуване не са настъпили коригиращи и некоригиращи събития.

Дата: 18.05.2023г..

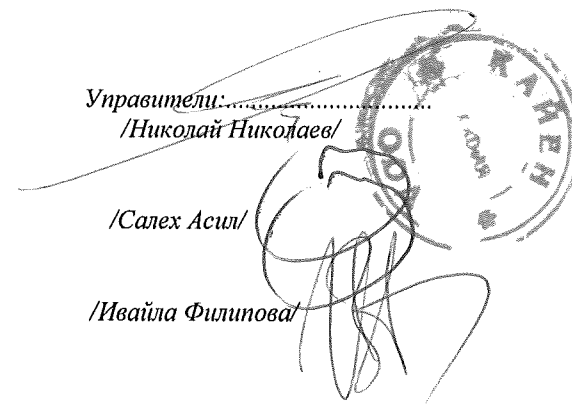
Съставител:.....  
/Теодора Николаева- Плиска Инвест ООД/



Управители:.....  
/Николай Николаев/

/Салех Асил/

/Ивайла Филипова/



## ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, приключваща на 31 декември 2022 г.

НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ. 39 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО ПРИЕТ С УКАЗ № 237 на основание чл. 98, т. 4 от Конституцията на Република България; обнародван в „Държавен вестник“ бр.95/08.12.2015г. приет от XLIII Народно събрание на 24 ноември 2015 г.; и ИЗИСКВАНИЯТА НА ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

**Фирмено наименование:** „Кайен“ ООД

**Предмет на дейност:** управление и отдаване под наем с включено обслужване на собствени недвижими имоти

**Управители:** Николай Красимиров Николаев, Салех Салим Асил и Ивайла Валентинова Филипова

**Регистриран офис:** гр. София 1784 р-н Младост бул."Цариградско шосе" No 86

**Клонове:** Няма регистрирани клонове по ТЗ

**Обслужваща банка:** Търговска Банка Д АД

**Одитор:** Д.Е.С. Иван Любенов Попов, рег.№ 344, упражняваща дейност чрез Одит Консулт ЕООД.

## ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА

Дружеството е регистрирано в България. Основната му дейност е управление и отдаване под наем с включено обслужване на собствени недвижими имоти.

През 2019 година завърши започналото през 2017 г. строителство на Офис сграда Space Tower на бул. Цариградско шосе 7-11 км, София, България, която сграда се отдава под наем.

Финансовият резултат за 2022г. на дружеството е счетоводна печалба в размер на 142 хил.лв. Данъчното облагане на Дружеството се извършва съгласно изискванията на местното законодателство.

## ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

### Резултати за текущия период

Счетоводният финансов резултат за 2022 г. е печалба. Тя е формирана в резултат на приходите на дружеството от отдаване под наем на собствената Офис сграда Space Tower на бул. Цариградско шосе 7-11 км, София, България.

### Основни рискове, пред които е изправено предприятието

- **Макроикономически риск**

Основният вътрешен риск остава, ако се допусне либерализация на фискалната политика, което би довело до нарушаване на принципите на валутния борд и сериозно увеличение на дефицита по вътрешна сметка. Съществен е и риска от срив на икономиките в съседните на България държави.

- **Валутен риск**

Необходимо е Валутният борд и сегашният фиксиран курс на лева към еврото да бъдат съхранени до въвеждането в страната на еврото като официална валута. Вследствие на това засега не съществува валутен риск за „Кайен“ ООД, тъй като приходите на дружеството се предвижда да се реализират в евро и лева.

- **Инфлационен риск**

След въвеждането на стабилизационна програма, валутен борд и фиксирането на лева към единната европейска валута, инфлацията като цяло намаля и това улесни прогнозирането на краткосрочните бъдещи резултати. Инфлационният риск остава висок поради

задълбочаващата се финансова и икономическа криза, предизвикана от коронавируса COVID-

• **Лихвен риск**

Лихвеният риск е свързан с възможността лихвените равнища при които „КАЙЕН“ ООД финансира своята дейност, да се повишат и в резултат нетните приходи на дружеството да намалее.

Този риск може да бъде управляван посредством използване на различни източници за финансиране (търговски заеми, вътрешно-фирмена задължнялост, банкови кредити и др.)

**Структура на основния капитал**

| Съдружници                |           |                    |
|---------------------------|-----------|--------------------|
|                           | Брой дяла | Номинална Стойност |
| „Софгруп 1“ ЕООД          | 2900      | 290 000            |
| „Арс Инж 1“ ЕООД          | 2500      | 250 000            |
| „Санторини Пропъртис“ ЕАД | 4600      | 460 000            |

**Отговорности на ръководството**

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към края на годината, финансово му представяне и парични му потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2022 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовият отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

*Човешки ресурси*

*Персонал и работна заплата*

Средносписъчният състав на дружеството, без управителите за 2022г. е 7 бр. Начислените средства за работна заплата за изтеклата година са в размер на 195 хил. лв.

*Изследователска и развойна дейност*

Дружеството не е осъществявало през 2022г. научноизследователска и развойна дейност.

*Важни събития, настъпили след датата на изготвяне на финансовия отчет*

Не са настъпили събития след датата на изготвяне на финансовия отчет, които биха рефлектирали върху резултата на Дружеството през следващия отчетен период.

*Предвиждано развитие на Дружеството*

Ръководството не предвижда промени в развитието на основната дейност на Дружеството в краткосрочен план.

**Кратък преглед на състоянието на пазара**

През първата половина на 2020 година световната икономика беше ударена от пандемията от Covid-19. Ситуацията с Covid-19 се отрази съществено върху пазара на наеми на бизнес имоти и

търговски площи. Отчита се тенденция за възстановяване на пазара и повишаване на търсенето на наемни площи, макар че все още не са достигнати нивата преди пандемията. През 2022 г., поради наложения хибриден модел на работа, пазарът на офис площи в София е движан предимно от наематели с изтичащи договори, които подновяват наемите си, като оптимизират наетите площи или се преместват на нова локация в по-качествени сгради и споделени офиси. През 2023г. очакванията са посещаемостта на служителите в офисите да нараства. По общи наблюдения наемните нива започват леко да се покачват и се очаква тенденцията да продължи, основно поради ограниченото предлагане на нови проекти, високата годишна инфлация и повишените цени на строителни материали.

#### Основни клиенти, сключени договори

Основен наш клиент е ЕКСПИРИЪН БЪЛГАРИЯ ЕАД, с която сме в договорни взаимоотношения. Двустранното ни сътрудничество е ползотворно, предвиждаме съвместната ни работа да продължи и в бъдеще.

#### Основни доставчици

Основни доставчици на дружеството са доставчиците на комунални услуги, като СОФИЙСКА ВОДА АД, ЕВН ТРЕЙДИНГ САУТ ИЙСТ ЮРЪП ЕАД, ПЛИСКА ИНВЕСТ ЕООД, ПРОПЪР ТЕХ ООД, М2С СЪРВИСИС БЪЛГАРИЯ ЕООД, ОТИС ЛИФТ ЕООД, ЛИНДСТРЪОМ ЕООД, КАР ИМПЕКС БГ ООД, НОВАТЕЛ ЕООД, ГРИЙН ЛАНД ДИЗАЙН ЕООД, ТОШИТОМО БГ ООД, ЕЛЕКТРА ТИМ ООД, А1 БЪЛГАРИЯ ЕАД, ЕЛЕКТРИСИТАС ЕООД и др.

#### Финансов отчет и анализ

Основните икономически показатели, характеризиращи дейността на Дружеството, са:

| Показатели |                             |          |          |          |      |
|------------|-----------------------------|----------|----------|----------|------|
| №          | Показатели                  | 2022 г.  | 2021 г.  | Разлика  |      |
|            |                             | Стойност | Стойност | Стойност | %    |
| 1          | Дълготрайни активи /общо/   | 10 292   | 11 384   | (1 092)  | -10% |
| 2          | Краткотрайни активи в т.ч.  | 1 749    | 522      | 1 227    | 235% |
| 5          | Краткосрочни вземания       | 230      | 231      | (1)      | 0%   |
| 7          | Парични средства            | 1 467    | 269      | 1 198    | 445% |
| 8          | Обща сума на активите       | 12 045   | 11 910   | 135      | 1%   |
| 9          | Разходи за бъдещи периоди   | 4        | 4        | -        | 0%   |
| 10         | Налични краткотрайни активи | 1 745    | 518      | 1 227    | 237% |
| 11         | Собствен капитал            | 1 273    | 1 131    | 142      | 13%  |
| 12         | Финансов резултат           | 142      | 97       | 45       | 46%  |
| 13         | Дългострочни пасиви         | 5 163    | 5 828    | (665)    | -11% |
| 14         | Краткосрочни пасиви         | 5 245    | 4 267    | 978      | 23%  |
| 15         | Обща сума на пасивите       | 10 408   | 10 095   | 313      | 3%   |
| 16         | Приходи общо                | 4 588    | 4 212    | 376      | 9%   |
| 17         | Приходи от продажби         | 4 261    | 3 885    | 376      | 10%  |
| 18         | Разходи общо                | 4 446    | 4 115    | 331      | 8%   |

| Коефициенти |                               |          |          |          |      |
|-------------|-------------------------------|----------|----------|----------|------|
| №           | Коефициенти                   | 2022 г.  | 2021 г.  | Разлика  |      |
|             |                               | Стойност | Стойност | Стойност | %    |
|             | <b>Рентабилност:</b>          |          |          |          |      |
| 1           | На собствения капитал         | 0.1115   | 0.0858   | 0.0258   | 30%  |
| 2           | На активите                   | 0.0118   | 0.0081   | 0.0036   | 45%  |
| 3           | На пасивите                   | 0.0136   | 0.0096   | 0.0040   | 42%  |
| 4           | На приходите от продажби      | 0.0333   | 0.0250   | 0.0084   | 33%  |
|             | <b>Ефективност:</b>           |          |          |          |      |
| 5           | На разходите                  | 1.0319   | 1.0236   | 0.0084   | 1%   |
| 6           | На приходите                  | 0.9690   | 0.9770   | (0.0079) | -1%  |
|             | <b>Ликвидност:</b>            |          |          |          |      |
| 7           | Обща ликвидност               | 0.3327   | 0.1223   | 0.2104   | 172% |
| 8           | Бърза ликвидност              | 0.3235   | 0.1172   | 0.2064   | 176% |
| 9           | Незабавна ликвидност          | 0.2797   | 0.0630   | 0.2167   | 344% |
| 10          | Абсолютна ликвидност          | 0.2797   | 0.0630   | 0.2167   | 344% |
|             | <b>Финансова автономност:</b> |          |          |          |      |
| 11          | Финансова автономност         | 0.1223   | 0.1120   | 0.0103   | 9%   |
| 12          | Задлъжнялост                  | 8.1760   | 8.9257   | (0.7498) | -8%  |

Ръководители:

Николай Красимиров Николаев

Салех Салим Асил

Ивайла Валентинова Филипова