

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ	
ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ	1
БАЛАНС	2
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	3
ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	4
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ	
1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО	2
2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО	4
3. ПРИХОДИ	15
4. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ	15
5. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ	15
6. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА	16
7. ДРУГИ РАЗХОДИ	16
8. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ И ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ	16
9. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ	17
10. НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ	17
11. ВЗЕМАНИЯ ОТ КЛИЕНТИ И ДОСТАВЧИЦИ	19
12. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	19
13. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ	19
14. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	20
15. РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ	20
16. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	20
17. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИ ПРЕДПРИЯТИЯ	20
18. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ДОСТАВЧИЦИ	21
19. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	21
20. ДАНЪЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	22
21. ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	22
22. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	22
23. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	23
24. УСЛОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ И АНГАЖИМЕНТИ	26

Име на дружеството **РИАЛ ИСТЕЙТС БГ ЕООД**

ЕИК по БУЛСТАТ: **131472480**

Управител: **МАВРОЦУЛОС ПРОДРОМОС**



Съставител: **Руслан Драгоев**

Адрес на управление: **София, ул. Рачо Петков Казанджията № 8**

Адвокати: **Мариана Вълкова**

Обслужващи банки: **УниКредит Булбанк АД**

Одитори: **Мариела Кондова**

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
 за 2021 г.

	Приложения	2021 BGN '000	2020 BGN '000		Приложения	2021 BGN '000	2020 BGN '000
РАЗХОДИ							
Разходи за дейността							
Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:		1 212	842	Приходи от оперативна дейност			
суровини и материали	4	180	92	Нетни приходи от продажба на:	3	4 607	4 383
външни услуги	5	1 032	750	Услуги		4 607	4 383
Разходи за персонал, в т.ч.:	6	44	14	Други приходи	3	159	6
разходи за възнаграждения		38	12	Общо приходи от оперативна дейност		4 766	4 389
разходи за осигуровки		6	2	Финансови приходи		-	-
Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:	10	946	892	Общо приходи		4 766	4 389
разходи за амортизация		946	892				
Други разходи, в т.ч.:	7	162	13				
балансирана стойност на продадени активи		140	-				
други разходи		22	13				
Общо разходи за оперативна дейност		2 364	1 761				
Финансови разходи	8	551	417				
Печалба от обичайна дейност		1 851	2 211				
Общо разходи		2 915	2 178				
Счетоводна печалба		1 851	2 211				
Разход за данъци върху печалбата	9	187	223				
Нетна печалба за годината		1 664	1 988				

Приложенията на страници от 5 до 26 са неразделна част от финансовия отчет.

Дата на съставяне: 30.06.2022 г.

Управлятел:



Главен счетоводител:

Руска Драгова
 Руска Драгова

Заверил:

Мариела Кондова
 д-р Мариела Кондова, регистриран одитор
 0487 Мариела Кондова
 Регистриран одитор

РИАЛ ИСТЕЙТС БГ ЕООД
ЕИК по БУЛСТАТ:131472480
 Адрес на управление:София, ул. Рачо Петков Казанджията № 8

БАЛАНС

към 31 декември 2021 година

	Приложения	31.12.2021	31.12.2020	Приложения	31.12.2021	31.12.2020
		BGN '000	BGN '000		BGN '000	BGN '000
АКТИВИ				СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		
Нетекущи активи				Собствен капитал		
Дълготрайни материални активи		21	29	Записан капитал	5	5
Транспортни средства		19	27	Натручени печалби/(загуби) от минали години, в т.ч.:	7 748	5 760
Компютри		2	2	Неразпределена печалба	11 094	9 106
Дългосрочни финансови активи		29 770	25 072	Ненасрочена загуба	(3 346)	(3 346)
Инвестиционни имоти		29 770	25 072	Текуща печалба/ (загуба)	1 664	1 988
Активи по отсрочени данъци		2	2	Общо:	9 417	7 753
Общо:	10	29 793	25 103			
Текущи активи				Задължения		
Вземания		431	195	Получени аванси	419	-
Вземания от клиенти и доставчици	11	153	61	до 1 година	419	-
Вземания от свързани лица	12	-	25	Задължения към финансови предприятия	11 175	11 198
Други вземания	13	278	109	до 1 година	2 927	2 447
Парични средства и парични еквиваленти, в т.ч.:	14	308	354	над 1 година	8 248	8 751
в брой				Задължения към доставчици	622	587
в безсрочни сметки (депозити)		27	9	до 1 година	622	587
Общо:		739	549	Задължения към свързани лица	8 736	5 973
				до 1 година	10	1 599
				над 1 година	8 726	4 374
Разходи за бъдещи периоди	15	37	33	Други задължения, в т.ч.:	200	174
				Задължения към персонал	-	1
				до 1 година	-	1
				Дългосрочни задължения	27	-
				до 1 година	27	-
				Други задължения	173	173
				над 1 година	173	173
				Общо:	21 152	17 932
				Общо задължения до 1 година	4 005	4 634
				Общо задължения над 1 година	17 147	13 298
ОБЩО АКТИВИ		30 569	25 685	ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	30 569	25 685

РИАЛ ИСТЕЙТС БГ ЕООД

ЕИК по БУЛСТАТ:131472480

Адрес на управление:София, ул. Рачо Петков Казанджията № 8

БАЛАНС

към 31 декември 2021 година

Приложенията на страници от 5 до 26 са неразделна част от финансовия отчет.

Дата на съставяне: 30.06.2022 г.

Финансовият отчет на страници от 1 до 26 е одобрен от Управителя
и е подписан на 30.06.2022 г.от :

Управител:



Магдони

Главен счетоводител:

Руслан Драгоев

Заверил:

д-р Мариела Кондова, регистриран одитор



ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ за 2021 година

	Приложен ия	2021			2020		
		Постъп- ления	BGN'000 Плаща- ния	Нетен поток	Постъп- ления	BGN'000 Плаща- ния	Нетен поток
Парични потоци от оперативна дейност							
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти		6 327	1 823	4 504	5 577	1 700	3 877
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения		-	45	(45)	-	13	(13)
Платени/възстановени данъци (без данъци върху печалбата)		-	184	(184)	-	573	(573)
Платени/ възстановени данъци върху печалбата		-	160	(160)	-	224	(224)
Парични потоци, свързани с положителни и отрицателни валутни курсови разлики		1	7	(6)	-	-	-
Платени лихви и банкови такси		-	6	(6)	-	30	(30)
Други парични потоци от основна дейност		-	4	(4)	-	5	(5)
Всичко парични потоци от/(използвани в) основна дейност		6 328	2 229	4 099	5 577	2 545	3 032
Парични потоци от инвестиционна дейност							
Парични потоци, свързани с дълготрайни материални и нематериални активи		-	3	(3)	-	247	(247)
Парични потоци, свързани с инвестиционни имоти		140	6 490	(6 350)	-	3 802	(3 802)
Всичко парични потоци от/(използвани в) инвестиционна дейност		140	6 493	(6 353)	-	4 049	(4 049)
Парични потоци от финансова дейност							
Постъпления от емитиране на дялов капитал (акции)		-	-	-	-	-	-
Парични потоци, свързани с банкови заеми		2 423	2 679	(256)	975	2 645	(1 670)
Парични потоци, свързани с получени небанкови заеми		3 831	1 364	2 467	3 903	1 293	2 610
Факторинг		-	3	(3)	-	-	-
Всичко парични потоци от/(използвани във) финансова дейност		6 254	4 046	2 208	4 878	3 938	940
Изменение на паричните средства				(46)			(77)
Парични средства на 1 януари				354			431
Парични средства на 31 декември	14			308			354

Приложенията на страници от 5 до 26 са неразделна част от финансовия отчет.

Дата на съставяне: 30.06.2022 г.

Управител:



Мариела Кондова

Главен счетоводител:

Руслан Драгоев

Заверил:

д-р Мариела Кондова, рег. одитор



РИАЛ ИСТЕЙТС БГ ЕООД

ЕИК по БУЛСТАТ:131472480

Адрес на управление:София, ул. Рачо Петков Казанджията № 8

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ за 2021 година

Приложения	Записан капитал	Неразпределена печалба	Непокрита загуба	Текуща печалба/ (загуба)	Общо собствен капитал
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Салдо на 31 декември 2019	5	7 162	(3 346)	1 944	5 765
Финансов резултат за текущия период	-	-	-	1 988	1 988
Други изменения	-	1 944	-	(1 944)	-
прехвърляне на печалба (загуба) от предходна година към неразпределена печалба (непокрита загуба)	-	1 944	-	(1 944)	-
Салдо на 31 декември 2020	5	9 106	(3 346)	1 988	7 753
Финансов резултат за текущия период	-	-	-	1 664	1 664
Други изменения	-	1 988	-	(1 988)	-
прехвърляне на печалба (загуба) от предходна година към неразпределена печалба (непокрита загуба)	-	1 988	-	(1 988)	-
Салдо на 31 декември 2021	5	11 094	(3 346)	1 664	9 417

Приложенията на страници от 5 до 26 са неразделна част от финансовия отчет.

Дата на съставяне: 30.06.2022 г.

Управител:



Мавродиев Продромос

Главен счетоводител:

Рустан Дразоев

Заверил:

д-р Мариела Кондова, рег. одитор



1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

РИАЛ ИСТЕЙТС БГ ЕООД е дружество, създадено през м.08.2005 г. Дружеството е със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Рачо Петков Казанджията“ № 8. Последните промени в Учредителния акт са вписани в регистъра на търговските дружества през ноември 2010 г., а в органите за управление през август 2007 г.

1.1. Собственост и управление

Към 31 декември 2021 г. дружеството е изцяло собственост на Мавропулос Продромос.

Дружеството се представлява и управлява от управителя Мавропулос Продромос.

За 2021 г. дружеството има административен персонал, чийто средносписъчен брой е 3 души (31.12.2020 г.: 2).

1.2. Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството през 2021 г. включва отдаване под наем на недвижими имоти.

1.3. Структура на дружеството

РИАЛ ИСТЕЙТС БГ ЕООД няма разкрити клонове и представителства.

1.4. Основни показатели на стопанската среда

Основните показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на дружеството, за периода 2019 – 2021 г. са представени в таблицата по-долу:

Показател	2019	2020	2021
БВП в млн. лева*	118 669	188 605	94 357
Реален растеж на БВП	3.4%	(4.2%)	4,6%
Инфлация в края на годината	2.8	1.7	7.8
Среден валутен курс на щатския долар за годината	1.747	1.716	1.654
Валутен курс на щатския долар в края на годината	1.74099	1.59386	1.72685

Основен лихвен процент в края на годината	0.00%	0.00%	0.00%
Безработица**	3,9%	4,8%	4.6%

* Към 30.09.2021 г. Липсват данни на годишна база

** Трето тримесечие на 2021 спрямо трето тримесечие на 2021 г.

Източник: Националният статистически институт, Агенция по заетостта и БНБ.

В началото на 2020 г. поради разпространение на новия коронавирус COVID - 19 в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически сектори. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви наличието на пандемия от коронавирус. На 13.03.2020 г. с Решение на Народното събрание бе обявено извънредно положение в Република България, а на 24.03.2020 г. влезе в сила Закон за мерките и действията по време на извънредното положение. На 13.05.2020 г. извънредното положение изтече, а Министерският съвет обяви извънредна епидемична обстановка до 14.06.2020 г., която впоследствие беше удължена с няколко решения.

Пандемията предизвика чувствително намаляване на икономическата активност в страната и породила значителна несигурност относно развитието на процесите в макроикономиката през 2020 г. и след това. В резултат на пандемията бяха нарушени веригите на доставки, което затрудни производствата, наблюдава се свито потребление на стоки, което е резултат от социалната изолация на населението, временното затваряне на търговски обекти, увеличаване на безработните лица, загубата на заетост, намаляване на доходите на населението.

В края на февруари 2022 г. редица държави (включително САЩ, Обединеното кралство, Канада, Швеция, Япония и ЕС) наложили санкции срещу определени юридически и физически лица в Русия поради официалното признаване от нейна страна на две отделили се от Украйна региона като Донецката народна република и Луганската народна република, и започналите на 24 февруари 2022 г. военни операции на Украйна. Допълнително бяха направени изявления за допълнителни санкции към руската държава. Бъдещото развитие на конфликта и неговото въздействие върху различните бизнеси и икономиката като цяло е свързано с много несигурности и не може да бъде лесно прогнозирано. Допуска се, че ще бъдат засегнати икономически сектори, имащи инвестиции, търговски дейности и финансови взаимоотношения с Украйна, Русия и Беларус.

Променената обстановка оказва незначително влияние върху показателите на Дружеството за 2021 г.

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1.База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на дружеството е изготвен в съответствие със Закона за счетоводство и Националните счетоводни стандарти, утвърдени от Министерския съвет с ПМС № 46/21.03.2005 г., в сила от 01.01.2005 г., изменени с ПМС №251/17.10.2007 г., в сила от 01.01.2008 г., изменени с ПМС №394/30.12.2015 г., в сила от 01.01.2016 г.

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лева (BGN) и изготвя своите официални финансови отчети в съответствие с българското счетоводно законодателство. Данните във финансовия отчет (ГФО) са представени в хиляди лева.

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена.

2.2. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година (период).

Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

2.3. Отчетна валута

Функционалната валута и отчетна валута на представяне на финансовия отчет на дружеството е българският лев. Българският лев е фиксиран към еврото по Закона за БНБ в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат в легова равностойност на база валутния курс към датата на операцията и се преоценяват на годишна база като се използва официалният курс на БНБ на последния работен ден от годината. Към 31.12.2021 г. те са представени по заключителния курс на БНБ.

2.4. Приходи

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

При продажбите на стоки приходите се признават, когато всички съществени рискове и ползи от собствеността на стоките преминават у купувача.

При предоставянето на услуги, приходите се признават, отчитайки етапа на завършеност на сделката към датата на баланса, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите за приключването ѝ.

Финансовите приходи се включват в отчета за приходи и разходи, като се посочват диференцирано и се състоят от лихвени приходи.

2.5. Разходи

Разходите в дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост.

Финансовите разходи, включени в отчета за приходи и разходи се състоят от: лихвени разходи, валутни разлики, банкови такси и комисионни.

2.6. Дълготрайни материални активи

Дълготрайните материални активи са представени в счетоводния баланс по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

Цената на придобиване включва покупната цена, вкл. митническите такси и всички преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановими данъци и др.

Дружеството е определило стойностен праг от 700 лв., под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се изписват като текущ разход в момента на придобиването им.

Последващи разходи

Последващите разходи свързани с дълготраен материален актив, водещи до подобряване на бъдещата икономическа изгода от актива се отчитат като увеличение на балансовата му стойност.

При подмяна на разграничима част от дълготраен материален актив подменената част се отписва, а направеният разход за подмяната или подновяването на частта се отчита като придобиване на отделен актив.

Методи на амортизация

Дружеството използва линеен метод на амортизация на дълготрайните материални активи. Полезният живот по групи активи е както следва:

- компютри – 2 г.
- транспортни средства – 4 г.

Дружеството не е правило промяна в метода на амортизация

Амортизируемата стойност на дълготрайните материални активи се определя, като отчетната му стойност се намалява с неговата остатъчна стойност. Остатъчната стойност е предполагаемата стойност, която предприятието очаква да получи от амортизируем актив при изтичането на срока му на годност след извеждането му от употреба. Остатъчната стойност на амортизируем актив се пренебрегва, когато тя е незначителна като процент от отчетната му стойност. Дружеството е определило, че остатъчната стойност е незначителна, когато тя е по-малка или равна на 5% от отчетната стойност.

Обезценка на активи

Балансовите стойности на дълготрайните материални активи подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че балансовата стойност би могла да се отличава трайно от възстановителната им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановителна стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се коригира до възстановителната стойност на активите. Възстановителната стойност на дълготрайните материални активи е по-високата от двете: нетна пазарна цена или стойност в употреба. За определянето на стойността в употреба на активите бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност като се прилага дисконтов фактор преди данъци, който отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за приходи и разходи.

2.7. Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са тези имоти, които дългосрочно се държат от дружеството за доходи от наеми и/или заради вътрешното увеличение на тяхната стойност. Те са представени в баланса по себестойностния модел, съгласно описаното в приложение 2.6 за дълготрайните материални активи.

Инвестиционните имоти се отписват от баланса когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на “инвестиционните имоти”

се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Приходът се посочва в статия „други приходи“, а балансовата стойност на актива – в статия „други разходи“.

Трансфери от и към групата “инвестиционните имоти” се прави, когато има промяна в употребата на даден имот. В случай на прехвърляне от “инвестиционни имоти” към “имоти за използване в собствената дейност” активът се завежда в новата си група по намерена историческа цена, която представлява справедливата му стойност към датата на прехвърлянето. Обратно, когато от “имоти за използване в собствената дейност” има прехвърляне към “инвестиционни имоти”, активът се оценява по справедливата му стойност към датата на прехвърлянето, като разликата до балансовата му стойност се третира текущ приход или разход.

2.8. Предоставени заеми

Всички заеми са представени по себестойност (номинална сума), която се приема за справедлива стойност на предоставеното по сделката, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми. След първоначалното признаване, лихвоносните заеми са последващо оценени по амортизируема стойност, определена чрез прилагане на метода на ефективната лихва. Амортизируемата стойност е изчислена като са взети предвид всички видове такси, комисионни и други разходи, вкл. дисконт или премия, асоциирани с тези заеми. Печалбите и загубите се признават в отчета за приходи и разходи като финансови приходи или разходи през периода на амортизация или когато вземанията се отпишат или редуцират.

2.9. Търговски и други вземания

Търговските вземания се представят и отчитат по стойността на оригинално издадената фактура, намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми.

Приблизителна оценка за съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума или на част от нея съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се отписват изцяло, когато правните основания за това се установят.

2.10. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти включват касовите наличности и разплащателните сметки.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);

- лихвите по получени инвестиционни кредити са включени като плащания за финансова дейност;

- платените лихви по получени краткосрочни заеми за оборотни средства от банки са включени като плащания от финансова дейност;

- платеният ДДС по покупки на дълготрайни материални активи и инвестиционни имоти се посочва като плащания към доставчици към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период.

Валутните курсове, използвани при преизчисление на паричните позиции в чуждестранна валута към 31.12.2021 г. са както следва:

BGN 1.95583:EUR 1 (BGN 1.95583:EUR 1)

BGN 1.59386:USD 1 (BGN 1.74099:USD 1)

2.11. 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.

2.12. Лихвоносни заеми и други привлечени финансови ресурси

Всички заеми и други привлечени финансови ресурси са представени по цена на придобиване (номинална сума), която се приема за справедлива стойност на полученото по сделката възнаграждение, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми и привлечени ресурси. След първоначалното признаване, лихвоносните заеми и други привлечени ресурси, са последващо оценени по амортизируема стойност, определена чрез прилагане на метода на ефективната лихва. Амортизируемата стойност е изчислена като са взети предвид всички видове такси, комисионни и други разходи, асоциирани с тези заеми. Загубите от тях се признават в отчета за приходи и разходи като разходи за лихви през периода на амортизация и/или когато задълженията се отпишат или редуцират.

2.13. Лизинг

Оперативен лизинг

Лизинг, при който наемодателят продължава да притежава съществената част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив се класифицира като оперативен лизинг. Плащанията/постъпленията по оперативния лизинг се признават като разходи/приходи в отчета за приходи и разходи на база линеен метод за периода на лизинга.

2.14. Пенсионни и други задължения към персонала по социалното и трудово законодателство

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите в дружеството се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на разпоредбите на действащото осигурително законодателство.

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за пенсионното, здравно и срещу безработица осигуряване.

Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение, което се променя ежегодно и е определено в чл.6, ал.3 от Кодекса за социално осигуряване (КСО).

През 2021 г. общият размер на вноската за фонд "Пенсии", ДЗПО, фонд "ОЗМ", фонд "Безработица" и за здравно осигуряване възлиза на 32.3%. Вноските са разпределени между работодателя и осигуреното лице в следните съотношения:

- За фонд „Пенсии” – 8.22% за сметка на работодателя и 6.58% за сметка на осигуреното лице;
- За фонд „ДЗПО” – 2.8% за сметка на работодателя и 2.2% за сметка на осигуреното лице;
- За фонд „ОЗМ”, за фонд „Безработица” и за здравно осигуряване – в съотношение 60:40.

В допълнение, изцяло за своя сметка работодателят прави осигурителна вноска за фонд "ТЗПБ", която е диференцирана за различните предприятия от 0.4% до 1.1% в зависимост от икономическата дейност на предприятието.

През 2022 г. общият размер на вноската за фонд "Пенсии", ДЗПО, фонд "ОЗМ", фонд "Безработица" и за здравно осигуряване се запазва в размер на 32.3%. Вноските са разпределени между работодателя и осигуреното лице в съотношенията от 2021 г.

Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Освен задължителното държавно обществено осигуряване съществуват законово създадени възможности за допълнително доброволно пенсионно и здравно осигуряване в доброволен фонд.

Осигурителните и пенсионни схеми, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са на база предварително твърдо определени вноски.

Съгласно разпоредбите на Кодекса на труда (КТ), работодателят има задължение да изплати при прекратяване на трудовия договор обезщетения за:

- неспазено предизвестие – брутното трудово възнаграждение на работника или служителя;
- поради закриване на предприятието или на част от него, съкращаване в щата, намаляване на обема на работа и спиране на работа за повече от 15 дни – брутното трудово възнаграждение на работника или служителя за времето, през което е останал без работа, но за не повече от 1 месец;
- при прекратяване на трудовия договор поради болест – брутното трудово възнаграждение за срок от два месеца, ако има най-малко 5 години трудов стаж и през последните 5 години трудов стаж не е получил обезщетение на същото основание;
- при пенсиониране – брутното трудово възнаграждение за срок от два месеца, а ако е работил при същия работодател през последните 10 години от трудовия му стаж – на обезщетение в размер на брутното му трудово възнаграждение за срок от 6 месеца;
- за неизползван платен годишен отпуск - обезщетение за съответните години за времето, което се признава за трудов стаж.

След изплащането на посочените обезщетения за работодателя не произтичат други задължения към работниците и служителите.

Краткосрочните доходи за персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналет е положил труд за тях) се признават в баланса за периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удържки) в размер на недисконтираната им сума и като разход в отчета за приходите и разходите. Дължимите от дружеството вноски по социалното и здравно осигуряване се признават като текущо задължение и разход в недисконтиран размер, заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.

Към датата на годишния финансов отчет дружеството прави оценка на сумата на очакваните суми по натрупващите се компенсирани отпуски, която се очаква да

бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват приблизителната преценка, в недисконтиран размер, за разходите за самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

Съгласно Кодекса на труда дружеството е задължено да изплаща на лица от персонала при настъпване на пенсионна възраст обезщетение, което в зависимост от трудовия стаж в предприятието може да варира между 2 и 6 брутни месечни работни заплати към датата на прекратяване на трудовото правоотношение. По своите характеристики тези схеми представляват планове с дефинирани доходи.

Изчислението на размера на тези задължения налага участието на квалифицирани актюери, за да може да се определи тяхната сегашна стойност към датата на отчета, по която те се представят в баланса, коригирана с размера на непризнатите актюерски печалби и загуби, а респ. изменението в стойността им, вкл. признатите актюерски печалби и загуби – в отчета за приходите и разходите. Разходите за минал стаж се признават веднага в отчета за приходите и разходите.

Към датата на всеки годишен финансов отчет дружеството следва да назначи актюери, които издават доклад с техните изчисления относно дългосрочните му задължения към персонала за обезщетения при пенсиониране. За целта те прилагат кредитния метод на прогнозните единици. Сегашната стойност на задължението по дефинираните доходи се изчислява чрез дисконтиране на бъдещите парични потоци, които се очаква да бъдат изплатени в рамките на матуритета на това задължение и при използването на лихвените равнища на държавни дългосрочни облигации, деноминирани в български лева.

Актюерските печалби и загуби произтичат от промени в актюерските предположения и опита. Тези, които надвишават 10% от сегашната стойност на задължението по дефинираните доходи в края на предходната година, се признават незабавно и на 100% в отчета за приходите и разходите в периода (годината), в който възникнат.

2.15. Собствен капитал

РИАЛ ИСТЕЙТС БГ ЕООД като еднолично дружество с ограничена отговорност е от категорията на капиталовите дружества, които са задължени да регистрират в търговския регистър определен минимален размер на капитал (основен капитал), който да служи като обезпечение на кредиторите на дружеството с оглед удовлетворяване на техните вземания. Едноличният собственик отговаря за задълженията на дружеството до размера на своето дялово участие в капитала и могат

да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност.

2.16. Данъци върху печалбата

Текущ данък върху печалбата

Текущият данък върху печалбата е определен в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номиналната данъчна ставка за 2021 г. е 10%. (2020 г.: 10%).

Отсрочени данъци върху печалбата

Отсрочените данъци се определят чрез прилагане на балансовия пасивен метод, за всички временни разлики към датата на финансовия отчет, които съществуват между балансовите стойности и данъчните основи на отделните активи и пасиви.

Отсрочените данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики, с изключение на тези, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

Отсрочените данъчни активи се признават за всички намаляеми временни разлики и за неизползваните данъчни загуби, до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да бъде генерирана в бъдеще достатъчна облагаема печалба или да се проявят облагаеми временни разлики, от които да могат да се приспаднат тези намаляеми разлики, с изключение на разликите, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

Балансовата стойност на всички отсрочени данъчни активи се преглежда на всяка дата на финансовия отчет и се редуцират до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да се генерира достатъчно облагаема печалба или проявяващи се през същия период облагаеми временни разлики, с които те да могат да бъдат приспаднати или компенсирани.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват на база данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за периода, през който активите ще се реализират, а пасивите ще се уредят (погасят), на база данъчните закони, които са в сила или в голяма степен на сигурност се очаква да са в сила.

Към 31.12.2021 г. отсрочените данъци върху печалбата са оценени при ставка 10% (31.12.2020 г.: 10%).

2.17. Финансови инструменти

2.17.1. Финансови активи

Дружеството класифицира своите финансови активи в категорията “кредити и вземания”. Класификацията е в зависимост от същността и целите (предназначението) на финансовите активи към датата на тяхното придобиване. Ръководството определя класификацията на финансовите активи на дружеството към датата на първоначалното им признаване в баланса.

Обичайно дружеството признава в баланса си финансовите активи на датата на търгуване – датата, на която то се е обвързало (поело е окончателен ангажимент) да закупи или придобие съответните финансови активи. Всички финансови активи първоначално се оценяват по тяхната справедлива стойност плюс преките разходи по транзакцията.

Финансовите активи се отписват от баланса на дружеството, когато правата за получаване на парични средства (потоци) от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и дружеството е прехвърлило съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лице). Ако дружеството продължава да държи съществената част от рисковете и ползите, асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива в баланса си, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

Кредити и вземания

Кредити и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или установими плащания, които не се котират на активен пазар. Те се оценяват в баланса по тяхната амортизируема стойност при използването на метода на ефективната лихва, намалена с направена обезценка. Тези активи се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в един обичаен оперативен цикъл на дружеството, а останалите – като нетекущи. Тази група финансови активи включва: предоставени заеми, търговски вземания, други вземания от контрагенти и трети лица, парични средства и парични еквиваленти от баланса. Лихвеният доход по вземанията се признава на база ефективна лихва, освен при краткосрочните вземания под 3 месеца, където признаването на такава лихва е неоснователно като несъществено и в рамките на обичайните кредитни условия. Той се представя в отчета за приходите и разходите:

- а) за търговски вземания - към “други доходи от дейността”;
- б) за предоставените заеми - към “финансови приходи” (Приложения № 2.8, 2.9 и 2.10).

2.17.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на дружеството включват заеми (кредити), задължения към доставчици и други контрагенти. Първоначално те се признават в баланса по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва (Приложение № 2,11 и 2,12).

2.18. Провизии

Провизиите включват задълженията с неопределена срочност или размер. Дружеството признава провизия, когато:

- има сегашно задължение (правно или конструктивно) като резултат от минали събития;
- има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток от ресурси, съдържащ икономически ползи;
- може да се направи надежна оценка на стойността на задължението.

Сумата на признатата провизия се определя като най-добра оценка на разходите, необходими за покриване на сегашното задължение към датата на баланса и се преизчисляват с цел да се отрази най-добрата текуща оценка. Когато не съществува необходимост от изходящи парични потоци, съдържащи икономически ползи за погасяване на задължения, провизията трябва да се отмени. Провизията се използва само за покриване на разходите, за които е създадена първоначално.

2.18. Ефект от пандемията от Covid -19

Действащо предприятие

Дружеството е извършило оценка на приложимостта на принципа-предположение за действащо предприятие като фундаментален принцип при изготвянето на финансовия отчет. Тази оценка обхваща периода до 31.12.2021 г. и най-малкото 12 месеца напред. Дружеството счита, че не са налице фактори и/или събития, които да показват съмнения относно прилагането на този принцип като база за изготвяне на финансовия отчет, независимо от извънредното положение и противоепидемичните мерки, въведени в страната във връзка с пандемията от COVID-19, и няма индикации за значително повлияване на принципа-предположение за действащо предприятие.

3. ПРИХОДИ

Приходите от услуги са от вътрешния пазар и включват:

	2021	2020
	BGN '000	BGN '000
Наеми	4 283	4 225
Ремонтни	324	126
Други	-	32
Общо	4 607	4 383

Другите приходи включват

	2021	2020
	BGN '000	BGN '000
Продажба на недвижим имот	140	-
Финансиране	19	-
Отписани задължения	-	6
Общо	159	6

4. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

Разходите за материали включват:

	2021	2020
	BGN '000	BGN '000
Горива и енергия	89	57
Активи под праг на същественост	82	27
Вода	6	5
Други	3	3
Общо	180	92

5. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

Разходите за външни услуги включват:

	2021	2020
	BGN '000	BGN '000
Ремонтни работи	370	238
Консултантски услуги	165	73
Местни данъци	163	184
Охрана	114	106
Наеми	45	15
Нотариални и други такси	29	43
Поддръжка асансьори, електро- и противопожарна система	27	17
Застраховки	19	14
Транспорт	10	11

Почистване на фасада	8	7
Сметоизвозване	7	7
Комисионни	1	1
Реклама	1	-
Други	73	34
Общо	1 032	750

6. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

Разходите за персонала включват:

	2021	2020
	BGN '000	BGN '000
Текущи възнаграждения	38	12
Вноски по социалното осигуряване	6	2
Общо	44	14

7. ДРУГИ РАЗХОДИ

Другите разходи включват:

	2021	2020
	BGN '000	BGN '000
Балансова стойност на продаден актив	140	-
Отписани вземания	21	12
Представителни разходи	1	-
Глоби	-	1
Общо	162	13

8. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ И ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

	2021	2020
	BGN '000	BGN '000
Финансови разходи, по видове::		
Лихви по заеми	487	395
Банкови такси	44	19
Отрицателни курсови разлики	20	3
Общо	551	417

9. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

Основните компоненти на разхода/(икономията) на данъци върху печалбата за годините, завършващи на 31 декември са:

	2021 BGN '000	2020 BGN '000
<u>Отчет за приходи и разходи</u>		
Данъчна печалба за годината по данъчна декларация	1 870	2 241
Текущ разход за данъци върху печалбата за годината	187	224
<i>Отсрочени данъци върху печалбата</i>		
Свързани с възникване и обратно проявление на временни разлики	-	(1)
Общо разход за данъци върху печалбата, отчетени в отчета за приходите и разходите	187	223
<u>Равнение на данъчния разход за данъци върху печалбата определен спрямо счетоводния резултат</u>		
Счетоводна печалба за годината	1 851	2 205
Данъци върху печалбата – 10% (2020 г.: 10 %)	185	221
Увеличения – 20 х.лв. (2020 г.: 20)	2	2
Общо разход за данъци върху печалбата, отчетен в отчета за приходите и разходите	187	223

10. НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ

	Отчетна стойност на нетекущите активи			Амортизация				Балансова стойност в края на периода
	В началото на периода	На постъпките през периода	на излезлите през периода	В края на периода	В началото на периода	Начислена през периода	Отписана през периода	В края на периода
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
<i>Дълготрайни материални активи</i>	40	2	-	9	10	11	-	21
Транспортни с-ва	33				6	8		19
Компютри	7	2		9	4	3	7	2
<i>Дългосрочни финансови активи</i>	30 803	6 485	842	36 446	5 741	935	-	29 770
Инвестиционни имоти	30 803	6 485	842	36 446	5 741	935		29 770
Активи по отсрочени данъци	-	2	-	2	-	-	-	2
Общо нетекущи активи:	30 843	6 489	842	36 457	5 751	946	-	29 793

Дълготрайни материални и нематериални активи:

Отчетната стойност на напълно амортизираните дълготрайни материални и нематериални активи (компютри), които се ползват в дейността на дружеството е 7 х. лв. (31.12.2020: 7 х.лв.)

Към 31 декември 2021 г. Дружеството не използва дълготрайни материални и нематериални активи – чужда собственост.

Балансовата стойност на отдадените инвестиционни имоти при условия на експлоатационен договор.

	31.12.2021	31.12.2020
	BGN '000	BGN '000
Земии и сгради	24 188	23 398
- отчетна стойност	29 039	27436
- натрупана амортизация	4 851	4038
Машинии и оборудване	53	40
- отчетна стойност	316	289
- натрупана амортизация	263	249
Други	5 529	1 634
- отчетна стойност	7 091	3 089
- натрупана амортизация	1 562	1 455
Общо	29 770	25 072

Инвестиционните имоти на дружеството са както следва:

	Земии		Сгради, съоръжения и оборудване		Общо	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Отчетна стойност						
Салдо на 1 януари	7 238	5 520	23 576	20 979	30 814	26 499
Придобити	1 305	1 718	4 327	2 597	5 632	4315
Салдо на 31 декември	8 543	7 238	27 903	23 575	36 446	30 814
Натрупана амортизация						
Салдо на 1 януари	-	-	5 741	4 859	5 741	4 859
Начислена амортизация за годината	-	-	935	883	935	883
Салдо на 31 декември	-	-	6 676	5 742	6 676	5 742
Балансова стойност на 31 декември	8 543	7 238	21 227	17 867	29770	25 072

Към 31 декември 2021 г. в баланса на Дружеството са включени инвестиционни имоти, върху които са учредени тежести, както следва: 14 453 х.лв. (31.12. 2020 г. : 15 158 х. лв.).

11. ВЗЕМАНИЯ ОТ КЛИЕНТИ И ДОСТАВЧИЦИ

	<i>31.12.2021</i>	<i>31.12.2020</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Вземания от клиенти	152	58
в т.ч. просрочени:	-	-
Обезценка на несъбираеми вземания	-	-
Предоставени аванси на доставчици	1	3
Общо:	153	61

В полза на УниКредит Булбанк АД е учреден особен залог върху бъдещи и настоящи клиентски вземания на обща стойност 8 365 х.евро.

12. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

	<i>31.12.2021</i>	<i>31.12.2020</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<i>Вземания по продажби</i>		
Фърст Консулт ЕООД	-	13
Европейски център за качество	-	12
	-	25

Търговските вземания от свързани лица са левови, текущи възникнали през последните 3 месеца на годината и безлихвени. Същите са възникнали по повод доставка на услуги

13. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	<i>31.12.2021</i>	<i>31.12.2020</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Данъци за възстановяване	269	101
Депозити при доставчици	9	8
Общо	278	109

Данъците за възстановяване включват:

	<i>31.12.2021</i>	<i>31.12.2020</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Данък върху добавената стойност	269	85
Корпоративен данък	-	16
Общо	269	101

14. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	31.12.2021	31.12.2020
	BGN '000	BGN '000
Разплащателни сметки	281	345
Парични средства в каса	27	9
Общо	308	354

Наличните към 31.12.2021 г. парични средства са по сметки на дружеството в следните банки: Пощенска банка АД и УниКредит Булбанк АД.

Усреднените лихвени равнища по разплащателните сметки на дружеството са 0.01 % за сметки в лева и 0.01% за евро на годишна база.

15. РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ

Разходите за бъдещи периоди включват:

	31.12.2021	31.12.2020
	BGN '000	BGN '000
Комисионни за управление на банкови кредити	30	29
Застраховки	7	4
Общо	37	33

16. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Основен капитал

Към 31.12.2021 г. регистрираният дружествен капитал на дружеството е 5 х.лв. Едноличен собственик на дружеството е Мавропулос Продромос.

17. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Получените банкови заеми включват:

Кредитор:	УниКредит Булбанк АД
Целта на заема е:	Инвестиционен
Договорена сума:	8 365 х.евро
Падеж:	29.02.2024 г.
Договорен лихвен процент:	Тримесечен юрибор + 2.3%
Обезпечение:	Недвижими имоти, залог на вземане и блокирани парични средства
Просрочени суми към 31.12.2021 г.	Няма
Салдо към 31.12.2021 г.:	в т.ч. дългосрочна част: 5 562 х.лв. краткосрочна част: 2 347 х.лв.
Салдо към 31.12.2020 г.:	в т.ч. дългосрочна част – 7 909 х.лв. краткосрочна част – 2 347 х.лв.

Кредитор:	УниКредит Булбанк АД
Целта на заема е:	Инвестиционен
Договорена сума:	975 х. лв.
Падеж:	30.05.2030 г.
Договорен лихвен процент:	BNBDEPOINT + 2.25%
Обезпечение:	Недвижими имоти, залог на вземане и блокирани парични средства
Просрочени суми към 31.12.2021 г.	Няма
Салдо към 31.12.2021 г.:	в т.ч. дългосрочна част: 742 х.лв. краткосрочна част: 100 х.лв.
Салдо към 31.12.2020 г.:	в т.ч. дългосрочна част – 842 х.лв. краткосрочна част – 100 х.лв.

Кредитор:	УниКредит Булбанк АД
Целта на заема е:	Инвестиционен
Договорена сума:	4 930 х. лв.
Падеж:	28.02.2031 г.
Договорен лихвен процент:	BNBDEPOINT + 2.25%
Обезпечение:	Недвижими имоти, залог на вземане и блокирани парични средства
Просрочени суми към 31.12.2021 г.	Няма
Салдо към 31.12.2021 г.:	в т.ч. дългосрочна част: 1 944 х.лв. краткосрочна част: 480 х.лв.
Салдо към 31.12.2020 г.:	Няма

18. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ДОСТАВЧИЦИ

Задълженията към доставчици са левови, безлихвени и текущи (с възраст в рамките на обичайния кредитен период, свързани с предоставени услуги и доставки.

	31.12.2021	31.12.2020
	BGN '000	BGN '000
Доставчици в страната	574	552
Доставчици в чужбина	48	35
Общо	622	587

19. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

	31.12.2021	31.12.2020
	BGN '000	BGN '000
<i>Задължения по заеми</i>		
Мавропулос Продромос	8 726	4 804
Европейски Център За Качество ООД	-	747
Фърст Консулт ЕООД	10	422
Текстил Трейд ООД	-	-
Общо	8 736	5 973

Дружеството няма задължения към свързани лица, изискуеми след повече от 5 години.

20. ДАНЪЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Данъчните задължения са за годишен корпоративен данък: 27 х.лв. (31.12-2020 г.: няма).

21. ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Другите задължения включват депозити от наематели: 173 х.лв. (31.12.2020 г.: 173 х.лв.).

22. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Данни за отношенията за свързаност:

Дружество	Вид свързаност	Период на свързаност
Мавропулос Продромос	Управител	2020 г. и 2021 г.
Европейски център по качество ООД	Дружество под общ контрол	2020 г. и 2021 г.
Рипорт.БГ ООД	Дружество под общ контрол	2020 г. и 2021 г.
Мав Комерс ООД	Дружество под общ контрол	2020 г. и 2021 г.
ВТ Мол ЕООД	Дружество под общ контрол	2020 г. и 2021 г.
Текстил – Трейд ООД	Дружество под общ контрол	2020 г. и 2021 г.
Фърст Консулт ЕООД	Дружество под общ контрол	2020 г. и 2021 г.

През 2021 година дружеството е осъществявало сделки със свързани лица, данните за които са представени по-долу:

Продажби на услуги на свързани лица	2021	2020
	BGN '000	BGN '000
Европейски Център За Качество ООД	146	142
Фърст Консулт ЕООД	3	126
Общо	147	268

През 2021 година дружеството е осъществявало покупки от Фърст Консулт ЕООД 10 х.лв.

Условията, при които са извършвани сделките не се отклоняват от пазарните цени за подобен вид сделки.

Размерът на възнагражденията на административния и управленския персонал във връзка с функциите им е както следва: 38 х.лв.(2020 г.12 х.лв.)

23. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: валутен риск, кредитен риск и ликвиден риск. Затова общото управление на риска е фокусирано върху прогнозиране на резултатите от определени области на финансовите пазари за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на стоките услугите, предоставяни от дружеството, да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

По-долу са описани различните видове рискове, на които е изложено дружеството при осъществяване на търговските му операции, както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото почти всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и/или в евро. То не поддържа валутна експозиция, деноминирана в различна чуждестранна валута от националната валута и еврото.

Кредитен риск

Финансовите активи, които потенциално излагат дружеството на кредитен риск, са предимно вземания по продажби. Дружеството е изложено на кредитен риск, в случай че клиентите не изплатят своите задължения. Политиката на дружеството в тази област е насочена към осъществяване на продажби на стоки и услуги на клиенти с подходяща кредитна репутация.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност на финансиране на стопанската си дейност, включително чрез осигуряване и поддържане на адекватни кредитни ресурси и улеснения, постоянно контролно наблюдение на фактическите и прогнозни парични потоци по периоди напред и поддържане на равновесие между матуритетните граници на активите и пасивите на дружеството. Дружеството обичайно поддържа наличност от парични средства в размер на 300 х.лв.

и привлича кредитни средства приблизително 60% от необходимите за финансиране на дейността си от финансови институции

Матуритетен анализ

По-долу са представени финансовите недеривативни активи и пасиви на дружеството към датата на баланса, групирани по остатъчен матуритет, определен спрямо договорения матуритет и парични потоци.

31 декември 2021	на		от 1 до 3	от 3 м.		без	
г.	виждане	До 1 м.	м.	до 1 г.	над 1 г.	матуритет	Общо
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Финансови активи							
Търговски и други вземания	-	152	-	-	-	-	152
Вземания от свързани лица	-	-	-	-	-	-	-
Предоставени заеми	-	-	-	-	-	-	-
Парични средства и парични еквиваленти	281	-	-	-	-	27	308
Други финансови активи	-	-	-	-	-	-	-
Общо:	<u>281</u>	<u>152</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>27</u>	<u>460</u>
Финансови пасиви							
Банкови заеми	-	244	488	2 195	8 248	-	11 174
Търговски и други задължения	-	622	-	-	-	-	622
Задължения към свързани лица	-	-	10	-	8 726	-	8 736
Общо:	<u>-</u>	<u>866</u>	<u>498</u>	<u>2 195</u>	<u>16 974</u>	<u>-</u>	<u>20 522</u>
Финансови активи							
Търговски и други вземания	-	58	-	-	-	-	58
Предоставени заеми	-	25	-	-	-	-	25
Парични средства и парични еквиваленти	345	-	-	-	-	9	354
Общо:	<u>345</u>	<u>83</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9</u>	<u>437</u>

РИАЛ ИСТЕЙТС БГ ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2021 година

Финансови пасиви

Банкови заеми	-	204	408	1 835	8 751	-	11 198
Търговски и други задължения	-	587	-	-	-	-	587
Задължения към свързани лица	-	-	-	1 599	4 374	-	5 973
Други финансови пасиви	-	-	-	-	-	-	-
Общо:	-	<u>791</u>	<u>408</u>	<u>3 434</u>	<u>13 125</u>	-	<u>17 758</u>

Риск на лихвоносни парични потоци

Основните лихвоносни активи на дружеството са паричните средства и еквиваленти. Текущият контрол за лихвоносните активи се изпълнява от управителя на дружеството чрез анализ на лихвените равнища по разплащателните сметки и договаряне на нови лихвени проценти, в зависимост от пазарните промени. През последните години банковите лихвени проценти по текущи сметки са приблизително равни на нула.

Дружеството е изложено на риск от промени на лихвените равнища по отношение своите краткосрочни задължения по заеми към свързани лица, които обичайно също са с фиксиран лихвен процент. Дружеството контролира този риск като предоставя и ползва заеми изключително в рамките на свързаните лица, което позволява своевременна и адекватна промяна на лихвената политика при предоставянето и получаването на нови заеми или подновяването на вече договорени такива.

Дружеството не е изложено на лихвен риск от своите останали финансови активи и пасиви, защото те са обичайно търговски и безлихвени.

Лихвен анализ

<i>31 декември 2021 г.</i>	безлихвени BGN '000	с плаващ лихвен % BGN '000	с фиксиран лихвен % BGN '000	Общо BGN '000
Финансови активи				
Търговски и други вземания	152	-	-	152
Вземания от свързани лица	-	-	-	-
Парични средства и парични еквиваленти	<u>27</u>	<u>281</u>	<u>-</u>	<u>308</u>
Общо	<u>179</u>	<u>281</u>	<u>-</u>	<u>460</u>
Финансови пасиви				
Банкови заеми	-	11 174	-	11 174
Търговски и други задължения	622	-	-	622
Задължения към свързани лица	<u>10</u>	<u>-</u>	<u>8 726</u>	<u>8 736</u>
Общо	<u>632</u>	<u>11 174</u>	<u>8 726</u>	<u>20 522</u>

31 декември 2020 г.	безлихвени BGN '000	с плаващ лихвен % BGN '000	с фиксиран лихвен % BGN '000	Общо BGN '000
Финансови активи				
Търговски и други вземания	58	-	-	58
Предоставени заеми	25	-	-	25
Парични средства и парични еквиваленти	9	345	-	354
Общо	92	345	-	437
Финансови пасиви				
Банкови заеми	-	11 198	-	11 198
Търговски и други задължения	587	-	-	587
Задължения към свързани лица	-	-	5 973	5 973
Общо	587	11 198	5 973	17 758

Ръководството на дружеството текущо наблюдава и анализира неговата експозиция спрямо промените в лихвените равнища. Симулират се различни сценарии на рефинансиране, подновяване на съществуващи позиции и алтернативно финансиране. На база тези сценарии се измерва и ефектът върху финансовия резултат и собствения капитал при промяна с определени пунктове или % на лихвения процент. За всяка симулация, едно и също предположение за промяна на лихвения процент се прилага за всички основни валути, с които работи дружеството.

24. УСЛОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ И АНГАЖИМЕНТИ

Към 31.12.2021 г. в полза на дружеството е издадена банкова гаранция, наредена от Рош България ЕООД на стойност 1 173 х.лв. със срок на валидност 30.04.2021 г. (31.12.2019 г.: няма)