

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

1. Информация за дружеството

1.1. Учредяване и регистрация

„ПРАЙМ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ е дружество с ограничена отговорност, регистрирано в гр. Пловдив, Република България през 2017 година, със седалище и адрес на управление в гр. Пловдив, бул. „Дунав“ № 5 и е вписано в търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 204 503 727.

1.2. Собственост и управление

Собственици на капитала са „ГАЛАКСИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ ООД и „ОРБИАС“ ЕООД. Дружествения капитал към 31 декември 2022 г. е разпределен както следва:

	брой дяла	%
Юридически лица	8 447 500	100.00

Дружеството се управлява и представлява от Управител.

Управител на „ПРАЙМ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ООД е Константин Константинов Бояджиев.

Финансовият отчет на „ПРАЙМ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ООД (Дружеството) за годината, завършваща на 31 декември 2022 година е одобрен за издаване, съгласно решение на Управителя от 26 април 2023 година.

1.3. Структура на дружеството

Дружеството има следната структура:

Дъщерни дружества:

През 2022 г. „ПРАЙМ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ООД продаде дяловете си във дъщерните Владелена ЕООД и Ориа Пропъртис ООД.

Дружеството няма регистрирани клонове за осъществяване на дейността си.

1.4. Предмет на дейност

Основната дейност на дружеството според дружествения договор е: Покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба.

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

Дейността по реализация на жилищен проект «Роял Гардън» се осъществява на собствени за дружеството парцели, намиращи се в привлекателен квартал в гр. Пловдив, р-н «Западен».

1.5. Основни показатели на стопанската среда

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

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

* Предварителни данни на БНБ към 30 септември 2022 г.

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

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

2. Описание на приложимата счетоводна политика

2.1. База за изготвяне на годишния финансов отчет

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

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

2.2. Приложима мерна база

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

2.3. Оценяване по справедлива стойност

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

2.4. Сравнителни данни

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

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

2.5. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки

Националните счетоводни стандарти изискват от ръководството да приложи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки при изготвяне на финансовия отчет и при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите и разходите и условните активи и пасиви. Всички те са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвянето на финансовия отчет. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

Приблизителни оценки и предположения с висока несигурност са:

Обезценка на дълготрайни материални активи;

Обезценка на вземания;

2.6. Функционална валута и валута на представяне

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

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

2.7. Чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално като към сумата на чуждестранната валута се прилага централния курс на Българска народна банка (БНБ) към датата на сделката. Курсовите разлики, възникващи при уреждане на валутните парични позиции или при отчитането на тези парични позиции при курсове, различни от този, по който първоначално са били признати, се отчитат като финансови приходи или финансови разходи за периода, в който възникват. От 1 януари 1999 година българският лев е фиксиран към еврото по курс 1.95583 лева за едно евро.

Паричните позиции в чуждестранна валута към 31 декември 2022 и 2021 години са оценени в настоящия финансов отчет по заключителния курс на БНБ. Заключителният курс на българския лев към щатския долар към края на текущия и предходния отчетен период, е както следва:

31 декември 2022: 1 USD = 1.83371 лв.

31 декември 2021: 1 USD = 1.72685 лв.

2.8. Приложение на принципа за действащо предприятие

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

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

ограничено до дванадесет месеца от края на отчетния период.

2.9. Управление на финансовите рискове

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

Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Кредитният риск е рискът, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай че не изпълни договореното задължение. Ликвидният риск е рискът, че дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

Ръководството очаква, че съществуващите капиталови ресурси и източници на финансиране на дружеството ще бъдат достатъчни за развитието на дейността му. От страна на ръководството на дружеството финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни продажни цени, цена на привлечените средства и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

2.9.1. Пазарен риск

а) Валутен риск

Дружеството не е изложено на значим валутен риск, тъй като неговите сделки се извършват основно в лева и в евро. Заемите, получени и изплащани в евро не излагат дружеството на валутен риск на паричния поток. Дружеството не поддържа значими парични наличности извън тези в лева и в евро.

б) Лихвен риск

Дружеството не е изложено на лихвен риск, тъй като извършва дейността си със собствени средства.

в) Ценови риск

Дружеството не е изложено на пряк ценови риск, тъй като цените на произвежданата от него продукция и извършваните от него услуги се образуват на основата на пазарни принципи и отразяват всички промени в конкретната ситуация.

2.9.2. Кредитен риск

Кредитният риск за дружеството се състои от риск от финансова загуба в ситуация, при която клиент или страна по финансов инструмент не успее да извърши своите договорни задължения. Финансовите

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

активи на дружеството са концентрирани в две групи: парични средства и вземания. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролира текущо и стриктно, съгласно установената политика на дружеството.

2.9.3. Ликвиден риск

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

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

3.1. Нетекущи (дълготрайни) материални активи

Първоначално придобиване

Нетекущите (дълготрайни) материални активи при първоначалното им придобиване са оценени по себестойност, която включва покупната им стойност, митническите такси и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи основно са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, непризнат данъчен кредит и др. и са намалени с размера на начислената амортизация и евентуалните загуби от обезценка. При извършване на разходи за основен преглед на материални активи, те се включват в балансовата стойност на съответния актив като разходи за подмяна, при условие, че отговарят на критериите за признаване на дълготраен актив. Всички други разходи за ремонт и поддръжка се признават в печалбата или загубата в периода, в който са извършени. Дружеството е приело стойностен праг от 700 лева за определяне на даден актив като нетекущ (дълготраен), под който праг те се изписват като разход, независимо че те притежават характеристиката на нетекущ (дълготраен) актив. Някои от нетекущите (дълготрайни) материални активи са били преоценени до тяхната справедлива стойност въз основа на действащото законодателство.

Амортизациите се изчисляват на база на линейния метод за срока на полезния живот на активите.

Дълготрайни материални се отписват при продажбата им, или когато не се очакват никакви бъдещи икономически изгоди от тяхното използване или при освобождаване от тях. Приходите и разходите, възникващи при отписването на активите, се включват в отчета за приходи и разходи, когато активът бъде отписан.

Обезценка

Балансовите стойности на нетекущите (дълготрайни) активи подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че биха могли да се отличават от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се коригира до възстановимата стойност на активите. Загубите от обезценка се отчитат в Отчета за приходи и разходи,

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

освен ако за дадения актив не е формиран преоценъчен резерв. Тогава преоценката се отнася в намаление на преоценъчния резерв до изчерпването му. Превਿшението се включва в Отчета за приходи и разходи.

3.2. Нетекущи (дълготрайни) нематериални активи

Нематериалните активи се оценяват първоначално по цена на придобиване. След първоначалното признаване, нематериалните активи се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Полезният живот на нематериалните активи е определен като ограничен.

Нематериалните активи, с ограничен полезен живот, се амортизират за срока на полезния им живот и се тестват за обезценка, когато съществуват индикации, че стойността им е обезценена. Поне в края на всяка финансова година, се извършва преглед на полезния живот и прилаганите методи на амортизация на нематериалните активи, с ограничен полезен живот. Промените в очаквания полезен живот или модел на консумиране на бъдещите икономически изгоди от нематериалния актив се отчитат чрез промяна на амортизационния срок или метод и се третираят като промяна в приблизителните счетоводни оценки.

Приходите и разходите, възникващи при отписването на нематериален актив се включват в отчета за приходи и разходи, когато активът бъде отписан.

3.3. Дългосрочни финансови активи

- Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия

Акциите (дяловете) в асоциирани и смесени предприятия се отчитат по цена на придобиване.

- Предоставени заеми на асоциирани и смесени предприятия

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

3.4. Материални запаси

Материалните запаси при тяхната покупка се оценяват по цена на придобиване. В края на годината се оценяват по по-ниската от двете – цена на придобиване или нетна реализуема стойност.

Нетната реализуема стойност представлява приблизително определена продажна цена на даден актив в нормалния ход на стопанската дейност, намалена с приблизително определените разходи по довършването в търговски вид на този актив и приблизително определените разходи за реализация. В случай че материалните запаси са били вече обезценени до нетната им реализуема стойност и в последващ отчетен период се окаже, че условията довели до обезценката не са вече налице, то се възприема новата им нетна реализуема стойност. Сумата на възстановяването може да бъде само до размера на балансовата стойност на материалните запаси преди обезценката. Сумата на обратно възстановяване на стойността на материалните запаси се отчита като намаление на разходите за материали за периода, в който възниква възстановяването.

Разходите, които се извършват, за да доведат даден продукт в неговото настоящо състояние и

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

местонахождение, се включват в цената на придобиване, както следва:

- Суровини и материали в готов вид – всички доставни разходи, които включват вносни мита и такси, транспортни разходи, невъзстановими данъци и други разходи, които допринасят за привеждане на материалите в готов за тяхното използване вид;
- Готова продукция(вкл. строително-монтажни разходи) и незавършено производство – преки разходи на материали и труд и приспадащата се част от производствените непреки разходи при нормално натоварен капацитет на производствените мощности, с изключение на административните разходи, курсовите разлики и разходите по привлечени финансови ресурси.

Оценката при потреблението им се извършва по метода на средно претеглената стойност . Незавършеното производство се оценява по стойността на основните производствени разходи.

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

3.5. Търговски и други вземания

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

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

Срок на възникване над 360 дни - 100%

3.6. Парични средства

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

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

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

В отчета за паричните потоци:

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

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

3.7. Разходи за бъдещи периоди

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

3.8. Основен капитал

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

3.9. Задължения към доставчици и други задължения.

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

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

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

3.10. Амортизация и обезценка на нетекущите (дълготрайни) нематериални и материални активи

Амортизацията на нетекущите (дълготрайни) нематериални и материални активи се начисляват, като последователно е прилаган линейният метод на база полезния живот на активите, определени от ръководството на дружеството, както следва:

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

Вид на дълготрайните активи	Срок в години	
	от	до
Концесии,патенти,лицензии,търг. марки,програмни продукти	10	10
Сгради и конструкции	25	25
Съоръжения	25	25
Обзавеждане и трайни активи, други ДМА	7	7

Не се начислява амортизация на земите и разходите за придобиване на дълготрайни активи. Преносната стойност на нетекущите (дълготрайни) активи се преглежда за евентуална обезценка при промяна на условията на тяхната експлоатация, което би довело до нейната невъзстановимост. При наличие на такива условия стойността им се намалява до тяхната възстановима стойност. Стойността на обезценката се отнася за сметка на преоценъчния резерв на актива и/или се включва в отчета за приходи и разходи.

3.11. Признаване на приходите и разходите

Приходите от продажби и разходите за дейността на Дружеството се признават на база принципа на текущо начисляване, независимо от паричните постъпления и плащания и до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от Дружеството и доколкото приходите и разходите могат надеждно да се измерят. Приходите се признават намалени с направените търговски отстъпки. При продажба на продукция и стоки приходите се признават, когато съществени рискове и ползи от собствеността на стоките преминат в купувача. При предоставяне 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. Отчитането и признаването на приходите и разходите се извършва при спазване на изискването за причинна и следствена връзка между тях. Приходите и разходите в чуждестранна валута се отчитат по централния курс на БНБ към датата на начисляването им.

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

3.12. Данъчно облагане и отсрочени данъци

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

При преобразуване на счетоводния в данъчен финансов резултат, 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. Отсрочени данъчни активи се признават, когато е

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

вероятно да има налична облагаема печалба, срещу която може да бъде усвоен отсрочения данъчен актив.

Ефектът от признаването на отсрочените данъчни активи и/или пасиви се отразява там, където е представен ефектът от самото събитие, което ги е породило. За събития, които засягат Отчета за приходите и разходите, ефектът от отсрочените данъчни активи и пасиви се признава в Отчета за приходите и разходите.

3.13. Дивиденди

Дивидентите се признават като намаление на нетните активи на дружеството и текущо задължение към съдружниците в периода, в който е възникнало правото им да ги получат.

3.14. Свързани лица

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

4. Дълготрайни материални активи

	2022 BGN '000	2021 BGN '000
Отчетна стойност		
Салдо на 1 януари	3 102	1 864
Придобити	748	1 364
Обезценка	(0)	(0)
Отписани	(667)	(126)
Салдо на 31 декември	3 183	3 102
Натрупана амортизация		
Салдо на 1 януари	11	8
Начислена амортизация	17	3
Начислена амортизация на отписаните	(11)	(0)
Салдо на 31 декември	17	11
Балансова стойност на 31 декември	3 166	3 091

Дружеството няма заложен или ипотекирани дълготрайни материални активи.

В балансовата стойност на дълготрайните материални активи няма активи, наети по договори за финансов лизинг.

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

5. Дълготрайни нематериални активи

	2022 BGN '000	2021 BGN '000
Отчетна стойност		
Салдо на 1 януари	23	16
Придобити	3	7
Обезценка	(0)	(0)
Отписани	(0)	(0)
Салдо на 31 декември	26	23
Натрупана амортизация		
Салдо на 1 януари	10	7
Начислена амортизация	4	3
Начислена амортизация на отписаните	(0)	(0)
Салдо на 31 декември	14	10
Балансова стойност на 31 декември	12	13

През годината не са извършвани промени в прилаганите методи и норми на амортизация в сравнение с предходната отчетна година.

6. Дългосрочни финансови активи

6.1. Акции и дялове в предприятия от група

	2022 BGN '000	2021 BGN '000
Дружество „Владелена“ ЕООД	0	497
	0	497

6.2. Предоставени заеми, свързани с асоциирани и смесени предприятия

	2022 BGN '000	2021 BGN '000
Дружество „ГИГ“ ООД	0	1 300
	0	1 300

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

7. Материални запаси

	2022	2021
	BGN '000	BGN '000
Незавършено производство	9 412	1 905
Стоки	141	0
Продукция	313	1 059
Предоставени аванси	355	0
Общо	10 221	2 964

Към 31 декември 2022 година незавършеното производство включва натрупани разходи за следните обекти: Роял Гардън – етап 2.

8. Търговси и други (краткосрочни) вземания

	2022	2021
	BGN '000	BGN '000
Вземания от клиенти	2	52
Обезценка на вземания	(0)	(0)
Вземания от клиенти, нетно	2	52
Вземания от предприятия от група	0	89
Данъци за възстановяване	455	237
Други вземания	1	1
Общо	458	379

Не се наблюдава голяма концентрация на кредитен риск при търговските вземания, тъй като Дружеството има голям брой клиенти.

Ръководството на Дружеството счита, че стойността, по която търговските и другите вземания са представени в баланса, съответства на тяхната справедлива стойност към 31 декември 2022 и 2021 година.

9. Парични средства

	2022	2021
	BGN '000	BGN '000
Парични средства в брой	4	2
Парични средства в безсрочни сметки (депозити)	19	1 451
Общо	23	1 453

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

10. Разходи за бъдещи периоди

	2022	2021
	BGN '000	BGN '000
Разходи за реклама	192	58
Общо	192	58

11. Собствен капитал

	2022	2021
	BGN '000	BGN '000
Записан капитал	8 448	6 758
Печалба от минали години	133	1 524
Текуща печалба	241	299
Общо	8 822	8 581

Натрупаните печалби са формирани от печалби в предходните отчетни периоди.

12. Други нетекущи (дългосрочни) задължения

	2022	2021
	BGN '000	BGN '000
Задължения към доставчици- гаранции по СМР	270	152
Общо	270	152

13. Текущи (краткосрочни) търговски задължения

	2022	2021
	BGN '000	BGN '000
Задължения към доставчици	76	44
Задължения към предприятия от група	1 972	1
Общо	2 048	45

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

14. Задължения за данъци

	2022	2021
	BGN '000	BGN '000
Задължения за МДТ	0	1
Задължения за корпоративен данък	2	34
Общо	2	35

15. Финансирания и приходи за бъдещи периоди

	2022	2021
	BGN '000	BGN '000
Приходи за бъдещи периоди	2 930	942
Общо	2 930	942

16. Приходи от продажби

	2022	2021
	BGN '000	BGN '000
Приходи от продажби на продукцията	369	1 094
Приходи от предоставени услуги	55	85
Общо	424	1 179

17. Изменение на запасите от продукцията и незавършено производство

	2022	2021
	BGN '000	BGN '000
Увеличение на запасите от незавършено производство	7 862	1 794
Намаление на запасите от продукцията	(269)	(782)
Общо	7 593	1 012

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

18. Други приходи

	2022	2021
	BGN '000	BGN '000
Други приходи	17	0
Приходи от получени неустойки	0	2
Приходи от компенсация цена ел.енергия	7	2
Общо	24	4

19. Финансови приходи

	2022	2021
	BGN '000	BGN '000
Приходи от лихви - от НАП	6	0
Приходи от апортна вноска	259	0
Приходи от лихви по предоставени заеми	7	85
Общо	272	85

20. Разходи за суровини и материали

	2022	2021
	BGN '000	BGN '000
Представителни разходи	2	0
Разходи за вода и ел. енергия	48	21
Разходи за гориво	0	1
Общо	50	22

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

21. Разходи за външни услуги

	2022	2021
	BGN '000	BGN '000
Разходи за СМР	7 862	1 794
Разходи за наеми	31	0
Разходи за текущ ремонт	3	3
Разходи за градинарство и озеленяване	2	12
Разходи за комисионни	1	0
Разходи за маркетинг и реклама	3	0
Разходи за счетоводни и одиторски услуги	4	4
Разходи за охрана		0
Разходи за местни данъци и такси	19	18
Разходи за пощенски, куриерски и далекосъобщителни услуги	2	2
Разходи за такси	9	13
Разходи за абонаменти и други	14	39
Общо	7950	1 885

22. Други разходи

	2022	2021
	BGN '000	BGN '000
Разходи за данък при източника	2	0
Разходи за минали години	0	7
Разходи за неустойки към	0	22
Корекции по ДДС	4	4
Общо	6	33

23. Финансови разходи

	2022	2021
	BGN '000	BGN '000
Разходи за лихви по предоставени заеми от свързани лица	13	0
Разходи за неустойки	1	0
Разходи от отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	2	0
Разходи за банкови такси и комисионни	2	1
Общо	18	1

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

24. Разходи за данъци върху печалбата

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

	2022	20210
	BGN '000	BGN '000
Текущ данък	27	34
Общо разход за данък	<u>27</u>	<u>34</u>

25. Дивиденди

Годишното общо събрание на дружеството за 2021 г., проведено през 2022 г. е взело решение за разпределение на 1690 хил. лв. за дивиденди.

26. Свързани лица и сделки с тях

26.1. Сделки със свързани и смесени предприятия

Неуреден разчет към 31.12.2022

Свързано лице	Вид на сделката	Оборот	Вземане	Задължение
		BGN '000	BGN '000	BGN '000
ГИГ ООД -				
проектотениджмънт		160	0	8
ГИГ- лихви предоставен заем		13	0	13
ГИГ ООД – главница по				
предоставен заем		1 950	0	1 950
ГИГ ООД – главница по				
получен заем		1 300	0	0
ГИГ- лихви получен заем		95	0	0
ГИГ - търговски		41	0	0
ОПП- търговски		47	0	1
Общо		<u>3 606</u>	<u>0</u>	<u>1 972</u>

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

27. Ключов управленски персонал

Дружеството се представлява и управлява от трето лице, различно от собственик или съдружник. Управителят е избран с решение на съдружниците, обявен в дружествения договор и е вписан в търговския регистър. В решението на съдружниците при избора на управител не е определено възнаграждение и няма сключен с него договор за управление и контрол. Управителят е осигурен на максималния размер в друго дружество.

28. Събития след датата на счетоводния баланс

Към датата на изготвяне на настоящият финансов отчет не са настъпили събития, изискващи корекции на финансовите отчети и на приложенията към тях.

Управител

Константин Константинов Бояджиев

Съставител

Светослава Костадинова Георгиева

26 април 2023 г., гр. Пловдив

