

„А ПРОПЪРТИ“ АД

КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31.12.2023 г.

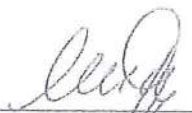
Консолидираният финансов отчет за годината завършваща на 31.12.2023 г. е одобрен и подписан от името на „А ПРОПЪРТИ“ АД от:

Изпълнителен директор:


Евгени Иванов Петков



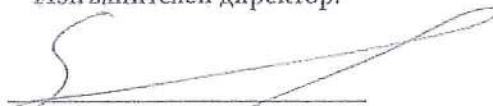
Съставител:


Мариана Корзакова

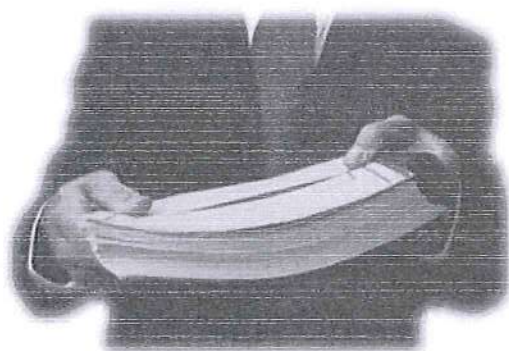
КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА
ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2023 г.

Консолидираният доклад на ръководството за дейността за годината завършваща на 31.12.2023 г. е одобрен и подписан от името на „А ПРОПЪРТИ“ АД от:

Изпълнителен директор:


Евгени Иванов Петков

А ПРОПЪРТИ АД



*КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА
31.12.2023 г.*

С НЕЗАВИСИМ ОДИТОРСКИ ДОКЛАД

27.09.2024 г. - гр. София

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на

А ПРОПЪРТИ АД

Мнение

Ние извършихме одит на консолидирания финансов отчет на А ПРОПЪРТИ АД и неговите дъщерни дружества („Групата“), съдържащ консолидирания счетоводен баланс към 31 декември 2023 г. и консолидирания отчет за приходите и разходите, консолидирания отчет за собствения капитал и консолидирания отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и приложение към консолидирания финансов отчет, съдържащо съществена инфопмация за счетоводната политика и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният консолидиран финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, консолидираното финансово състояние на Групата към 31 декември 2023 г. и нейните консолидирани финансови резултати от дейността и консолидираните парични потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Националните счетоводни стандарти (НСС), приложими в България.

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет“. Ние сме независими от Групата 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 консолидирания финансов отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

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

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от консолидиран доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Глава седма от Закона за

счетоводството, но не включва консолидирания финансов отчет и нашия одиторски доклад, върху него, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

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

Във връзка с нашия одит на консолидирания финансов 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 консолидирания финансов отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване.

В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

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

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

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

- а) Информацията, включена в консолидирания доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен консолидираният финансов отчет, съответства на консолидирания финансов отчет.
- б) Консолидираният доклад за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Отговорности на ръководството за консолидирания финансов отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този консолидиран финансов отчет в съответствие с НСС, приложими в България и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на консолидирани финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на консолидирания финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен

ако ръководството не възнамерява да ликвидира Групата или да преустанови нейната дейност, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали консолидираният финансов отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този консолидиран 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 в консолидирания финансов отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Групата.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме 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 Групата 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 в консолидирания финансов 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 Групата да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на консолидирания финансов отчет, включително оповестяванията, и дали консолидираният финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне
- получаваме достатъчни и уместни одиторски доказателства относно финансовата информация на предприятията или стопанските дейности в рамките на Групата, за да изразим мнение относно консолидирания финансов отчет. Ние носим отговорност за инструктирането, надзора и

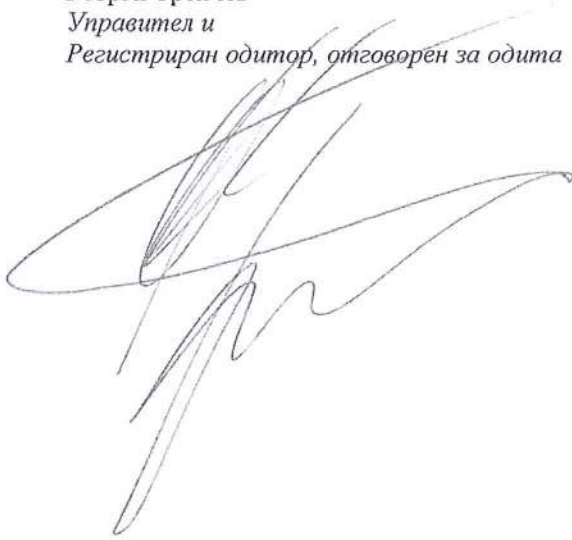
изпълнението на одита на Групата. Ние носим изключителната отговорност за нашето одиторско мнение.

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.

27.09.2024 г.
гр. София

„Ековис Одит България“ ООД
Одиторско дружество № 114
София, бул. Ген. Едуард И. Тотлебен 71-73, ет.5, офис I

Георги Тренчев
Управител и
Регистриран одитор, отговорен за одита

A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to Georgi Trenchev, the auditor mentioned in the text above.

КОНСОЛИДИРАН СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС

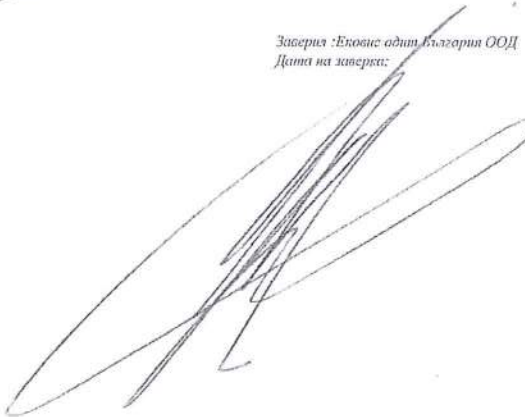
А ПРОПЪРТЪН АД

към 31.12.2023 г.

АКТИВ			ПАСИВ		
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума (соя. лв.)		РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума (соя. лв.)	
	Текуща година	Преходна година		Текуща година	Преходна година
а	1	2	а	1	2
A. Непотекущи (дълготрайни) активи			A. Собствен капитал		
I. Нематериални активи			I. Записан капитал	811	811
1. Концесии, патенти, лицензи, търговски марки, програмни	11	6	II. Премии от емисии	11 457	11 457
Общо за група I.:	11	6	III. Резерви		
II. Дълготрайни материални активи			1. Законови резерви	134	134
1. Земи и сгради, в т. ч.:	3 122	3 942	2. Други резерви	10 213	10 213
- земи	2 789	3 938	Общо за група III.:	10 347	10 347
- сгради	333	4	VI. Пагрупана печалба (загуба) от минали години, в т. ч.:		
2. Машини, производствено оборудване и апаратура		1 645	- неразпределена печалба	14 631	14 631
3. Съоръжения и други	57	162	- непокрита загуба	(11 628)	(8 118)
4. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в	1 282	6	Общо за група VI.:	3 003	6 513
Общо за група II.:	4 461	5 755	V. Текуща печалба (загуба)	(499)	(3 510)
III. Дългосрочни финансови активи			Собствен капитал, непринадлежащ на групата		3 911
1. Дългосрочни инвестиции	4 098	1 392	ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ A.:	25 119	29 529
2. Други заеми		2 372	B. Задължения		
Общо за група III.:	4 098	3 764	1. Задължения към доставчици, в т. ч.:	449	121
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ A.:	8 570	9 525	- до 1 година	449	121
B. Текущи (краткотрайни) активи			2. Други задължения, в т. ч.:	5 006	3 875
I. Материални запаси			- до 1 година	5 006	3 844
1. Суровини и материали	19		- над 1 година		31
2. Незавършено производство	2	4 110	- към персонала, в т. ч.:	7	8
3. Продукция и стоки, в т. ч.:	3 285	1 565	- до 1 година	7	8
- продукция	3 285		- осигурителни задължения, в т. ч.:	8	8
- стоки		1 565	- до 1 година	8	8
4. Предоставени аванси	515	119	- данъчни задължения, в т. ч.:	131	4
Общо за група I.:	3 821	5 794	- до 1 година	131	4
II. Вземания			ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ B., в т. ч.:	5 453	3 996
1. Вземания от клиенти и доставчици, в т. ч.:	757		- до 1 година	5 453	3 965
2. Вземания от предприятия от група, в т. ч.:		16 191	- над 1 година		31
3. Други вземания, в т. ч.:	15 477	858	B. Финансирания и приходи за бъдещи периоди, в т. ч.:	729	613
над 1 година		58	- приходи за бъдещи периоди	139	21
Общо за група II.:	16 234	17 049			
III. Парични средства, в т. ч.:					
- в безсрочни сметки (депозити)	2 816	1 768			
Общо за група III.:	2 816	1 768			
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ B.:	22 871	24 611			
В. Разходи за бъдещи периоди	1	2			
СУМА НА АКТИВА	31 442	34 138	СУМА НА ПАСИВА	31 442	34 138

Дата на съставяне: 27.09.2024 г.
гр. София

Ръководител: 
Евгени Иванов Петков

Заверил: 
Дата на заверка:

Съставил: 
Марияна Кордакова

СЪГЛАСНО С ДИ...
ДОКЛАД С ДАТА:

27. 09. 2024

**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ
ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
А ПРОПЪРТИ АД**

за 2023 г.

Наименование на разходите	Сума /хил.лв/		Наименование на приходите	Сума /хил.лв/	
	текуща година	предходна година		текуща година	предходна година
1	2	3	1	2	3
А. РАЗХОДИ			Б. ПРИХОДИ		
1 Разходи за суровини, материали и външни услуги в т.ч.:	3 301	765	1 Нетни приходи от продажби в т.ч.:	5 625	2 242
а) суровини и материали	39	42	а) продукция	184	344
б) външни услуги	3 762	723	б) стоки	3 598	1 385
2 Разходи за персонала, в т.ч.:	343	348	в) услуги	1 843	513
а) разходи за възнаграждения	297	300	2 Разходи за придобиване на активи по стопански начин	274	-
б) разходи за осигуровки, в т.ч.:	46	48	3 Други приходи, в т.ч.:	238	55
- осигуровки свързани с пенсии	-	8	- приходи от финансиране	194	52
3 Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:	192	19	Общо приходи от операционната дейност	6 137	2 297
разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни			4 Други лихви и финансови приходи, в т.ч.:	963	1 222
а) материални и нематериални активи, в т.ч.:	192	19	а) положителни разлики от промяна на валутни курсове		1 075
- разходи за амортизация	192	19	Общо финансови приходи	963	1 222
4 Други разходи, в т.ч.:	3 108	1 399	Общо приходи от обичайната дейност	7 100	3 519
а) балансова стойност на продадени активи	2 981	1 206	5 Загуба от обичайната дейност	483	3 554
Общо разходи за операционната дейност	7 444	2 531			
5 Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи (краткосрочни) активи, в т.ч.:		122	Общо приходи	7 100	3 519
- отрицателни разлики от промяна на валутни курсове		108	6 Счетоводна загуба (общо приходи – общо разходи)	483	3 554
Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:	139	4 420	7 Загуба (ред 6 от раздел Б)	499	3 554
- отрицателни разлики от операции с финансови активи	17	29	Всичко (Общо приходи + ред 7)	7 599	7 073
Общо финансови разходи	139	4 542			
Общо разходи за обичайната дейност	7 583	7 073			
7 Общо разходи	7 583	7 073			
8 Разходи за данъци	16				
Всичко (общо разходи) - 4	7 599	7 073			
Печалба (загуба), непринадлежаща на групата		(44)			

Дата на съставяне: 27.09.2024 г.

гр. София

Ръководител:

Евгени Иванов Петков

Застъпник: Екхонис одити България ООД

Дата на заверка:

**СЪГЛАСНО ОТЧЕТНИ
ДОКЛАД С ДАТА:**

27. 09. 2024

Съставител:

Марияна Корсикова

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ
ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
А ПРОПЪРТИ АД

за 2023 г.

Показатели	Записан капитал	Собствен капитал, неупринадлежащ на групата	Законови резерви	Премии от емисии	Други резерви	Неразпределен а печалба	Непокрита загуба	Текуща печалба/ загуба	Общо собствен капитал
a	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 Салдо в началото на отчетния период	811	3 911	134	11 457	10 213	14 631	(8 118)	(3 510)	29 529
Промени в счетоводната политика									
Грешки									-
2 Салдо след промени в счетоводната политика и грешки	811	3 911	134	11 457	10 213	14 631	(8 118)	(3 510)	29 529
3 Финансов резултат от текущия период								(499)	(499)
4 Разпределение на печалба в т.ч.:							(3 510)	3 510	-
5 Покриване на загуба		(3 911)							-
6 Салдо към края на отчетния период	811	-	134	11 457	10 213	14 631	(11 628)	(499)	(3 911)
Промени от преводи на годишни финансови отчети на 7 предприятия в чужбина	-	-	-	-	-	-	-	-	25 119
8 Собствен капитал към края на отчетния период	811	-	134	11 457	10 213	14 631	(11 628)	(499)	25 119

Дата на съставяне: 27.09.2024 г.
гр. София

Ръководител:
 Евгений Иванов-Петков

Заверил: Екопис одит България ООД
 Дата на заверка:

СЪГЛАСНО УДИТЕЛСКИ
 ДОКЛАД С ДАТА:

27.09.2024

Съставител:
 Мариана Корсакова

**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ
ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
А ПРОПЪРТЪИ АД
за 2023 г.**

Наименование на паричните потоци	Текущ период			Предходен период		
	Постъпления	Платяния	Нетен поток	Постъпления	Платяния	Нетен поток
а	1	2	3	4	5	6
А. Парични потоци от основна дейност						
1 Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	6 093	4 958	1 135	2 225	6 308	(4 083)
2 Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения		331	(331)	-	346	(346)
Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни			-	-	2	(2)
4 Платени и възстановени данъци върху печалбата			-	-	16	(16)
5 Други парични потоци от основна дейност	971	819	152	2 117	208	1 909
Всичко парични потоци от основна дейност (А)	7 064	6 108	956	4 342	6 880	(2 538)
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност						
1 Парични потоци, свързани с дълготрайни активи	3	983	(980)	-	1 159	(1 159)
2 Парични потоци, свързани с краткосрочни финансови активи	2 506		2 506	465	-	465
Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	62		62	-	-	-
4 Парични потоци от бизнескомбинации - придобивания	36	3 100	(3 064)	54	-	54
5 Други парични потоци от инвестиционна дейност	454		454	-	-	-
Всичко парични потоци от инвестиционна дейност (Б)	3 061	4 083	(1 022)	519	1 159	(640)
В. Парични потоци от финансова дейност						
1 Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми	1 720	436	1 284	12 132	10 691	1 441
2 Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденди и други подобни		153	(153)	38	46	(8)
3 Други парични потоци от финансова дейност		17	(17)	-	5	(5)
Всичко парични потоци от финансова дейност (В)	1 720	606	1 114	12 170	10 742	1 428
Г. Изменение на паричните средства през периода (А+Б+В)	11 845	10 797	1 048	17 031	18 781	(1 750)
Д. Парични средства в началото на периода			1 768			3 518
Е. Парични средства в края на периода			2 816			1 768

Дата на съставяне: 27.09.2024 г.

гр. София

Ръководител:

Евгени Иванов Пейков

Заверил: Експерт одит България ООД

Дата на заверка:

Съставител:

Марияна Карасева

**СЪГЛАСНО СЪСТАВИЛ
ДОКЛАД С ДАТА:**

27. 09. 2024

Информация за Групата

Обща информация за предприятието – майка

Дружеството – майка А Пропърти е акционерно дружество, регистрирано по фирмено дело 4385/2006 110 на Софийски градски съд с БУАСТАТ 175073141 и седалище и адрес на управление гр. София, район Витоша, ж.к. Манастирски ливади-запад, бул./ул. "Ралевица" № 73Б, вх. Б, ет. Партер, ап. Ат.Б49.

Предмет на дружеството е строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, вътрешна архитектура и ремонтна дейност, туроператорство, турагентство и хотелиерство, селскостопанска дейност на търговско представителство и посредничество, предприемаческа дейност, покупко-продажба на недвижими имоти, отдаване под наем на недвижими имоти, търговска дейност в страната и чужбина и всякаква друга стопанска дейност, незабранена със закон.

Дружеството е с едностепенна система на управление като Съвета на директорите се състои от три члена.

Информация за дъщерните дружества

Към 31.12.2023 г. дъщерните дружества в Групата са:

Асева Консулт ЕАД

Асева Консулт е еднолично акционерно дружество, регистрирано в Република България, с адрес на управление гр. София, п.к. 1618, район Витоша, ж.к. Манастирски ливади-запад, ул. "Ралевица" № 73, бл. Б, вх. Б, ет. Партер, ап. Ат. Б10. Предмет на дейност – инженерни дейности и технически консултации.

Фемилн баланс ЕАД

Фемилн баланс ЕАД е еднолично акционерно дружество, регистрирано в Република България, с адрес на управление Гр. София, бул. България №83 А. Предмет на дейност – Управление на недвижими имоти; покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имотис с цел продажба.

МЛ Строй ЕООД

МЛ Строй ЕООД е търговско дружество, регистрирано в Република България, с адрес на управление гр. София, п. к. 1618, район „Витоша“, ж. к. „Манастирски ливади-запад“, ул. Ралевица № 73Б, бл. Сграда Б, вх. Б, ет. партер, ап. ателие Б50. Предмет на дейност – инвестиционна дейност, покупко-продажба на недвижими имоти; строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба; вътрешно и външна търговска дейност, дистрибуция на едро и дребно, експорт и импорт на стоки, консултантска дейност, търговско представителство и посредничество, комисионни сделки; концесионни сделки, проектиране, строителство, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

Ай Си Пропърти ЕАД

Ай Си Пропърти е еднолично акционерно дружество, регистрирано в Република България, с адрес на управление гр. Айтос, област Бургас, п.к. 8500, ул. Паркова № 85. Предмет на дейност – Управление на недвижими имоти; покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба; търговско представителство и посредничество; комисионни, спедиционни и превозни сделки; складови сделки; хотелиерски, туристически /след лиценз/, рекламни, информационни, програмни, импресарски или други услуги; лизинг; стоков контрол; сделки с интелектуална

собственост; отдаване под наем на търговски площи и обекти за услуги, както и всякакви други дейности незабранени от закона.

Информация за притежавани участия в смесени дружества

Към 31.12.2023 г. участия в смесени дружества са:

Инвестбанк АД

Инвестбанк АД (Банка) е регистрирана в Република България, с адрес на управление: гр. София, бул. България 85.

Банката има издаден лиценз за извършване на банкова дейност в съответствие с действащото в страната законодателство. Нейната основна дейност включва банкови операции на местния и чуждестранен финансов пазар.

Дружества в групата на А Пропърти по бизнес сегменти и участия:

Дъщерни дружества	процент участие	
	2023 г.	2022 г.
<i>Отдаване под наем на недвижими имоти, строителство и други дейности</i>		
Асева Консулт ЕАД	100%	100%
Фемил Баланс ЕАД	100%	100%
МА Строй ЕООД	100%	76%
Ай Си Пропърти ЕАД	100%	100%

Брой на персонал на групата към 31 декември 2023 г./2022 г. 12 бр. 14 бр.

База за изготвяне на консолидираните финансови отчети и прилагани съществени счетоводни политики

Консолидираният финансов отчет е изготвен съгласно изискванията на Националните счетоводни стандарти (загл. изм. – ДВ, бр. 3 от 2016 г.), приети с Постановление № 394 от 30 декември 2015 година за изменение и допълнение на Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия, приети с Постановление № 46 на Министерски съвет от 2015 г., обн. ДВ бр.3 от 2016 г., в сила от 01.01.2016 г.

Този финансов отчет е консолидиран отчет на Групата на „А ПРОПЪРТИ“ АД, където инвестициите в дъщерни предприятия са представени по цена на придобиване. Групата е решила да спази изискванията на Закона за счетоводството и да изготви консолидиран финансов отчет на групата.

Годишният консолидиран финансов отчет е съставен в националната валута на Република България – български лев.

Стойностите в отчета са посочени в хиляди български лева.

От 1 януари 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро.

Промени в счетоводната политика

Възприетата счетоводна политика е последователна с прилаганата през предходната година.

Действащо предприятие

Консолидираният финансов отчет е изготвен на принципа на действащо предприятие и ръководството счита, че предприятието ще остане действащо.

Текущи и нетекущи активи

Активите се представят в консолидирания счетоводен баланс като текущи (краткотрайни/краткосрочни) или нетекущи (дълготрайни/дългосрочни) в зависимост от целта при придобиването им.

Активите, които са придобити с цел да бъдат използвани или реализирани в оперативния цикъл на предприятието, се представят като текущи активи.

Активите, които са придобити с цел да бъдат използвани/държани за продължителен период от време (през повече от един оперативен цикъл) в дейността на групата, се представят като нетекущи активи.

Активите, които са придобити с цел последваща продажба (търговска цел), се представят като текущи активи.

Актив се класифицира като нетекущ ако не отговаря на критериите за класифициране като текущ.

Дълготрайни материални активи

Като дълготрайни материални активи се отчитат активи които отговарят на критериите на СС 16 и имат стойност при придобиването равна или по-висока от 700 лв.. Активите които имат стойност по ниска от посочената се отчитат като текущи разходи за периода на придобиване в съответствие с одобрената счетоводна политика.

Всеки дълготраен материален актив се оценява при придобиването му:

- по цена на придобиване определена в съответствие с изискванията на СС 16.,
- по себестойност - когато са създадени в предприятието;
- по справедлива стойност - когато са получени в резултат на безвъзмездна сделка;
- по оценка, приета от съда, и всички преки разходи - когато са получени в резултат на апортна вноска по реда на Търговския закон.

Последващото оценяване се отчита по цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаната загуба от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за приходи и разходи за съответния период .

Обезценка на дълготрайни материални активи

Съгласно изискванията на СС36 към датата на изготвяне на консолидирания финансов отчет се прави преценка дали съществуват индикации, че стойността на даден дълготраен материален актив е обезценена. В случай на такива индикации се изчислява възстановимата стойност на актива и се определя загубата от обезценка.

Финансови активи

Предприятието прилага СС32 при отчитане на финансови активи.

Финансов актив е всеки актив който е:

Парична сума;
Договорно право за:

- получаване на парични суми или друг финансов актив от друго предприятие;
- размяна на финансов инструмент с друго предприятие при потенциално благоприятни условия;
- инструмент на собствения капитал на друго предприятие;
- компенсаторен инструмент по смисъла на чл. 2 от Закона за сделките с компенсаторни инструменти.

Финансовите активи се класифицират в зависимост от целта на придобиване, а когато са част от портфейл, се класифицират в зависимост от целта, която групата си е поставила за постигане с портфейла.

Финансовите активи се класифицират в следните категории съгласно изискванията на СС 32:

- Финансови активи, държани за търгуване - тези, които са придобити от предприятието с цел получаване на печалба, произтичаща от краткосрочни колебания в цените или в дилърски марж.
- Финансови активи, държани до настъпване на падеж - финансови активи с фиксирано или определяемо плащане и фиксиран падеж, които групата има положителното намерение и възможност да запази до настъпване на падежа им.
- Кредити и вземания, възникнали първоначално в групата – финансови активи, създадени от предприятието посредством директно предоставяне на пари, стоки или услуги на дадени дебитори.
- Обявени за продажба - всички финансови активи, които не могат да се класифицират в предходните групи.

Финансови активи се признават в консолидирания баланс, когато групата стане страна по договорните условия на инструмента.

Финансовите активи се оценяват при първоначалното придобиване по цена на придобиване, която включва:

Справедливата стойност на даденото;

Разходите по извършване на сделка с финансови инструменти, като:

- хонорари, комисиони и други възнаграждения, изплатени на агенти, брокери, консултанти, дилъри и други, пряко ангажирани със сделката лица;
- данъци, такси, разрешения и други, изплатени на борси и на регулационни органи;
- трансферни данъци и мита и други.

След първоначалното признаване предприятието оценява финансовите активи както следва:

- по справедлива стойност, която не се коригира с очакваните разходи по продажбата или друг вид освобождавания на финансовите активи, класифицирани като:

Финансови активи, държани за търгуване;

Финансови активи, обявени за продажба.

- по амортизируема стойност с помощта на метода на ефективната лихва финансовите активи, класифицирани като:

Инвестиции, държани до настъпване на падеж, и

Заеми и вземания, предоставени от групата и недържани за търгуване, които имат фиксиран падеж.

- По себестойност - заеми и вземания, предоставени от групата, които нямат фиксиран падеж.

Разликите от промените в оценката на финансовите активи се отчита както следва:

Разликите от промените в оценките на финансовите активи, отчитани по справедлива стойност и класифицирани като:

- държани за търгуване (включително производните финансови инструменти) се отчитат като текущи финансови приходи или текущи финансови разходи;

- обявени за продажба се отчитат като текущи финансови приходи или текущи финансови разходи, или увеличение или намаление на резерв от преоценка за финансови инструменти, който може да бъде положителна или отрицателна величина;
- заеми и вземания, предоставени от предприятието и държани за търгуване (включително производните финансови инструменти), се отчитат като текущи финансови приходи или текущи финансови разходи.
- Обезценката на финансовите активи, отчетени по амортизируема стойност, се отчита като финансов разход.

Финансови активи се отписват изцяло или частично единствено когато договорените права по тях бъдат погасени. Погасяване (изцяло или частично) на договорени права, произтичащи от финансов инструмент, е налице при:

- реализиране на правата или уреждане на задълженията;
- отказ от правата или отменяне на задълженията;
- изтичане на срока за реализиране на правата или за уреждане на задълженията.

Когато финансовият актив е отписан, създаденият за него резерв от преоценка се отчита като текущ финансов разход или текущ финансов приход.

Инвестиционни имоти

Като инвестиционни имоти съгласно СС 40 се отчитат земи и /или сгради, и/или части от сгради, които се държат по-скоро с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала или за двете.

Инвестиционни имоти - отчитат се като дългосрочни финансови активи, с изключение на:

- изгражданите имоти, които се отчитат по начин, идентичен на начина за ползваните в дейността имоти, независимо от това, че предполагаемото им предназначение може да бъде като инвестиционни имоти;
- разработваните имоти (без разработваните инвестиционни имоти), които се отчитат по начин, идентичен на начина за ползваните в дейността имоти, независимо от това, че разработването може да е с цел да станат инвестиционни имоти.

Първоначалното оценяване на инвестиционен имот се извършва по неговата цена на придобиване определена съгласно СС 40. Разходите по сделката се включват в първоначалната оценка.

При първоначалната оценка на инвестиционния имот се включват всички трайно прикрепени дълготрайни материални активи, без които инвестиционният имот не би могъл да осъществява предназначението си

Последващи разходи, свързани с инвестиционен имот, които могат надеждно да бъдат измерени и съотнесени към инвестиционния имот, се отразяват като увеличение на балансовата му стойност, когато водят до увеличаване на очакваните икономически изгоди спрямо първоначално предвидените.

Всички други последващи разходи се признават като текущи разходи за периода, през който са понесени.

Предприятието е избрало модела на цената на придобиване като своя счетоводна политика, която се прилага към всеки от инвестиционните имоти при последващото оценяване на инвестиционните имоти.

Инвестиционните имоти се представят в консолидирания баланс на групата като дългосрочни инвестиции, съгласно СС1 Представяне на финансовите отчети.

Обезценка на инвестиционни имоти

Съгласно изискванията на СС 36 към датата на изготвяне на консолидираният финансов отчет се прави преценка дали съществуват индикации, че стойността на инвестиционните имоти е обезценена. В случай на такива индикации се изчислява възстановимата стойност на инвестиционните имоти и се определя загубата от обезценка.

Дялове и участия

Инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат и представят по себестойност в съответствие с избраната счетоводна политика и СС 27.

Инвестициите в асоциирани предприятия се отчитат и представят по себестойност в съответствие с избраната счетоводна политика и СС 28.

Инвестициите които представляват малцинствени дялове се отчитат по справедлива стойност класифицирани като обявени за продажба финансови активи, съгласно изискванията на СС32

Стоково – материални запаси

Стоково-материални запаси са краткотрайни материални активи под формата на:

- материали, придобити главно чрез покупка и предназначени основно за влагане в производствения процес с цел произвеждане на продукция или услуги. Те могат да са обект и на преки продажби, когато това се прецени от групата;
- продукция, създадена в резултат на производствен процес в групата и предназначена за продажба;
- стоки, придобити главно чрез покупка и предназначени за продажба;
- незавършено производство, представляващо съвкупност от разходи, от които се очаква да се произведе продукция, с изключение на незавършеното производство, възникнало по договори за строителство, включително пряко свързани с тях договори за предоставяне на преки услуги;
- инвестиция в материален запас - материални активи, придобити за инвестиционни цели, а не за ползване.

Нетна реализируема стойност е предполагаемата продажна цена в нормалния ход на стопанската дейност, намалена с необходимите разходи за завършване на производствения цикъл и разходите, необходими за осъществяване на продажбата.

Материалните запаси се оценяват от групата по по-ниската от доставната и нетната реализируема стойност, като разликата се отчита като други текущи разходи за дейността.

Доставната стойност включва сумата от всички разходи по закупуването, преработката, както и други разходи, направени във връзка с доставянето им до сегашното състояние и местоположение. Потреблението на материални запаси се оценява по средно претеглена стойност.

Недвижимите имоти, придобити с цел продажба се отчитат като материални запаси

Вземания

Като кредити и вземания възникнали първоначално в групата се класифицират вземания възникнали от директно предоставяне на стоки, услуги, пари или парични еквиваленти на дебитори.

Първоначално тези вземания и кредити се оценяват по себестойност.

След първоначалното признаване кредитите и вземанията от клиенти и доставчици които са без фиксиран падеж се отчитат по себестойност.

Кредитите и вземанията от клиенти и доставчици които са с фиксиран падеж се отчитат по амортизираната им стойност. Ефективният лихвен процент е оригиналният процент определен с договора.

Определянето на обезценката се извършва на база на групов подход за всяко вземане по решение на ръководството.

Обезценката на вземанията е отчетена в съответствие с СС 32 "Финансови инструменти" като разлика между балансовата стойност на вземането от клиента и неговата възстановима стойност се отчита като текущи разходи за периода.

Данъците за възстановяване се представят по оригиналния размер на сумата на вземането.

Другите вземания се представят по себестойност.

Като краткосрочни се класифицират вземания които са:

- без фиксиран падеж
- със фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа до една година от датата на финансовия отчет

Като дългосрочни се класифицират вземания които са със фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа над една година от датата на съставяне на годишния финансов отчет

Парични средства

Паричните средства включват парични средства в брой и в безрочни депозити, съответно в лева и във валута.

Паричните еквиваленти са краткосрочни, високоликвидни инвестиции, които са лесно обръщаеми в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността им.

Разходи за бъдещи периоди

Като разходи за бъдещи периоди се представят предплатените разходи които касаят следващи отчетни периоди и извършени разходи за получаването на приходи, за които приходите не могат да бъдат надеждно определени към датата на финансовия отчет.

Собствен капитал

Предприятието прилага концепцията за поддържане на финансовия капитал.

Счита се, че групата поддържа собствения си капитал, когато неговият стойностен размер в края на отчетния период е най-малко равен на размера му в началото на отчетния период, след приспадане на: вложения капитал от собствениците през периода; сумите, разпределени между собствениците; преоценката, отразена в собствения капитал. Поддържането се измерва в номинални парични единици.

Собственият капитал на групата се състои от:

Основен капитал включващ :

Записан капитал –представен по номинална стойност съгласно съдебно решение за регистрация

Премии от емисии

Други резерви – образувани по решение на собствениците на капитала

Финансов резултат включващ:

Неразпределена към датата на финансовия отчет натрупана печалба от предходни периоди.

Непокрита към датата на финансовия отчет натрупана загуба от предходни периоди.

Печалба/загуба от периода.

Предприятието е приело счетоводна политика да отразява корекции от промяна на счетоводна политика и фундаментални грешки чрез коригиране на салдото на неразпределената печалба/загуба в началото на отчетния период съгласно СС8. Сравнителната информация за предходните периоди се преизчислява с размера на корекциите. Когато намалението на неразпределената печалба е по-голямо от салдото на неразпределената печалба преди намалението, разликата се отчита като непокрита загуба от минали години.

Финансови пасиви

Финансов пасив е всеки пасив, който групата договорно се е задължила за:

- предоставяне на парични суми или финансов актив на друго предприятие;
- размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия;

Класификация на финансовите пасиви според СС 32:

- Държани за търгуване - финансови пасиви, поети от групата с цел получаване на печалба, произтичаща от краткосрочни колебания в цените или в дилърските маржове.
- Държани до настъпване на падеж - финансови пасиви с фиксирано или определяемо плащане и фиксиран падеж, които групата има положителното намерение и възможност да запази до настъпване на падежа им.
- Възникнали първоначално в групата финансови пасиви.

След първоначалното признаване групата оценява по:

- По амортизируема стойност - финансовите пасиви, класифицирани като държани до настъпване на падеж и финансовите пасиви, класифицирани като възникнали първоначално в предприятието,
- По справедлива стойност - финансовите пасиви, класифицирани като държани за търгуване.

Финансовите пасиви, с които Групата оперира са класифицирани в категория Финансови пасиви отчитани по амортизирана стойност. В тази категория финансовите пасиви на Групата се включват банкови и търговски заеми, овърдрафти, търговски и други задължения и задължения по финансов лизинг.

Финансовите пасиви се признават тогава, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, се признават като финансови разходи в консолидирания отчет за приходи и разходи.

Първоначално финансовите пасиви се признават в консолидирания баланс по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва.

Печалби и загуби от финансови пасиви, които се отчитат по амортизирана стойност се признава в отчета за приходи и разходи, когато финансовия пасив се отписва и чрез процеса на амортизиране.

Групата отписва финансов пасив /или част от финансовия пасив/, когато той е погасен - т. е. когато задължението, определено в договора, е отпаднало, анулирано или срокът му е изтекъл.

При отписване на финансов пасив разликата между балансовата стойност на финансов пасив /или на част от финансов пасив/, който е прекратен или прехвърлен на трета страна, и платеното възнаграждение, включително прехвърлените и поети непарични активи и пасиви, се признава в отчета за приходи и разходи.

Задължения

Като краткосрочни се класифицират задължения които са:

- без фиксиран падеж
- със фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа до една година от датата на финансовия отчет

Като дългосрочни се класифицират задължения които са със фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа над една година от датата на съставяне на финансовия отчет.

Кредити, търговски и други задължения задължения са финансови пасиви възникнали от директно предоставяне на стоки, услуги, пари или парични еквиваленти от кредитори.

След първоначалното признаване кредитите и търговските задълженията, които са без фиксиран падеж се отчитат по оценената при придобиването им стойност.

Кредитите и задълженията, които са с фиксиран падеж се отчитат по амортизираната им стойност. Ефективният лихвен процент е оригиналният процент определен с договора.

Данъчни задължения

Текущите данъчни задължения на групата не произтичат от договорни взаимоотношения и не се класифицират като финансови пасиви.

Текущият данък за текущия и предходни периоди се признава като пасив до степента, до която не е платен. Текущите данъчни пасиви за текущия и предходни периоди се оценяват по сумата, която се очаква да бъде платена на данъчните органи при прилагане на данъчни ставки и данъчни закони, действащи към датата на баланса.

Доходи на персонала

Доходите на персонала са възнагражденията предоставени от групата на персонала в замяна на положения от него труд, включващи: краткосрочни доходи, доходи след напускане, други дългосрочни доходи, доходи при напускане, доходи под формата на компенсация с акции или дялове от собствения капитал.

В доходите на персонала се включват и възнагражденията по договори за управление и контрол, възнагражденията по извънтрудови правоотношения на наети лица.

Като задължения към персонал и осигурителни организации се класифицират задължения на предприятието по повод на минал труд положен от наетия персонал и съответните осигурителни вноски, които се изискват от законодателството. Съгласно изискванията на СС се включват и начислените краткосрочни доходи на персонала с произход неползвани отпуски на персонала и начислените на база на действащите ставки за осигуряване, осигурителни вноски върху тези доходи.

Полагащите се суми за компенсируеми отпуски на персонала се отчитат като задължение и като разход, свързан с краткосрочните доходи на персонала.

За ненадрупващите се компенсируеми отпуски групата не признава задължение и разход до момента на отпускане, тъй като трудовият стаж на персонала не увеличава размера на обезщетението

Провизии, условни задължения и условни пасиви

Провизия се признава, когато са изпълнени следните критерии:

- групата има текущо правно или конструктивно задължение като резултат от минали събития към датата на изготвянето на баланса;
- има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим паричен поток от ресурси, включващи икономически изгоди;
- може да бъде направена надеждна оценка на размера на задължението.

Размерът на признатата провизия трябва да бъде най-добрата приблизителна оценка на разходите, необходими за покриване на текущото задължение към датата на баланса:

Най-добрата оценка на разходите, необходими за покриване на текущо задължение, е сумата, която групата би платила пропорционално за погасяване на задължението към датата на баланса или за да го прехвърли към трета страна по същото време; често обаче е невъзможно или неоправдано скъпо да се погаси или прехвърли задължение към датата на баланса; въпреки това оценката на сумата, която групата би платила, за да погаси или прехвърли задължението, представлява най-добрата оценка на разходите, които биха били необходими за покриване на текущо задължение към датата на баланса;

Провизиите се преразглеждат към датата на всеки баланс и се преизчисляват с цел да се отрази текущата най-добра оценка. Ако вече не е вероятно да бъде необходим изходящ поток ресурси, включващи икономически ползи, за погасяване на задължението, поддържането на провизията следва да се прекрати.

Отписаната неизплатена част от задължението, формирано от провизии, се отчита като финансов приход.

Условни задължения

Условните задължения не се признават в баланса на предприятието.

Условното задължение се оповестява, освен ако вероятната необходимост от изходящ паричен поток ресурси, включващи икономически ползи, за погасяване на задължението е отдалечена във времето.

Когато групата е отговорна заедно и поотделно за дадено задължение, частта от задължението, която трябва да се покрие от другите страни, се третира като условно задължение. Групата признава провизия за частта от задължението, за която съществува вероятна необходимост от изходящ паричен поток ресурси, включващи икономически изгоди, освен в изключително редките случаи, когато не може да бъде направена надеждна оценка.

Условни активи

Условните активи не се признават във финансовите отчети, до момента, когато реализацията на прихода е практически сигурна, тогава свързаният с нея актив не е условен актив и признаването му е необходимо.

Групата оповестява условен актив, когато постъпването на поток икономически ползи е вероятно.

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.

Закупената валута се оценява по валутния курс на придобиване.

Продадената валута се оценява по валутния курс на продажбата.

Курсовите разлики, възникващи при уреждането на тези парични позиции или при отчитането на тези парични позиции при курсове, различни от тези, по които са били заведени, се отчитат като финансови приходи или финансови разходи за периода, в който възникват. Паричните позиции в чуждестранна валута към 31 декември са оценени в настоящия финансов отчет по заключителния курс на БНБ.

Данъци от печалбата

Текущите данъци от печалбата за текущия и предходни данъчни периоди се признаят като пасив до размера, до който не са платени. В случай, че вече платените данъци от печалбата за текущия и предходни периоди надвишават дължимата сума за тези периоди, превишението следва да се признае като актив.

Текущият данък от печалбата се определя по данъчните ставки, които се прилагат към датата на финансовия отчет.

Текущият данък от печалбата се представя в консолидирания отчет за приходите и разходите като разход за данъци от печалбата за периода на групата, с който се намалява счетоводната печалба или се увеличава счетоводната загуба, освен в случаите когато данъкът възниква в резултат на операция или събитие, което е признато през същия или различен отчетен период директно в собствения капитал.

Актив по отсрочени данъци се признава до степента, до която е вероятно да има бъдещи данъчни печалби, срещу които може да се приспадне намаляемата временна разлика, данъчната загуба или данъчния кредит. Групата преразглежда към датата на всеки отчет непризнатите активи по отсрочени данъци и балансовата стойност на признатите активи по отсрочени данъци, за да се прецени отново степента на вероятност да има достатъчни бъдещи данъчни печалби, срещу които може да се приспадне намаляемата временна разлика, данъчната загуба или данъчния кредит. Определеният върху облагаемите временни разлики данък от печалбата се признава като пасив по отсрочени данъци.

Пасив по отсрочени данъци се признава задължително за всички възникнали облагаеми временни разлики.

Активите и пасивите по отсрочени данъци се оценяват по данъчните ставки съгласно данъчното законодателство, действащо за периодите, в които се очаква активът да се реализира или пасивът да се уреди. Оценяването следва да отразява данъчните ефекти на начина, по който групата очаква да възстанови активите или да уреди пасивите.

В случаите когато за различните компоненти на данъчна печалба се прилагат различни данъчни ставки, активите и пасивите по отсрочени данъци се оценяват по ефективната (и/или конкретната очаквана) данъчна ставка съгласно данъчното законодателство на база на очакваната данъчна печалба за периодите, в които активът се реализира или пасивът се уреди.

Измененията на активите и пасивите по отсрочени данъци, освен тези, които са дебитирани или кредитирани директно в собствения капитал, се представят във финансовия отчет като разход за данъци от печалбата.

Промяната в сумата на активите и пасивите по отсрочени данъци, които са дебитирани или кредитирани директно в собствения капитал се отчита в същата балансова статия.

Печалба, загуба за отчетния период

Признатите за отчетния период приходи и разходи се включват в отчета за приходите и разходите при определяне на печалбата или загубата за отчетния период, освен ако счетоводен стандарт изисква или позволява друго.

Печалбата или загубата за отчетния период включва печалбата или загубата от обичайната дейност,

Когато естеството на приходните или разходните статии при определянето на печалбата или загубата от обичайната дейност е важно за обясняване на резултатите от дейността, естеството и размерът на такива статии се отразява отделно.

Приходи

Приход е брутен поток от икономически ползи през периода, създаден в хода на обичайната дейност на групата, когато тези потоци водят до увеличаване на собствения капитал, различни от увеличението, свързани с вноските на акционерите.

Групата отчита текущо приходите от обичайната дейност по видове дейности.

Приходът се определя по справедливата стойност на полученото или подлежащото за получаване възнаграждение под формата на парични средства.

Признаването на приходите се извършва при спазване на приетата счетоводна политика за следните видове приходи:

Приходът от продажбата на продукция и стоки се признава, когато са изпълнени едновременно следните условия:

- продавачът е прехвърлил на купувача значителни рискове и изгоди, свързани със собствеността на продукцията и стоките;
- продавачът не запазва участие в управлението или ефективен контрол върху продаваните продукция и стоки;
- сумата на прихода може да бъде надеждно изчислена;
- продавачът има икономическа изгода, свързана със сделката по продажбата;
- направените разходи или тези, които ще бъдат направени във връзка със сделката, могат надеждно да бъдат изчислени.

Приходът, свързан със сделката за извършване на услуги, се признава в зависимост от етапа на завършеност на сделката към датата на съставянето на счетоводния баланс, при условие че резултатът от сделката може да се оцени надеждно.

Резултатът от една сделка може да се оцени надеждно, когато са изпълнени всички следващи условия:

- сумата на прихода може да бъде надеждно изчислена;
- групата има икономическа изгода, свързана със сделката;
- етапът на завършеност на сделката за извършване на услуги към датата на съставянето на консолидирания счетоводен баланс може надеждно да се определи;
- разходите, направени по сделката, както и разходите за завършване на сделката могат надеждно да бъдат измерени.

Приходът, създаден от ползването на активи на групата от други лица във вид на лихви, лицензионни такси и дивиденди, се признава, когато:

- сумата на приходите може да бъде надеждно изчислена;
- групата има икономическа изгода, свързана със сделката.

Приходите се признават, както следва:

- лихвите се признават текущо пропорционално на времевата база, която отчита ефективния доход от актива;
- лицензионните възнаграждения се признават според разпоредбите на съответното споразумение;
- дивидентите се признават, когато се установи правото за тяхното получаване.
- Излишък на активи - приходът се признава при установяване на излишъка.
- Отписани задължения - приходът се признава при изтичане на давностния срок или при наличие на други основания за отписване на задълженията.
- Глоби, неустойки, лихви и други - приходът се признава след установяване на правото за тяхното получаване съгласно договор или чрез съдебен иск.
- Ценови разлики по липси и начети - признават се за приход при плащане на липсите или начетите.

Когато неплатена лихва се е натрупала преди придобиването на лихвоносна инвестиция, последвалите лихвени постъпления се разпределят между периода преди придобиването и периода след придобиването. Частта след придобиването се признава като приход, а с частта преди придобиването се намалява балансовата стойност на инвестицията.

Когато дивиденди от капиталови ценни книжа се обявят от нетния доход преди придобиването, тези дивиденди се приспадат от балансовата стойност на ценните книжа.

Разходи

Групата отчита текущо разходите за дейността по икономически елементи и след това същите се отнасят по функционално предназначение с цел формиране размера на разходите по направления и дейности. Признаването на разходите за разход за текущия период се извършва при начисляване на съответстващите им приходи.

Към разходите за дейността се отнасят и финансови разходи които групата отчита и са свързани с обичайната дейност.

Разходите се отчитат на принципа на текущо начисляване. Оценяват се по справедливата стойност на платеното или предстоящо за плащане.

Свързани лица

Групата спазва разпоредбите на СС24 при определяне и оповестяване на свързаните лица.

Сделка между свързани лица е прехвърляне на ресурси, услуги или задължения между свързани лица без те да се отличават от тези между несвързани лица .

Събития, настъпили след датата на годишния консолидиран финансов отчет

Събития след датата на консолидирания баланс са онези събития, както благоприятни, така и неблагоприятни, които възникват между датата на баланса и датата, на която консолидирания финансов отчет е одобрен за публикуване.

Коригиращи са тези събития, които доказват условия, съществували на датата на консолидирания финансов отчет.

Некоригиращи събития – са събития, които са показателни за условия, настъпили след датата на консолидирания финансов отчет.

Групата коригира сумите, признати в консолидираните финансови отчети, за да отрази коригиращите събития след датата на баланса и осъвременява оповестяванията.

Групата не коригира сумите, признати в консолидираните финансови отчети, за да отрази некоригиращите събития след датата на консолидирания баланс. Когато некоригиращите събития след датата на консолидирания баланс са толкова съществени, че неоповестяването би повлияло на способността на потребителите на консолидирани финансови отчети да вземат стопански решения, групата оповестява следната информация за всяка съществена категория на некоригиращото събитие след датата на баланса:

-естеството на събитието;

-оценката на финансовия му ефект или изявление, че такава оценка не може да бъде направена.

Допълнителна информация към статиите на консолидирания финансов отчет

1. Консолидиран отчет за приходите и разходите

1.1. Нетна печалба / загуба

Печалба / загуба за групата по дейности

	Бел.	2023 г. BGN'000	2022 г. BGN'000
Строителство, продажба на стоки (имоти)		5 441	1 729
Други дейности		506	513
Други приходи		238	55
Нетна печалба / загуба		(499)	(3 554)
в т.ч. печалба/загуба за неконтролирано участие		-	-
в т.ч. печалба/загуба за групата		(499)	(3 554)
Печалба/загуба, непринадлежаща на групата		-	(44)

1.2. Разходи за нефинансова дейност и административни разходи

1.2.1. Оперативни разходи

	2023 г. BGN'000	2022 г. BGN'000
Използвани суровини, материали и консумативи	39	42
Външни услуги	3 762	723
Разходи за персонала	343	348
Амортизация	192	19
Загуби от обезценка	-	-
Други разходи	3 108	1 399
в т.ч. балансова стойност на продадени активи	2 981	1 206
Общо	7 444	2 531

1.3. Нетен финансов резултат от финансова дейност

	2023 г. BGN'000	2022 г. BGN'000
Приходи от лихви и положителни разлики от операции с финансови инструменти	963	1 222
в т.ч. положителни разлики от операции с финансови инструменти	-	1 079
Разходи за лихви и други финансови разходи	139	4 420
в т.ч. отрицателни разлики от операции с финансови инструменти	17	29
Нетен резултат от лихви и финансова дейност	(3 198)	(3 198)
Счетоводен резултат печалба / загуба	(499)	(3 554)
Разходи за данъци	16	-

1.4. Данъчно облагане

	2023 г. BGN'000	2022 г. BGN'000
Текущ разход за данъци върху печалбата за годината	16	-
Изменение за сметка на отсрочените данъци	-	-
Общо	16	-

2. Консолидиран счетоводен баланс

2.1. Парични средства и парични еквиваленти

	2023 г. BGN'000	2022 г. BGN'000
Разплащателни сметки в банки	2 816	1 768
Общо	2 816	1 768

2.2. Търговски и други вземания

	2023 г. BGN'000	2022 г. BGN'000
Вземания от клиенти и доставчици /нето/	757	-
Вземания, свързани с предприятия от групата /нето/	-	16 191
Други вземания	15 477	858
Общо	16 234	17 049

2.3. Материални запаси и стоки

	2023 г. BGN'000	2022 г. BGN'000
Суровини и материали, вкл. незавършено производство	22	4 110
Материали и стоки – имоти придобити за продажба	3 285	1 565
Други имоти (продукция)	-	-
Предоставени аванси за придобиване на имоти за продажба	515	119
Общо	3 821	5 794

2.4. Нематериални активи

2.4.1. Концесии, патенти, лицензи, търговски марки, програмни продукти

	2023 г. BGN'000	2022 г. BGN'000
Програмни продукти	11	6
Общо	11	6

2.4.2. Концесии, патенти, лицензи, търговки марки, програмни продукти по дружества в групата

	2023 г. BGN'000	2022 г. BGN'000
Дружество – майка	-	-
Асева Консулт ЕАД	-	-
Фемилн Баланс ЕАД	-	-
МЛ Строй ЕООД	-	-
Ай Си Пропърти ЕАД	11	6
Общо	11	6

2.5. Имоти, машини и оборудване

	2023 г. BGN'000	2022 г. BGN'000
Земи	2 789	3 938
Сгради	333	4
Машини, производствено оборудване и апаратура	-	1 645
Съоръжения и други активи	57	162
Предоставени аванси и дълготрайни активи в процес на изграждане (ремонт на инвестиционен имот и аванси за изграждане на ФВЕЦ)	1 282	6
Общо	4 461	5 755

2.5.1. Земи по дружества от групата

	2023 г. BGN'000	2022 г. BGN'000
Дружество – майка	1 082	1 082
Асева Консулт ЕАД	-	-
Фемилн Баланс ЕАД	-	-
МЛ Строй ЕООД	990	990
Ай Си Пропърти ЕАД	717	717
Общо	2 789	2 789

2.5.2. Сгради по дружества от групата

	2023 г. BGN'000	2022 г. BGN'000
Дружество – майка	25	25
Асева Консулт ЕАД	-	-
Фемилн Баланс ЕАД	-	-
МЛ Строй ЕООД	308	-
Ай Си Пропърти ЕАД	-	-
Общо	333	25

2.5.3. Машини, производствено оборудване и апаратура по дружества от групата

	2023 г. BGN'000	2022 г. BGN'000
Дружество – майка	-	21
Асева Консулт ЕАД	-	-
Фемилан Баланс ЕАД	-	510
МА Строй ЕООД	-	1
Ай Си Пропърти ЕАД	-	-
Общо	-	532

2.5.4. Съоръжения и други активи по дружества от групата

	2023 г. BGN'000	2022 г. BGN'000
Дружество – майка	18	-
Асева Консулт ЕАД	36	49
Фемилан Баланс ЕАД	-	109
МА Строй ЕООД	3	4
Ай Си Пропърти ЕАД	-	-
Общо	57	162

2.5.5. Предоставени аванси и дълготрайни активи в процес на изграждане (ремонт на инвестиционен имот и аванси за изграждане на ФВЕЦ)

	2023 г. BGN'000	2022 г. BGN'000
Дружество – майка	59	6
Асева Консулт ЕАД	-	-
Фемилан Баланс ЕАД	-	-
МА Строй ЕООД	-	-
Ай Си Пропърти ЕАД	1 223	-
Общо	1 282	6

2.6. Дългосрочни инвестиции (инвестиционни имоти) по дружества от групата

	2023 г. BGN'000	2022 г. BGN'000
Дружество – майка	3	4
Асева Консулт ЕАД	-	-
Фемилан Баланс ЕАД	4 095	3 629
МА Строй ЕООД	-	-
Ай Си Пропърти ЕАД	-	-
Общо	4 098	3 633

Инвестициите в дъщерни предприятия притежавани от дружество А Пропърти АД са акции и дялове в предприятия от група, както следва:

Участия	31.12.2023 г.		31.12.2022 г.	
	размер %	стойност	размер %	стойност
Асева Консулт ЕАД	100 %	299	100 %	299
Фемпили баланс ЕАД	100 %	1 204	100 %	1 204
МА Строй ЕООД	100 %	3 350	76 %	250
Ай Си Пропърти ЕАД	100 %	619	100 %	619
Общо		5 472		2 372

2.7. Текущи пасиви

	2023 г. BGN'000	2022 г. BGN'000
Текущи финансови пасиви	-	-
Текущи търговски и други задължения	5 317	3 984
Други задължения	138	12
Общо	5 455	3 996

Текущите пасиви на групата на консолидирана основа за текущия и предходен отчетен период, включват:

Вид	31.12.2023 г.			31.12.2022 г.		
	Общ размер	До 1 година	Над 1 година	Общ размер	До 1 година	Над 1 година
Текущи финансови пасиви	-	-	-	-	-	-
Текущи търговски и други задължения	5 309	5 309	-	3 984	3 953	31
Други задължения	146	146	-	12	12	-
Общо	5 455	5 455	-	3 996	3 965	31

2.7.1. Текущи търговски и други задължения на дружества от групата

	2023 г. BGN'000	2022 г. BGN'000
Дружество – майка	4 788	3 759
Асева Консулт ЕАД	53	2
Фемпили Баланс ЕАД	-	39
МА Строй ЕООД	54	119
Ай Си Пропърти ЕАД	414	65
Общо	5 309	3 984

2.7.2. Задължения към персонала на дружества от групата

	2023 г. BGN'000	2022 г. BGN'000
Дружество – майка	-	-
Асева Консулт ЕАД	1	1
Фемилн Баланс ЕАД	-	-
МЛ Строй ЕООД	11	11
Ай Си Пропърти ЕАД	-	-
Общо	12	12

2.8. Акционерен капитал

	2023 г. BGN'000	2022 г. BGN'000
Акционерен капитал	811	811
Общо	811	811

Към 31.12.2023 год. Регистрираният капитал на дружеството – майка е в размер на 811 х.лв., (31.12.2022 год. – 811 х.лв.) разпределен на 811 броя поименни акции с номинална стойност 1000 лева всяка една.

2.9. Резерви

	2023 г. BGN'000	2022 г. BGN'000
Премии от емисии	11 457	11 457
Други резерви	10 347	10 347
Общо	21 804	21 804

Към 31.12.2023 год. – 11 457 хил. лв. (респ. 31.12.2022 г. – 11 457 х.лв.)

Увеличението е от превишение на емисионната над номиналната стойност при увеличението на капитала на дружеството – майка.

2.10. Финансов резултат

	2023 г. BGN'000	2022 г. BGN'000
На 01 януари	(3 510)	2 403
Печалба / Загуба за годината	(499)	(3 510)
Промени от участия в дъщерни предприятия	-	2 403
Бизнес комбинации	-	-
На 31 декември	(4 009)	(3 510)

3. Други оповестявания

Групата спазва разпоредбите на СС24 при определяне и оповестяване на свързаните лица.

Сделка между свързани лица е прехвърляне на ресурси, услуги или задължения между свързани лица без те да се отличават от тези между несвързани лица .

Предприятието оповестява следните свързани лица:

Мажоритарен собственик на капитала на Предприятието упражняващ контрол е Ес Пи Технолоджи ЕООД, притежаващ 99 % от капитала.

Съвместно контролирани предприятия

Съвместно контролирани предприятия са оповестени в бележка **Нетекущи финансови активи**

Ключов ръководен персонал на предприятието:

- Съвет на Директорите
 1. Евгени Иванов Петков
 2. Радостина Василева Начева
 3. Алерго Пропърти ЕООД, ЕИК 206052041 до 23.02.2023 г.
 4. Фемели Баланс ЕАД, ЕИК 201231325, вписан в ТРРЮЛНЦ на 23.02.2023 г.
- Представяващ
 1. Евгени Иванов Петков

През 2023 г. респективно 2022 г. са начислявани възнаграждения на ключовия ръководен персонал за управление, както и осигурителните вноски са показани в бележка **Разходи за персонала**. Като дружеството оповестява, че към 31.12.2023 неиздължени суми по договори с ключовия ръководен персонал са са включени в задължения към персонала.

Текущите финансови активи към свързани лица за текущия и предходен период включват вземания показани в бележка 2.2. Търговски и други вземания.

Общата сума на сделките със свързани лица и дължимите салда за текущия и предходен отчетен период са представени в оповестителна бележка 2.7. Текущи пасиви.

2. Условни активи и пасиви

Дружеството няма съществени условни вземания или задължения, потенциални искиове и други подобни към 31.12.2023 година.

Срещу дружеството не са предявявани съдебни искиове.

3. Действащо предприятие

Ръководството на групата счита, че групата предприятия ще продължат да прилагат принципа на действащото предприятие като няма планове и намерения за преустановяване на дейността.

Стратегията на групата и плановете на ръководството за бъдещо развитие са насочени основно към реализиране на недвижимите имоти притежавани от дружествата в групата с цел продажби и отдаване под наем.

За годината завършваща на 31 декември 2023 год. групата е реализирала текуща загуба в размер на 499 хил. лв. Текущите активи на консолидирана основа превишават текущите пасиви и разликата възлиза на 10 779 хил. лв., като Ръководството предприема действия за разширяване на дейността на групата, увеличаване на обема на приходите и печалбите с цел покриване на натрупаните загуби и намаляване на задлъжнялостта.

Групата дружества има подкрепата на акционерите за да продължат своята дейност като действащо предприятие.

Очакванията и предприетите действия от ръководството по отношение на бъдещото съществуване на групата са, че тя ще продължи да работи като действащо предприятие поне през следващия едногодишен период. Поради това активите и пасивите на групата са отразени във финансовия отчет при прилагане на принципа на действащо предприятие.

4. Събития настъпили след датата на годишния финансов отчет

След края на отчетния период не са настъпили некоригиращи събития.

Не са възникнали коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между датата на годишния финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване.

5. Одобрение на консолидирания финансов отчет

Настоящият консолидиран финансов отчет (включително сравнителната информация за предходната година), заедно с консолидирания доклад за дейността на групата е приет и одобрен за публикуване с протокол на съвета на директорите на групата 30.09.2024 г.