
УНИСТРОЙ ХОЛДИНГ АД

ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31.12.2021 г.

03.06.2022г. - гр. София

Баланс.....	3 стр.
Отчет за приходите и разходите.....	4 стр.
Отчет за паричния поток.....	5 стр.
Отчет за собствения капитал.....	6 стр.
Приложение към финансовия отчет.....	7 стр.
Бележки към финансовия отчет.....	16 стр.

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
УНИСТРОЙ ХОЛДИНГ АД
към 31.12.2021 г.

АКТИВ			ПАСИВ		
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума (хил.лв.)		РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума (хил.лв.)	
	Текуща година	Предходна година		Текуща година	Предходна година
а	1	2	а	1	2
A. Нетекущи (дълготрайни) активи			A. Собствен капитал		
I. Дълготрайни материални активи			I. Записан капитал	225	225
1. Земи и сгради, в т. ч.:	384	404	II. Резерви		
- земи	31	31	1. Други резерви	225	225
- сгради	353	373	Общо за група II.:	225	225
2. Машини, производствено оборудване и апаратура	246	62	III. Натрупана печалба (загуба) от минали години, в т. ч.:		
3. Съоръжения и други	46	34	- неразпределена печалба	1 613	1 515
Общо за група I.:	676	500	Общо за група III.:	1 613	1 515
II. Дългосрочни финансови активи			IV. Текуща печалба (загуба)	195	519
1. Акции и дялове в предприятия от група	49	49	ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ A.:	2 258	2 484
2. Предоставени заеми на предприятия от група	687	683	B. Задължения		
3. Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия	1	1	1. Задължения към финансови предприятия, в т. ч.:	6 909	1 932
4. Други заеми	4 416	3 969	- до 1 година	682	682
Общо за група II.:	5 153	4 702	- над 1 година	6 227	1 250
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ A.:	5 829	5 202	2. Получени аванси, в т. ч.:	1 826	1 977
B. Текущи (краткотрайни) активи			- до 1 година	1 826	1 977
I. Материални запаси			3. Задължения към доставчици, в т. ч.:	3 748	1 972
1. Суровини и материали	12	5	- до 1 година	3 748	1 972
2. Незавършено производство	1 870	3 014	4. Задължения по полици, в т. ч.:		7
3. Продукция и стоки, в т. ч.:	1 348	1 338	- до 1 година		7
- стоки	1 348	1 338	5. Задължения към предприятия от група, в т. ч.:	2 679	4 629
4. Предоставени аванси	4 440	1 766	- до 1 година	2 679	4 629
Общо за група I.:	7 670	6 123	6. Други задължения, в т. ч.:	73	139
II. Вземания			- до 1 година	73	139
1. Вземания от клиенти и доставчици, в т. ч.:	1 584	643	към персонала, в т. ч.:	13	9
2. Други вземания, в т. ч.:	2 107	784	- до 1 година	13	9
Общо за група II.:	3 691	1 427	осигурителни задължения, в т. ч.:	6	28
III. Парични средства, в т. ч.:			- до 1 година	6	28
- в брой	52	71	- данъчни задължения, в т. ч.:	35	99
- в безсрочни сметки (депозити)	2	70	- до 1 година	35	99
Общо за група III.:	54	141	ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ B., в т. ч.:	15 235	10 656
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ B.:	11 415	7 691	- до 1 година	9 008	9 406
V. Разходи за бъдещи периоди	249	247	- над 1 година	6 227	1 250
СУМА НА АКТИВА	17 493	13 140	СУМА НА ПАСИВА	17 493	13 140

Дата на съставяне: 03.06.2022 г.
гр. София

Ръководител:
Велизар Сашев Алексиев

Съставител:
Николай Тодоров Тодоров

Заверил:
Дата на заверка: 15.09.2022 г.

0464 Валентин Богданов
Регистриран одитор

О Т Ч Е Т
ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
УНИСТРОЙ ХОЛДИНГ АД

за 2021 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		
Намаление на запасите от продукция и 1 незавършено производство	831		1 Нетни приходи от продажби в т.ч.:	16 390	5 900
2 Разходи за суровини, материали и външни услуги в т.ч.:	14 792	5 757	а) стоки		243
а) суровини и материали	8 334	2 694	б) услуги	16 390	5 657
б) външни услуги	6 458	3 063	2 Увеличение на запасите от продукция и незавършено производство		968
3 Разходи за персонала, в т.ч.:	206	169	3 Други приходи, в т.ч.:	181	
а) разходи за възнаграждения	171	140	- приходи от финансиране	3	
б) разходи за осигуровки, в т.ч.:	35	29	Общо приходи от оперативната дейност	16 571	6 868
- осигуровки свързани с пенсии	29	25	4 Други лихви и финансови приходи, в т.ч.:	253	225
4 Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:	183	141	а) Приходи от лихви	253	
разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни			Общо финансови приходи	253	225
а) материални и нематериални активи, в т.ч.:	183	141	Общо приходи от обичайната дейност	16 824	7 093
- разходи за амортизация	183	141	Общо приходи	16 824	7 093
5 Други разходи, в т.ч.:	225	317			
а) балансова стойност на продадени активи	127	235			
Общо разходи за оперативната дейност	16 237	6 384			
Разходи за лихви и други финансови разходи, 6 в т.ч.:	365	132			
Общо финансови разходи	365	132			
Общо разходи за обичайната дейност	16 602	6 516			
7 Печалба от обичайната дейност	222	577			
Общо разходи	16 602	6 516			
Счетоводна печалба (общо приходи – общо 8 разходи)	222	577			
9 Разходи за данъци	27	58			
10 Печалба	195	519			
Всичко (общо разходи) + 9 + 10	16 824	7 093	Всичко (Общо приходи)	16 824	7 093

Дата на съставяне: 03.06.2022 г.

гр. София

Ръководител: 
Велизар Симев Алексиев

Съставител: 
Николай Тодоров Тодоров

Заверил

Дата на заверка: 15.09.2022 г.

0464 Валентин Богданов
Регистриран одитор

ОТЧЕТ
ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
УНИСТРОЙ ХОЛДИНГ АД
за 2021 г.

Наименование на паричните потоци	Текущ период			Предходен период		
	Постъпления	Плащания	Нетен поток	Постъпления	Плащания	Нетен поток
а	1	2	3	4	5	6
А. Парични потоци от основна дейност						
1 Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	22 426	22 819	(393)	6 283	7 561	(1 278)
2 Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения		206	(206)		182	(182)
3 Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни			-		73	(73)
4 Платени и възстановени данъци върху печалбата		208	(208)		136	(136)
5 Плащания при разпределения на печалби			-		41	(41)
6 Други парични потоци от основна дейност	1	2 001	(2 000)	2	22	(20)
Всичко парични потоци от основна дейност (А)	22 427	25 234	(2 807)	6 285	8 015	(1 730)
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност						
1 Парични потоци от бизнескомбинации - придобивания			-		34	(34)
Всичко парични потоци от инвестиционна дейност (Б)	-	-	-	-	34	(34)
В. Парични потоци от финансова дейност						
1 Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми	7 582	4 716	2 866	3 967	2 261	1 706
2 Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденди и други подобни		107	(107)			-
3 Други парични потоци от финансова дейност	3	42	(39)			-
Всичко парични потоци от финансова дейност (В)	7 585	4 865	2 720	3 967	2 261	1 706
Г. Изменение на паричните средства през периода (А+Б+В)	30 012	30 099	(87)	10 252	10 310	(58)
Д. Парични средства в началото на периода			141			199
Е. Парични средства в края на периода			54			141

Дата на съставяне: 03.06.2022 г.

гр. София

Ръководител:
Велизар Сашев Алексиев

Съставител:
Николай Тодоров Тодоров



Заверил:
Дата на заверка: 15.09.2022 г.

0464 Валентин Богданов
Регистриран одитор

ОТЧЕТ
ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
УНИСТРОЙ ХОЛДИНГ АД
за 2021 г.

(Хил.лв)

Показатели	Записан капитал	Други резерви	Неразпределена печалба	Текуща печалба /загуба	Общо собствен капитал
а	1	2	3	4	5
1 Салдо в началото на отчетния период	225	225	1 483	551	2 484
2 Грешки			32	(32)	-
3 Салдо след промени в счетоводната политика и грешки	225	225	1 515	519	2 484
4 Финансов резултат от текущия период				195	195
5 Други изменения в собствения капитал			98	(519)	(421)
6 Салдо към края на отчетния период	225	225	1 613	195	2 258
7 Собствен капитал към края на отчетния период	225	225	1 613	195	2 258

Дата на съставяне: 03.06.2022 г.
гр. София

Ръководител:
Велизар Сашев Алексиев

Съставител:
Николай Тодоров Тодоров



Заверил:
Дата на заверка: 15.09.2022 г.

0464 Валентин Богданов
Регистриран одитор

ПРИЛОЖЕНИЕ

***към финансовия отчет за годината приключваща
на 31 декември 2021г.***

Съдържание на приложението

I. Статут и предмет на дейност

1. Правен статут

2. Предмет на дейност

II. База за изготвяне на годишния финансов отчет

1. Основни положения

2. Отчетна валута

3. База за оценяване

4. Счетоводни принципи

5. Операции с чуждестранна валута

III. Прилагана счетоводна политика

1. Дълготрайни нематериални активи

2. Дълготрайни материални активи

3. Инвестиции

4. Свързани лица

5. Финансови инструменти

6. Валутен риск

7. Кредитен риск

8. Търговски и други вземания

9. Пари и парични еквиваленти

10. Обезценка на активи

11. Данъци от печалбата

12. Провизии, условни задължения и условни активи

13. Доходи на персонала

14. Търговски и други задължения

15. Приходи

16. Ефекти от промените във валутните курсове

17. Промени в прибилзителните счетоводни стойности

18. Фундаментални грешки

19. Промени в счетоводната политика

20. Събития след датата на баланса

IV. Бележки към финансовия отчет

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
ЗА 2021 г.
НА УНИСТРОЙ ХОЛДИНГ АД

I. СТАТУТ И ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

1. ПРАВЕН СТАТУТ

„Унистрой Холдинг“ АД е Акционерно Дружество, вписано в регистъра на търговските дружества под ЕИК 201639160 при Търговски регистър към Агенцията по вписванията.

Предприятието е със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Добруджа“ 1, етаж 5, офис 5

Адресът за кореспонденция е 8 000, град Бургас, ул. „Булаир“ №9, етаж 4

През отчетната 2021 г. се управлява от Съвет на директорите и се представлява от Велизар Сашев Алексиев.

Дружеството е **100 %** - частна собственост;

Регистрираният основен капитал на дружеството е: 225 000 / двеста двадесет и пет хиляди / лева.

Броят на регистрираните акции е 2 250.

Номиналната стойност на една акция е 100.00 / сто / лева.

Номиналната стойност на акциите е платена 100%.

2. Предмет на дейност

Регистрираният предмет на дейност е: Стротелство на жилищни и нежилищни сгради.

II. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1. Основни положения

Настоящите финансови отчети на Унистрой Холдинг АД са изготвени в съответствие с изискванията на Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия (НСФОМСП).

2. Отчетна валута

Финансовите отчети са изготвени и представени в Български лева, закръглени до хиляда и в съответствие с принципа на историческата цена.

3. База за оценяване

Базата за оценяване на дълготрайни материални и нематериални активи, използвана при изготвянето на финансовия отчет е историческа цена.

4. Счетоводни принципи

Настоящите финансови отчети са изготвени при спазване на принципите:

- текущо начисляване;
- действащо предприятие;
- предпазливост;
- съпоставимост между приходите и разходите;
- предимство на съдържанието пред формата;
- запазване при възможност на счетоводната политика от предходния отчетен период;
- независимост на отделните отчетни периоди и стойностна връзка между начален и краен баланс

„Унистрой Холдинг“ АД изготвя настоящия и следващи финансови отчети на база предположението на действащо предприятие.

Дружеството е предприело необходимите действия по съкращаване на обема на разходите в съответствие с очакваните бъдещи приходи, така че да функционира и в условията на чувствително

намаление на обемите от дейността си.

5. Операции с чуждестранна валута

Операциите с чуждестранна валута се отчитат в лева по обменния курс, приложим в деня на извършване на сделката. Паричните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат в лева по заключителния курс в деня на изготвяне на баланса. Курсовите разлики, произтичащи от тези операции се отчитат във финансовия резултат за периода.

III. ПРИЛАГАНА СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

Нетекущи (дълготрайни) активи

1. Нематериални активи

Като дълготрайни нематериални активи в „Унистрой Холдинг“ АД се признават придобитите и контролирани от предприятието установими нефинансови ресурси, които нямат физическа субстанция, са със съществено значение при употребата им и от използването им се очакват икономически изгоди.

Активи, на които цената на придобиване е еквивалентна или надвишава 700,00 лева се капитализират.

Амортизацията се начислява и признава като разход в Отчета за приходите и разходите на база линейния метод.

Амортизацията на дълготрайните нематериални активи се начислява от месеца следващ месеца на въвеждането им в експлоатация.

2. Дълготрайни материални активи

Като дълготрайни материални активи в „Унистрой Холдинг“ АД се третира и признават придобитите и притежавани от предприятието установими нефинансови ресурси, които се очаква да бъдат използвани през повече от един отчетен период, имат натурално-веществена форма и се използват за производството и/или доставката/ продажбата на активи или услуги, за отдаване под наем, за административни или за други цели.

Активи, на които цената на придобиване е еквивалентна или надвишава 700,00 лева се капитализират.

Амортизацията се начислява и признава като разход в Отчета за приходите и разходите на база линейния метод.

Земята и временно изведените от употреба активи не се амортизират.

Амортизацията на дълготрайните активи се начислява от месеца, следващ месеца на въвеждането им в експлоатация.

3. Инвестиции

3.1. Дъщерни са предприятията контролирани от „Унистрой Холдинг“ АД. Контрол съществува, когато предприятието притежава властта, директно или индиректно, да управлява финансовата и оперативна политика на друго предприятие с оглед извличането на изгоди от дейността му.

В индивидуалните финансови отчети на „Унистрой Холдинг“ АД инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по себестойност.

3.2. Асоциирани са предприятията, върху които „Унистрой Холдинг“ АД оказва значително влияние, но не и контрол върху финансовата им и оперативна политика.

В индивидуалните финансови отчети на предприятието инвестициите в асоциирани предприятия се отчитат по себестойност.

3.3. Други инвестиции

Договорните взаимоотношения с други предприятия, по силата на които „Унистрой Холдинг“ АД се е ангажирало със стопанска дейност, подлежаща на съвместен контрол, се третира и отчитат като инвестиции в смесени предприятия.

4. Свързани лица

„Унистрой Холдинг“ АД има отношение на свързано лице с дъщерните си дружества, асоциираните предприятия, директори и изпълнителни служители.

5. Финансови инструменти

5.1. Няма значими финансови рискове от гледна точка на финансовата стабилност на предприятието.

5.2. Възприета в предприятието политика относно финансовите инструменти:

Предприятието признава финансовия инструмент (финансовия актив или финансовия пасив) в своя счетоводен баланс единствено когато стане страна в договорните условия на инструмента.

5.3. Обезценка

Към датата на финансовия отчет финансовите инструменти се проверяват за обезценка.

Обезценката на финансовите активи, отчитани по справедлива стойност и класифицирани като финансови активи, държани за търгуване се отчитат като текущи финансови приходи или текущи финансови разходи.

Обезценката на финансовите активи, класифицирани като кредити и вземания, възникнали първоначално в предприятието и държани за търгуване, се отчита като текущи финансови приходи или текущи финансови разходи.

Обезценката на финансовите активи, отчитани по амортизируема стойност се отчита като финансов разход.

5.4. Отписване на финансови инструменти.

Предприятието отписва изцяло или частично финансовите си инструменти (включително произтичащите от обезпечения) единствено когато договорените права или задължения по тях бъдат погасени. Последното 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.

6. Валутен риск

Дружеството осъществява сделки в чуждестранна валута, поради което то е изложено на риск, свързан с възможните промени на валутния курс на щатския долар. Дружеството не използва специални финансови инструменти за хеджиране на риска, тъй като употребата на подобни финансови инструменти не е обичайна практика в Република България.

7. Кредитен риск

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

8. Търговски и други вземания

Търговските и други вземания се отчитат по тяхната амортизируема стойност, намалена със загуби от обезценка (*виж оповестяване на финансови инструменти*)

9. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват налични парични наличности, разплащателни сметки в банки, акредитиви, краткосрочни банкови депозити.

10. Обезценка на активи

Балансовата стойност на активите на „Унистрой Холдинг“ АД, с изключение на стоково-материалните запаси, активите, придобивани чрез договори за строителна дейност, активите, произтичащи от доходи на персонала, финансовите активи, включени в обхвата на СС 32 „Финансови инструменти“, инвестиционните имоти, оценявани по справедлива стойност, биологичните активи, оценявани по справедлива стойност,

намалена с очакваните разходи при продажба и отсрочени данъчни активи, се преразглежда към всяка дата на изготвяне на баланса, с цел да се идентифицира наличието или не на признаци за обезценка.

В случай, че се установи наличие на признаци за обезценка се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на съответния актив.

Загуба от обезценка се признава винаги и единствено в случай, че балансовата (преносна) стойност на един актив или група активи, генерираща парични постъпления, част от която е той, превишава неговата възстановима стойност. В този случай балансовата стойност на актива се намаля чрез отразяването като текущ разход за дейността на загуба от обезценка до размера на неговата възстановима стойност.

При обезценка на дълготраен материален или нематериален актив, за който е създаден резерв от последваща оценка, загубата от обезценка се отразява в намаление на този резерв. Ако загубата от обезценка е по-голяма от създадения резерв, превишението се отразява като текущ разход за дейността.

Ако след извършена обезценка на актив неговата възстановима стойност превиши балансовата му стойност, се отразява възстановяване на загубата от обезценка - като текущ приход от дейността - до размера на предходната обезценка и само, когато загубата от обезценка през предходни периоди е била отчетена като текущ разход и до размера на този разход.

11. Данъци от печалбата

Данъкът върху печалбата за годината представлява текущи и отсрочени данъци. Данъкът върху печалбата се признава в Отчета за приходите и разходите с изключение на този, отнасящ се до статии, които са признати директно в капитала, като в този случай той се представя в капитала.

Текущият данък са очакваните данъчни плащания върху облагаемата печалба за годината, прилагайки данъчните ставки в сила към датата на изготвяне на баланса и някои корекции на дължимия данък, отнасящи се за предходни години.

Отсроченият данък е начислен като се прилага балансовия метод и се отнася за временните разлики между балансовата стойност на активите и пасивите за целите на счетоводното им отчитане и балансовата им стойност за данъчни цели. Размерът на отсрочения данък е основан на очаквания начин на реализация на активите или уреждане на пасивите, като се прилагат данъчните ставки в сила към датата на изготвяне на баланса или тези, които се очакват да бъдат в сила след нея.

Актив по отсрочени данъци се начислява само до размера, до който е възможно бъдеща облагаема печалба да бъде налична при условие, че неизползваните данъчни загуби и кредити могат да бъдат използвани. Отсрочените данъчни активи са намалени с размера на тези, за които бъдещата изгода не е повече вероятно да бъде реализирана. Непризнатите активи по отсрочени данъци и балансовата стойност на признатите активи по отсрочени данъци се преразглеждат към датата на всеки финансов отчет, 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.

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

12. Провизии, условни задължения и условни активи

12.1. Провизия се признава в баланса и като текущ разход, когато „Унистрой Холдинг” АД има правно или конструктивно задължение в резултат на минало събитие, и има вероятност за покриването ѝ да бъде необходим определен изходящ поток, съдържащ икономически ползи. Провизията е реално съществуващо задължение на предприятието към датата на финансовия отчет, за което сумата или времето на погасяване са несигурни, неопределими с точност.

За признаването ѝ се прилага най-добрата и надеждна приблизителна оценка на разходите, необходими за покриване на текущото задължение към датата на баланса, при отчитането на която се вземат под внимание рисковите и несигурни събития и обстоятелства, които ги съпътстват.

Когато ефектът от времевата стойност на парите е съществен, сумата на провизиите се дисконтира като се използва дисконтовата норма преди облагане с данъци, отразяваща текущите пазарни оценки на времевата стойност на парите и, ако е подходящо, специфичните за задължението рискове.

Към всяка дата на баланса сумите на признатите провизии се преразглеждат и и коригират - актуализират чрез доначисляване на провизии или чрез намаляване на вече отчетените провизии, с цел тяхната най-добра приблизителна оценка. В случаите, в които се установи, че за погасяването на задължението вече не е вероятно да настъпи изтичане на ресурси, съдържащи икономически ползи,

провизията се реинтегрира.

12.2. Като условни активи в „Унистрой Холдинг“ АД се третират възможните активи, възникнали в резултат на минали събития и чието съществуване ще бъде потвърдено единствено от настъпването или ненастъпването на едно или повече несигурни бъдещи събития, които не са изцяло под контрола на предприятието.

12.3. Като условни пасиви в „Унистрой Холдинг“ АД се третират:

12.3.1. Възможните задължения, произтичащи от минали събития, резултатът от които ще бъде потвърден единствено с настъпването или ненастъпването на едно или повече несигурни бъдещи събития, които не са изцяло под контрола на предприятието.

12.3.2. Настоящи задължения, произтичащи от минали събития, които не са признати във финансовия отчет или защото не е налице вероятност погасяването им да доведе до изтичане на икономически ползи, или защото сумата на задължението не може да бъде остойностена достатъчно надеждно.

13. Доходи на персонала

В предприятието са реализират и начисляват суми за доходи на персонала по видове, както следва:

13.1. Краткосрочни доходи на персонала - онези доходи на персонала, които стават напълно изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналът е положил труд за тях.

Предприятието признава като задължение недисконтираната сума на оценените разходи по платен годишен отпуск, очаквани да бъдат заплатени на служителите в замяна на труда им за изминалия отчетен период.

13.2. Доходи при напускане - доходи при прекратяване на трудовото или служебното правоотношение преди нормалния срок за пенсиониране.

14. Търговски и други задължения

Търговските задължения, лихвените заеми и кредити се отчитат първоначално по цена на придобиване, намалена с присъщите разходи по транзакцията. След първоначалното признаване, лихвените заеми и кредити се отчитат по амортизируема стойност, като всяка разлика между номинал и размера на падеж се отчита в обема на разходите през периода на ползване на заема на база ефективния лихвен процент (*виж оповестяване на финансови инструменти*).

15. Приходи

Приходът от продажбата на продукцията, стоки и други активи се признава, когато значителна част от рисковете и ползите, присъщи на собствеността, се прехвърлят на купувача, налице е икономическа изгода, свързана със сделката по продажбата и направените разходи или тези, които ще бъдат направени във връзка със сделката, могат надеждно да бъдат изчислени.

Дивидентите се признават, когато се установи правото за тяхното получаване. Когато дивиденти от капиталови ценни книжа се обявят от нетния доход преди придобиването, тези дивиденти се приспадат от балансовата стойност на ценните книжа.

16. Ефекти от промените във валутните курсове

Текуща оценка на валутните активи и пасиви в „Унистрой Холдинг“ АД се извършва към 31 декември на текущата година.

Към датата на изготвяне на годишния финансов отчет е извършена оценка на валутните активи и пасиви по заключителен курс.

17. Промени в приблизителните счетоводни стойности

Приложението на Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия изисква от ръководството да приложи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки при изготвяне на годишния финансов отчет и при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите и разходите. 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.

18. Фундаментални грешки

През отчетния период не са констатирани грешки, свързани с представяне на финансово-счетоводната информация.

19. Промени в счетоводната политика

В предприятието не се третира като промяна на счетоводната политика:

а) приемането на счетоводна политика за събития и сделки, които се различават по същество от случилите се преди това събития или сделки;

б) приемането на нова счетоводна политика за събития и сделки, които не са се случвали преди това или са били незначителни.

През текущия отчетен период не са направени промени във възприетата и прилагана до началото на отчетния период счетоводната политика.

20. Събития след датата на баланса

Между датата на годишния финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване не са възникнали коригиращи и некоригиращи събития, от които да възникнат специални оповестявания съгласно иискванията на СС 10.

IV. БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

1. СПРАВКА ЗА НЕТЕКУЩИТЕ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ КЪМ 31.12.2021

СПРАВКА
за нетекущите (дълготрайните) активи към 31.12.2021 г.
УНИСТРОЙ ХОЛДИНГ АД

Показатели	Отчетна стойност на нетекущите активи:				Последващия отчет		Прочетената стойност (4+5-6)	Амортизации				Последващия отчет		Прочетената амортизация в края на периода (11+12-13)	Балансова стойност в края на периода (7-14)
	в началото на периода	на постъпките през годината	на излизите през периода	в края на периода (1+2-3)	Увеличение	Намаление		в началото на периода	начислена през периода	Отчислена през периода	в края на периода (8+9-10)	Увеличение	Намаление		
а	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
I. Нематериални активи															
Продукти от развойна дейност				-			-				-			-	-
Брендове, патенти, лицензи, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи				-			-				-			-	-
Търговска репутация				-			-				-			-	-
Предоставени аванси и нематериални активи в процес на изграждане				-			-				-			-	-
Общо за група I:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
II. Дълготрайни материални активи															
Земни и сгради, в т.ч.:	533	-	-	533	-	-	533	129	20	-	149	-	-	149	384
Земни	31	-	-	31	-	-	31	-	-	-	-	-	-	-	31
Сгради	502	-	-	502	-	-	502	129	20	-	149	-	-	149	353
Машины, производствено оборудване и апаратура	1 358	317	-	1 675	-	-	1 675	1 296	133	-	1 429	-	-	1 429	246
Съоръжения и други	388	169	136	421	-	-	421	354	30	9	375	-	-	375	46
Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане				-			-				-			-	-
Общо за група II:	2 279	486	136	2 629	-	-	2 629	1 779	183	9	1 953	-	-	1 953	676
III. Дългосрочни финансови активи															
Акции и дялове в предприятия от група	49	-	-	49	-	-	49	-	-	-	-	-	-	-	49
Предоставени заеми на предприятия от група	683	46	42	687	-	-	687	-	-	-	-	-	-	-	687
Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия	1	-	-	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1
Предоставени заеми, свързани с асоциирани и смесени предприятия	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Дългосрочни инвестиции	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Други заеми	3 964	562	110	4 416	-	-	4 416	-	-	-	-	-	-	-	4 416
Изкупени собствени акции номинирана стойност	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Общо за група III:	4 697	608	152	5 153	-	-	5 153	-	-	-	-	-	-	-	5 153
IV. Отсрочени данъци															
Общо нетекущи активи (I+II+III+IV)	6 976	1 094	288	7 782	-	-	7 782	1 779	183	9	1 953	-	-	1 953	5 829

Дата на съставяне: 03.06.2022 г.
гр. София

Ръководител:
Велизар Санев Алексиев

Съставител:
Николай Тодоров Тодоров



2. Инвестиции

2.1. „Унистрой Холдинг“ АД притежава инвестиции в дъщерни предприятия, както следва:

Наименование и седалище на дъщерното предприятие	Капитал (лева.):	
	На дъщерното предприятие	В т.ч. притежаван от предприятието
		%
Велмат Инвест ЕООД	5 000	100
Глобал Дивелъпмънтс ООД	2 500	50
Крамко ЕООД, но от юли 22 Велизар	100	100
Крафтсмен Тийм ЕООД	100	100
Лидър Тийм ЕООД	100	100
Олд Таун Ризорт ЕООД	2 000	100
Термо Елит ЕООД	34 000	100
Уни Имоти ЕООД	250	50
Унистрой Кънстракшънс ЕООД	100	100
Унистрой София ЕООД	2	100
Унистрой Трейд ЕООД	100	100
Унистрой ЮГ ЕООД	5 000	100
Общо:	49 252	%

2.2. Предприятието притежава инвестиции в асоциирани предприятия, както следва:

Наименование и седалище на асоциираното предприятие	Капитал (лева.):	
	На асоциираното предприятие	В т.ч. притежаван от предприятието
Вад Инвест ООД	1200	23,53%
Общо:	1200	%

3. Свързани лица.

През 2021г. Дружеството има следните сделки между свързани лица.

3.1. Счетоводни приходи от взаимоотношения със свързани лица:

Наименование предприятие		
	Сума в хил. лв	Вид сделка
Унистрой Юг ЕООД	187	СМР
Унистрой Север ЕООД	460	СМР
Общо:	647	

3.2. Счетоводни разходи от взаимоотношения със свързани лица:

Наименование предприятие		
	Сума в хил. лв	Вид сделка
Унистрой Юг ЕООД	25	Наем
Унистрой Север ЕООД	10	Наем
Лидър Тийм ЕООД	23	СМР
Унистрой Имоти ЕООД	35	Комисионна
Общо:	93	-

4. Предоставени аванси

Компонент	Сума (хил.лв.)	
	2021г.	2020г.
Предоставени аванси за материали	2 440	1 766
Други краткосрочни вземания	2 000	-
Общо:	4 440	1 766

5. Търговски и други вземания

Вземания	2021 г.			2020 г.		
	Сума на вземането (хил.лв.):	Степен на ликвидност		Сума на вземането (хил.лв.):	Степен на ликвидност	
		До 12 месеца	Над 12 месеца		До 12 месеца	Над 12 месеца
I. Вземания от клиенти, в т.ч. (отчетна стойност, +):	1 584	1 584	-	643	643	-
1. Вземания от свързани лица	-	-	-	-	-	-
2. Вземания от трети лица	1584	1584	-	643	643	-
II. Други вземания, в т.ч. (отчетна стойност, +):	2 107	872	-	784	392	-
1.Вземания по гаранции	1 235		1 235	392		392
Нетен размер на вземанията:	3 691	2 456	1 235	1 427	1 035	392

6. Пари и парични еквиваленти

Компонентите на паричните наличности и паричните еквиваленти, представени в счетоводния баланс са:

Компонент:	Сума (хил.лв.):	
	2021г.	2020 г.
Парични средства в брой:	52	71
Парични средства в безсрочни разплащателни сметки в BGN:	2	70
Общо:	54	141

7. Данъци от печалбата

7.1. Текущ данък върху печалбата:

Параметри:	Стойност (хил.лв.)	
	2021г.	2020г.
Облагаема печалба	273	577
Ставка на корпоративния данък	10%	10%
Данък върху печалбата	27	58

7.2. Данъците върху печалбата от извънредната и от обичайната дейност на предприятието са, както следва:

Параметри:	Стойност (хил.лв.)	
	2021г.	2020г.
Облагаема печалба от обичайна дейност	273	577
Ставка на корпоративния данък	10%	10%
Данък върху печалбата от обичайна дейност:	27	58
Данък върху печалбата от извънредна дейност:	-	-
Общо корпоративен данък:	27	58

8. Доходи на персонала

Средносписъчен брой на персонала:

Категория персонал	Средносписъчен състав (брой)	
	2021г.	2020г.
Висши служители и ръководители	2	2
Приложни специалисти	14	13
Помощен административен персонал	2	2
Професии неизискващи специална квалификация	1	1
Общо:	19	18

Сума, призната като разход за краткосрочни доходи на персонала:

Категория персонал	Сума (хил.лв.)	
	2021г.	2020г.
Административен персонал, в т.ч.:	206	169
Възнаграждения	171	140
Осигуровки	35	29
Общо:	206	169

9. Търговски и други задължения

Задължения	2021г.			2020г.		
	Сума на задължението (хил.лв.):	В т.ч. изискуеми след повече от 5 г. (хил.лв.)	Обезпечение:	Сума на задължението (хил.лв.):	В т.ч. изискуеми след повече от 5 г. (хил.лв.)	Обезпечение:
I. Задължения към доставчици.	378	-	-	1 972	-	-
II. Задължения към свързани лица	2 679	-	-	4 629	-	-
III. Други задължения, в т.ч.:	12 718	-	-	4 055	-	-
Данъчни задължения.	35	-	-	99	-	-
Всичко сума на задълженията	15 235	-	-	10 656	-	-

10. Приходи

10.1. Приходи според техния характер, признати през периода:

<i>Категория приходи</i>	<i>Приход - стойност (хил.лв.)</i>	
	<i>2021г.</i>	<i>2020г.</i>
Приходи от извършването на услуги, в т.ч.:	16 390	5 657
Приходи от продажба на стоки	-	243
Увеличение на запасите от незавършено производство	-	968
Приходи от финансираня	3	-
Приходи от други продажби	178	-
Приходи от лихви	253	225
Обща сума на приходите:	16 824	7 093

10.2. Сума на отчетените приходи, които не са получени до датата на финансовия отчет:

<i>Категория приходи</i>	<i>2021 г.</i>		<i>2020 г.</i>	
	<i>Приход - стойност (хил.лв.)</i>	<i>В т.ч. неплатени (хил.лв.)</i>	<i>Приход - стойност (хил.лв.)</i>	<i>В т.ч. неплатени (хил.лв.)</i>
Приходи от продажби на дълготрайни активи	135	-	-	-
Приходи от извършването на услуги	16 390	349	5 657	606
Други приходи	299	-	1 436	-
Обща сума на приходите:	16 824	-	7 093	-

11. Разходи

11.1. Същност на отчетените разходи за оперативната дейност през периода

<i>Категория разходи</i>	<i>Разход - стойност (хил.лв.)</i>			
	<i>2021г.</i>	<i>В т.ч. неплатени към 31.12.2021г.</i>	<i>2020г.</i>	<i>В т.ч. неплатени към 31.12.2020г.</i>
Разходи за материали	8 334	1 686	2 694	591
Разходи за услуги	6 458	2 062	3 063	1 381
Разходи за амортизации	183	-	141	-
Разходи за персонала	206	-	169	-
Други оперативни разходи	929	-	82	-
Балансова стойност на продадени активи	127	-	235	-
Общо оперативни разходи:	16 237	3 748	6 384	1 972

Значими по своя характер разходи (отразени по своята същност в горната таблица), са както следва:

11.1.1. Разходи за материали

<i>Разходи за материали</i>	<i>Разход – стойност (хил.лв.)</i>	
	<i>2021г.</i>	<i>2020г.</i>
<i>Ел. Енергия</i>	72	72
<i>Други, включително материали вложени в строителството</i>	8 262	2 622
Общо разходи за материали	8 334	2 694

11.1.2. Разходи за външни услуги

<i>Разходи за външни услуги</i>	<i>Разход – стойност (хил.лв.)</i>	
	<i>2021г.</i>	<i>2020г.</i>
Наеми	841	157
Консултантски дейности	6	6
Комуникационни услуги	16	10
Текущ ремонт	85	97
Други, включително услуги от подизпълнители	5 510	2 793
Общо разходи за външни услуги	6 458	3 063

11.1.3. Разходи за персонала

<i>Разходи за персонала</i>	<i>Разход – стойност (хил.лв.)</i>	
	<i>2021г.</i>	<i>2020 г.</i>
<i>Възнаграждения</i>	171	140
<i>Осигуровки</i>	35	29
<i>Граждански договори</i>	-	-
<i>Общо разходи за персонала</i>	206	169

11.1.4. Други оперативни разходи

<i>Други оперативни разходи</i>	<i>Разход – стойност (хил.лв.)</i>	
	<i>2021г.</i>	<i>2020г.</i>
<i>Други</i>	98	82
<i>Обезценка на активи</i>	-	-
<i>Общо други оперативни разходи</i>	98	82

11.1.5. Балансова стойност на продадени активи

<i>Балансова стойност на продадени активи</i>	<i>Разход - стойност (хил.лв.)</i>	
	<i>2021г.</i>	<i>2020г.</i>
<i>Общо балансова стойност на продадени активи</i>	127	235

11.2. Същност на отчетените финансови разходи през периода

<i>Категория финансови разходи</i>	<i>Разход - стойност (хил.лв.)</i>	
	<i>2021г.</i>	<i>2020г.</i>
<i>Разходи за лихви</i>	325	112
<i>Други финансови разходи</i>	40	20
<i>Общо финансови разходи:</i>	365	132

Дата на съставяне: 03 юни 2022 г.

Съставител: Николай Тодоров
(име и фамилия)

Ръководител: Велизар Алексиев
(име и фамилия и печат на предприятието)

