

Име на дружеството "Врабча 22 Резидънс" ООД

Управител: Росен Русев

Адрес на управление: гр.София, ул Бачо Киро 26-28-30

Съставител: Бистра Станева

Година: 2024г.

Дата: 30.05.2025

Обслужващи банки: Уникредит Булбанк АД

	2024	2023
Приложение	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
РАЗХОДИ		
А. Разходи		
1. Намаление на запасите от продукция и незавършено производство		
2. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:	4.5	151
а) суровини и материали	4	
б) външни услуги	5	28
3. Разходи за персонал, в т.ч.:	6	-
а) разходи за възнаграждения	6	
б) разходи за осигуровки, в т.ч.:	6	
аа) осигуровки, свързани с пенсии	6	
4. Разходи за амортизации и обезценка, в т.ч.:	10	-
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.:	-	-
аа) разходи за амортизация	-	-
бб) разходи от обезценка	-	-
б) разходи от обезценка на текущи (краткосрочни) активи	-	-
5. Други разходи, в т.ч.:	7	8
а) балансова стойност на произведени активи	-	-
б) провизи	8	-
в) други	-	-
Общо разходи за оперативна дейност (1+2+3+4+5)	36	151
6. Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи (краткосрочни) активи, в т.ч.:	8	3
а) отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	3	29
7. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:	8	66
а) разходи, свързани с предприятия от група	66	66
б) отрицателни разлики от операции с финансови активи	-	-
Общо финансови разходи	69	95
8. Печалба от обичайна дейност		
Общо разходи (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7)	105	246
9. Счетоводна печалба (общо приходи - общо разходи)	-	-
9. (Разход за) Икономия от данъци върху печалбата	9	(4)
10. Нетна печалба за годината	-	-
Всичко (Общо разходи + 9 + 10)	101	241

Приложенията на страници от 5 до 20 са неразделна част от финансовия отчет.

Дата: 30.05.2025

Управител:

Росен Русев

Съставител:

Бистра Станева



	2024	2023
Приложение	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
ПРИХОДИ		
Б. Приходи		
1. Нетни приходи от продажби в т.ч.:	3	-
а) продукция	-	-
б) стоки	-	-
в) услуги	-	-
2. Увеличение на запасите от продукция и незавършено производство	11	9
3. Разходи за придобиване на активи по стопански начин	11	133
4. Други приходи, в т.ч.:	3	-
а) приходи от финансиране	-	-
Общо приходи от оперативна дейност (1+2+3+4)	9	133
5. Приходи от участия в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:	3	-
а) приходи от участия в предприятия от група	-	-
6. Приходи от други инвестиции и земи, признати като текущи (дългосрочни) активи, в т.ч.:	3	-
а) приходи от предприятия от група	-	-
7. Други лихви и финансови приходи, в т.ч.:	8	11
а) приходи от предприятия от група	3	3
б) положителни разлики от операции с финансови активи	8	14
в) положителни разлики от промяна на валутни курсове	-	-
Общо финансови приходи (5 + 6 + 7)	11	17
8. Загуба от обичайна дейност	96	113
Общо приходи (1+2+3+4+5+6+7)	20	150
9. Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)	85	96
10. Нетна загуба за годината (9+ ред 9 от раздел А)	81	91
Всичко: (Общо приходи)	101	241

Позиция	31.12.2024 хил. лв.	31.12.2023 хил. лв.
АКТИВИ		
A. Записан, но невнесен капитал		
Б. Непотекущи (дълготрайни) активи		
I. Нематериални активи		
10		
1. Продукти от развойна дейност		
2. Концесии, патенти, лицензи, търговски марки, проგრaмни продукти и други подобни права и активи		
3. Търговска репутация		
4. Предоставени аванси в нематериални активи в процес на изпитаване		
Общо за група I:		
II. Дълготрайни материални активи		
10		
1. Земи и сгради, в т.ч.: - земи - сгради	340	340
2. Машини, производствено оборудване и апаратура		
3. Съоръжения и други	1	1
4. Предоставени аванси в дълготрайни материални активи в процес на изпитаване		
Общо за група II:		
III. Дългосрочни финансови активи		
10		
1. Акции и дялове в предприятия в група		
2. Предоставени вземци на предприятия от група	154	151
3. Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия		
4. Предоставени вземци, свързани с асоциирани и смесени предприятия		
5. Дългосрочни инвестиции		
6. Други вземци		
7. Изкупени собствени акции - номинална стойност - хил. лв.		
Общо за група III:		
IV. Отеречени данъци		
10	154	151
Общо за раздел Б:		
В. Текущи (краткотрайни) активи		
I. Материални запаси		
11		
Суровини и материали		
1. Изработено производство	1 595	1 586
2. Продукция и стоки, в т.ч.: - продукция - стоки		
Предоставени аванси		
Общо за група I:		
II. Вземания		
12-13		
Вземания от клиенти и доставчици	54	56
Вземания от свързани лица		
Вземания от асоциирани и смесени предприятия		
Други вземания	102	109
Общо за група II:		
III. Инвестиции		
22-23		
Акции и дялове в дъщерни предприятия		
Изкупени собствени акции		
Общо за група III:		
IV. Парични средства, в т.ч.:		
15		
- в брой	3	3
- в банкови сметки (депозити)	254	280
Общо за група IV:		
Общо за раздел В:		
Г. Разходи за бъдещи периоди		
16		
СУМА НА АКТИВА (А + Б + В + Г)		
	2 551	2 579

Позиция	31.12.2024 хил. лв.	31.12.2023 хил. лв.
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		
A. Собствен капитал		
17		
I. Записан капитал	1	1
II. Премии от емисии		
III. Резерв от последващи оценки		
IV. Резерви		
17		
1. Законни резерви		
2. Резерв, свързан с непотекущи собствени активи		
3. Резерв, съгласно уредителен акт		
4. Други резерви		
Общо за група IV:		
V. Натрупащи печалба (загуба) от изм.		
- първопредмети печалба		
- печалбата от изм.		
Общо за група V:		
VI. Текуща печалба (загуба)		
17	(81)	(91)
Общо за раздел А:		
Б. Провизии и сходни задължения		
9-21		
1. Провизии за кредити и други подобни задължения	-	-
2. Провизии за данъци, в т.ч.:		
- отсрочени данъци		
3. Други провизии и сходни задължения		
Общо за раздел Б:		
В. Задължения		
1		
1. Облигационни вземци, в т.ч.:		
до 1 година		
над 1 година		
2. Задължения към финансови предприятия, в т.ч.:		
до 1 година		
над 1 година		
3. Получени аванси, в т.ч.:		
до 1 година		
над 1 година		
4. Задължения към доставчици, в т.ч.:		
до 1 година		
над 1 година		
5. Задължения към свързани лица, в т.ч.:		
до 1 година		
над 1 година		
6. Задължения към предприятия от група, в т.ч.:		
до 1 година		
над 1 година		
7. Задължения, свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:		
до 1 година		
над 1 година		
8. Други задължения, в т.ч.:		
до 1 година		
над 1 година		
- към поръчител, в т.ч.:		
до 1 година		
над 1 година		
- отсрочени данъци, в т.ч.:		
до 1 година		
над 1 година		
- дължими задължения, в т.ч.:		
до 1 година		
над 1 година		
- други задължения		
до 1 година		
над 1 година		
Общо за раздел В, в т.ч.:		
Общо задължения до 1 година		
Общо задължения над 1 година		
Г. Финансирания и приходи за бъдещи периоди, в т.ч.:		
- финансирания		
- приходи за бъдещи периоди		
СУМА НА ПАСИВА (А + Б + В + Г)		
	2 551	2 579

Приложенията на страници от 5 до 20 са неразделна част от финансовия отчет

Финансовият отчет на страници от 5 до 20 е одобрен от Управителите

Дата: 30.05.2025

Управител:

Росен Русев

Счетоводител:

Евгения Стефанова



"Врабча 22 Резидънс" ООД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ за 2024 година

Приложения	2024			2023		
	Постъп- ления	Плаща- ния	Нетен поток	Постъп- ления	Плаща- ния	Нетен поток
А. Парични потоци от оперативна дейност						
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти		42	(42)		172	(172)
Парични потоци, свързани с краткосрочни финансови активи, държани за търговски цели						
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения		-	-		1	(1)
Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни						
Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики			-			-
Платени и възстановени данъци върху печалбата			-			-
Платени/възстановени данъци (без данъци върху печалбата)	11	-	11	17	1	16
Плащания при разпределения на печалби			-			-
Други парични потоци от основна дейност		1	(1)		-	-
Всичко парични потоци от основна дейност (А)	11	43	(32)	17	174	(157)
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност						
Парични потоци, свързани с дълготрайни активи			-			-
Парични потоци, свързани с краткосрочни финансови активи			-			-
Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни			-			-
Парични потоци от бизнескомбинации - придобивания			-			-
Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики			-			-
Други парични потоци от инвестиционна дейност			-			-
Всичко парични потоци от инвестиционна дейност (Б)	-	-	-	-	-	-
В. Парични потоци от финансова дейност						
Постъпления от емитиране и обратно придобиване на дялов капитал (акции)			-			-
Парични потоци от допълнителни вноски и връщането им на собствениците			-			-
Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми			-			-
Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденди и други подобни			-			-
Плащания на задължения по лизингови договори			-			-
Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики	8	4	4	14	29	(15)
Други парични потоци от финансова дейност			-			-
Всичко парични потоци от финансова дейност (В)	8	4	4	14	29	(15)
Г. Изменение на паричните средства през годината (А + Б + В)	19	47	(28)	31	203	(172)
Д. Парични средства в началото на годината			285			457
Е. Парични средства в края на годината			257			285

15

Приложенията на страници от 5 до 20 са неразделна част от финансовия отчет.

Дата: 30.05.2024

Управител:

Росен Русев

Съставител:

Бистра Станева



"Врабча 22 Резидънс" ООД

1. Салдо на 1 януари 2024 година

Tama: 30.05.2024

Упражнение 1:

Список литературы:

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

1

БАЛАНС

2

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

3

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

4

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

5

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

6

3. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ

12

4. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

12

5. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

12

6. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

13

7. ДРУГИ РАЗХОДИ

13

8. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

13

9. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

13

10. НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ

14

11. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

15

12. ВЗЕМАНИЯ ОТ КЛИЕНТИ И ДОСТАВЧИЦИ

15

13. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

15

14. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

15

15. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

15

16. РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ

15

17. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

16

18. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИ ПРЕДПРИЯТИЯ

16

19. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ДОСТАВЧИЦИ

16

20. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ОСИГУРИТЕЛНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

16

21. ДАНЪЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

17

22. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

17

23. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

18

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

Врабча 22 Резидънс ООД е дружество, създадено през 2018 г. Дружеството е със седалище и адрес на управление София, район Оборище, ул. Бачо Киро 26-28-30, вписано в Търговския регистър с удостоверение 20180614144103/14.06.2018 г. Последните промени в Дружествения договор са вписани в Търговския регистър с дата 27.11.2018 г., а в органите за управление с дата 02.10.2018 г.

1.1. Собственост и управление

Към 31 декември 2024 г. разпределението на дяловия капитал на дружеството е както следва:

• ХАИМ ЙЕХЕЗКЕЛ	300 лв.	30 % от капитала
• УРИ ДАНИЕЛ	90 лв.	9 % от капитала
• РАФАЕЛ БРАУН	50 лв.	5 % от капитала
• МАТАН УИНЕР	50 лв.	5 % от капитала
• ТСАГ - СА ООД	80 лв.	8 % от капитала
• ЛРСП ИНВЕСТМЪНТС ООД	90 лв.	9 % от капитала
• РОСЕН ГЕНЧЕВ РУСЕВ	30 лв.	3% от капитала
• МУСАФИ ИНВЕСТМЪНТС ИНК	310 лв	31 % от капитала

Дружеството се представлява и управлява от управителя Росен Генчев Русев.

Към 31.12.2024 г. дружеството няма назначен персонал на трудов договор

1.2. Предмет на дейност

Дружеството е създадено с основен предмет на дейност изграждане на сгради с цел продажба, като към 31.12.2024г. разполага със закупен терен и е в процес на започване на дейност по строителство.

1.3. Структура на дружеството

Врабча 22 Резидънс ООД няма разкрити клонове и представителства.

1.4. Основни показатели на стопанската среда

Основните показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на дружеството, за периода 2022 – 2024 г. са представени в таблицата по-долу:

Показател	2022	2023	2024
БВП в млн. лева	165 384	131 895	202 862
Реален растеж на БВП	3.4%	1.5%	2.8%
Инфлация в края на годината	16.9	4.7	2.2
Среден валутен курс на щатския долар за годината	1.84792	1.80896	1.807654
Валутен курс на щатския долар в края на годината	1.83371	1.76998	1.8826

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2024 година

Основен лихвен процент в края на годината	1.30%	3.80%	3.04%
Безработица	3.9%	5.5%	4.2%

Източник: Национален Статистически Институт и Българска Народна Банка.

Данните са актуални към 31.12.2024 г.

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО***2.1. База за изготвяне на финансовия отчет***

Финансовият отчет на дружеството е изготвен в съответствие със Закона за счетоводство и Националните счетоводни стандарти, утвърдени от Министерския съвет с ПМС № 46/21.03.2005 г., в сила от 01.01.2005 г., изменени ДВ, бр. 86/26.10.2007 г., в сила от 01.01.2008 г., изменени ДВ, бр. 3/12.01.2016 г., в сила от 01.01.2016 г., ПМС 27/2019 г. в сила от 19.02.2019 г..

Настоящият финансов отчет на дружеството е изготвен на принципа на историческата цена с изключение на инвестициите обявени (на разположение) и за продажба, които са оценени по справедлива стойност.

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като нетова отчетна валута за представяне и изготвя своите официални финансови отчети в съответствие с българското счетоводно законодателство. Данните във финансовия отчет и приложенията към него са представени в хиляди лева, освен ако нещо друго изрично не е указано.

2.2. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

Представянето на финансов отчет съгласно Националните счетоводни стандарти изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях. Обектите, които предполагат по-висока степен на субективна преценка или сложност, или където предположенията и приблизителните счетоводни оценки са съществени за финансовия отчет, са оповестени в Приложение № 2.18

2.3. Сравнителни данни

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

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

2.4. Отчетна валута

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

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2024 година

Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат в легова равностойност на база валутния курс към датата на операцията и се преоценяват на годишна база като се използва официалният курс на БНБ на последния работен ден от годината. Към 31.12.2024 г. те са представени по заключителния курс на БНБ.

2.5. Приходи

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

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

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

2.6. Разходи

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

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

2.7. Дълготрайни материални активи

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

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

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

Последващи разходи

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

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

Методи на амортизация

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

- сгради – 25 г.
- автомобили – 4 г.
- машини, съоръжения и оборудване – 3,33 г.
- компютри – 2 г.

- стопански инвентар – 7 г.

Обезценка на активи

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

2.8. Нематериални активи

Нематериалните активи са представени в счетоводния баланс по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация.

В дружеството се прилага линеен метод на амортизация на нематериалните дълготрайни активи. Ползният живот по групи активи е както следва:

- други нематериални активи – 6,6 г.

Балансовата стойност на нематериалните активи подлежи на преглед за обезценка, когато са налице събития, или промени в обстоятелствата, които посочват, че балансовата стойност би могла да надвишава възстановителната им стойност. Загубите от обезценка се включват като разход в отчета за приходи и разходи.

2.9. Материални запаси

Материалните запаси се оценяват и представят във финансовия отчет по по-ниската от цената на придобиване и нетната реализируема стойност.

Разходите, които се извършват, за да доведат даден материален запас в неговото настоящо състояние и местонахождение се включват в себестойността (цената на придобиване). Това са всички доставни разходи – покупна цена, такси, транспортни разходи, невъзстановими данъци и др. разходи.

При употребата (продажбата) на материалните запаси се използва методът на „първа входяща, първа изходяща“ цена (себестойност).

Нетната реализируема стойност представлява приблизително определената продажна цена на даден актив в нормалния ход на стопанска дейност, намалена с приблизително определените разходи по довършването в търговски вид на този актив и приблизително определените разходи за реализация.

2.10. Търговски и други вземания

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

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

2.11. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти включват касовите наличности и разплащателните сметки.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- платеният ДДС по покупки на дълготрайни активи се посочва като плащания към доставчици към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период.

Валутните курсове, използвани при преизчисление на паричните позиции в чуждестранна валута към 31.12.2024 г. са както следва:

- за евро - BGN 1.95583:EUR 1.
- за долари – BGN 1.76998:USD 1

2.12. Задължения към доставчици и други задължения

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

2.13. Лизинг

Финансов лизинг

Финансовият лизинг, при който се трансферира към дружеството съществена част от всички рискове и стопански ползи, произтичащи от собствеността върху актива под финансов лизинг, се капитализира в счетоводния баланс на лизингополучателя като се представя като имоти, машини и оборудване под лизинг по цена на незабавна продажба или ако е по-ниска - по настоящата стойност на минималните лизингови плащания. Лизинговите плащания съдържат в определено съотношение финансов разход (лихвата) и припадащата се част от лизинговото задължение (главница), така че да се постигне постоянен лихвен процент за оставащата неизплатена част от главницата по лизинговото задължение. Придобитите под финансов лизинг активи се амортизират на база полезен живот на актива.

Оперативен лизинг

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

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

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите в Врабча 22 Резидънс ООД, в качеството му на работодател, се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на разпоредбите на действащото осигурително законодателство.

Основно задължение на дружеството в качеството му на работодател е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд "Пенсии", допълнително задължително пенсионно осигуряване (ДЗПО), фонд "Общо заболяване и майчинство" (ОЗМ), фонд "Безработица", фонд "Трудова злополука и

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2024 година

професионална болест” (ТЗПБ) и здравно осигуряване. Размерите на осигурителните вноски се утвърждават със Закона за бюджета на ДОО и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съответствие с правилата от Кодекса за социално осигуряване (КСО).

Осигурителните и пенсионни планове, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са планове с дефинирани вноски. При тези планове работодателят плаща месечно определени вноски в държавните фонд “Пенсии”, фонд “ОЗМ”, фонд “Безработица”, фонд “ТЗПБ”, както и в универсални и професионални пенсионни фондове - на база фиксирани по закон проценти и няма правно или конструктивно задължение да доплаща във фондовете бъдещи вноски в случаите, когато те нямат достатъчно средства да изплатят на съответните лица заработените от тях суми за периода на трудовия им стаж. Аналогични са и задълженията по отношение на здравното осигуряване.

Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Краткосрочни доходи

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

Към датата на годишния финансов отчет дружеството прави оценка на сумата на очакваните разходи по натрупващите се компенсируеми отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват приблизителната препенка в недисконтиран размер на разходите за разходите за самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено и здравно осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

Планове с дефинирани доходи

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

Изчислението на размера на тези задължения налага участието на квалифицирани актюери, за да може да се определи тяхната сегашна стойност към датата на отчета, която да се включи в баланса, а респ. изменението в стойността – в отчета за приходи и разходи.

Доходи при напускане

Съгласно местните разпоредби на трудовото и осигурително законодателство в България, дружеството като работодател има задължение да изплати при прекратяване на трудовия договор преди пенсиониране определени видове обезщетения.

Дружеството признава задължения към персонала по доходи при напускане преди настъпване на пенсионна възраст, когато е демонстриран обвързващ ангажимент, на база публично анонсиран план, вкл. за реструктуриране, да се прекрати трудовият договор със съответните лица без да има възможност да се отмени, или при формалното издаване на документите за доброволно напускане.

2.15. Собствен капитал

Врабча 22 Резидънс ООД като дружество с ограничена отговорност е от категорията на капиталовите дружества, които са задължени да регистрират в търговския регистър определен минимален размер на капитал (основен капитал), който да служи като обезпечение на кредиторите на дружеството с

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2024 година

оглед удовлетворяване на техните вземания. Съдружниците отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето дялово участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност.

2.16. Данъци върху печалбата

Текущ данък върху печалбата

Текущият данък върху печалбата е определен в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номиналната данъчна ставка за 2024 г. е 10%. (2023 г.: 10%).

Отсрочени данъци върху печалбата

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

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

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

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

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

Към 31.12.2024 г. отсрочените данъци върху печалбата са оценени при ставка 10% (31.12.2023 г.: 10%).

2.17. Финансови инструменти

2.17.1. Финансови активи

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

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

Финансовите активи се отписват от баланса на дружеството, когато правата за получаване на парични средства (потоци) от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и дружеството е прехвърлило

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2024 година

съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лине). Ако дружеството продължава да държи съществената част от рисковете и ползите, асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива в баланса си, по признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

Кредити и вземания

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

2.17.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на дружеството включват заеми (кредити), задължения към доставчици и други контрагенти. Първоначално те се признават в баланса по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва.

2.18. Ключови счетоводни приблизителни оценки и предположения с висока несигурност.**2.18.1. Обезценка на вземания.**

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави към датата на всеки отчет, на индивидуална база.

При преценката на събираемостта на вземанията ръководството прави анализ на цялата експозиция от всеки контрагент с оглед установяване на реалната възможност за събирането им, а не само на пиво просрочени индивидуални вземания от контрагента, включително потенциалните възможности за събиране на евентуални лихви за компенсиране на просрочието. Вземанията или частта от тях, за които ръководството преценява, че съществува много висока несигурност за събирането им и не са обезпечени, се обезценяват на 100 %.

3. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ

През 2024 г. дружеството няма реализирани приходи от стоки или услуги (за 2023г. – няма).

През 2024 г. дружеството е реализирани приходи от финансови услуги в размер на 11 хил.лв (за 2023г. – 17 хил.лв).

4. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

Разходите за материали включват:

През 2024 г. дружеството няма реализирани разходи за материали (за 2023г. – няма).

5. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

Разходите за външни услуги включват:

	2024	2023
	BGN '000	BGN '000
Данъци и такси	4	63
Такса управление	12	12
Други	2	74
Наем	1	1

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2024 година

Проектантски услуги	5	-
Юридически услуги	4	2
Общо	28	151

6. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

Няма направени разходи за персонала

7. ДРУГИ РАЗХОДИ

За 2024 г. другите разходи са в размер на 8 хил. лв. (за 2023 г. са 0 хил.лв).

8. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	2024 BGN '000	2023 BGN '000
Разлики от валутни курсове	3	29
Разходи за лихви	73	66
Общо разходи за данъци	76	95

9. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

9.1 Разходи за данъци върху печалбата

Признати в отчета за приходи и разходи

	2024 BGN '000	2023 BGN '000
<i>Разходи за текущи данъци</i>		
Данък върху печалбата		
<i>Приходи/(разходи) от данъчни временни разлики</i>		
Приходи и обратно проявление на данъчни временни разлики	(7)	(5)
Общо разходи за данъци	(7)	(5)

9.2 Отсрочени данъчни активи и пасиви

Признати отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочените данъчни вземания и задължения са по отношение на следните активи и пасиви:

	Основа на временните разлики	Актив/(Пасив) Данък	Основа на временните разлики	Актив/(Пасив) Данък
	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2023
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Отсрочен данък печалба	(20)	3	(44)	(4)
Слаба капитализация	(63)	(6)	(53)	(5)
Общо активи по отсрочени данъци	(62)	(3)	(97)	(9)

Отсрочени данъци върху
печалбата-нетно
Актив/(Пасив)

(2)

(9)

Движение на отсрочени данъци през годината

	Салдо на 01.01.2024 BGN '000	Признати в дохода BGN '000	Възникнали през периода BGN '000	Салдо на 31.12.2024 BGN '000
Отсрочен данък печалба	(13)	3		(10)
Слаба капитализация	(32)	-	(6)	(38)
	(45)	3	(6)	(48)

10. НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ

	Отчетна стойност на нетекущите активи				Амортизация				Балансов а стойност в края на периода
	В началот о на периода	На постъпил ите през периода	На излезлит е през периода	В края на периода	В началото на периода	Начисле на през периода	Отписан а през периода	В края на периода	
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Нематериални активи									
Други									
Дълготрайни материални активи									
Земи и сгради	340			340					340
в т.ч.:									
- земи	340			340					340
- сгради									
Машины, производствено оборудване и апаратура									
Съоръжения и други	2			2		1		1	1
Компютри									
Автомобили									
Предоставени заеми на предприятия от група	151	3		154					154
Отсрочени данъци	45	12	6	51					51
Общо нетекущи активи:	538	15	6	547	1		1		546

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2024 година**11. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ**

	31.12.2024	31.12.2023
	BGN '000	BGN '000
Незавършено производство	1'595	1'586
Общо:	1'595	1'586

12. ВЗЕМАНИЯ ОТ КЛИЕНТИ И ДОСТАВЧИЦИ

	31.12.2024	31.12.2023
	BGN '000	BGN '000
Вземания от клиенти и доставчици	54	56
Вземания по предоставени гаранции и депозити	-	-
Общо:	54	56

Вземанията от клиенти, извън обезценените, са от предоставени аванси към доставчици по договори за проектантски услуги и проучвания във връзка със започване на строителни дейности.

13. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

	31.12.2024	31.12.2023
	BGN '000	BGN '000
Вземания от свързани лица	154	151
Общо:	154	151

14. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31.12.2024	31.12.2023
	BGN '000	BGN '000
ДДС за възстановяване	1	8
Предоставени служебни аванси	1	1
Разчети за гаранции	2	2
Предоставени гаранции при нотариус	98	98
Общо:	102	109

15. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	31.12.2024	31.12.2023
	BGN '000	BGN '000
Парични средства в каса	3	5
Разплащателни сметки	254	280
Общо	257	285

Наличните към 31.12.2024г. парични средства са по сметки на дружеството в Уникредит Булбанк АД.

16. РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ

През 2024 г. дружеството няма направени разходи за бъдещи периоди /към 31.12.2023 г – 7 хил.лв., признати като разходи за преобразуване/.

17. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Основен капитал

Към 31.12.2024 г. регистрираният дружествен капитал на дружеството е 1 х.лв., разпределен в 1000 дялове с номинална стойност 1 лв. за един дял.

Дяловете са разпределени между съдружниците, както следва:

• ХАИМ ЙЕХЕЗКЕЛ	300 лв.	30 % от капитала
• УРИ ДАНИЕЛ	90 лв.	9 % от капитала
• РАФАЕЛ БРАУН	50 лв.	5 % от капитала
• МАТАН УИНЕР	50 лв.	5 % от капитала
• ТСАГ - СА ООД	80 лв.	8 % от капитала
• ЛРСП ИНВЕСТМЪНТС ООД	90 лв.	9 % от капитала
• РОСЕН ГЕНЧЕВ РУСЕВ	30 лв.	3 % от капитала
• МУСАФИ ИНВЕСТМЪНТС ИНК	310 лв.	31 % от капитала

	2024	2023
	BGN	BGN
	'000	'000
Основен капитал, в т.ч.		
Внесен	1	1
Непокрита загуба	(441)	(350)
Неразпределена печалба	-	-
Текуща печалба/загуба	(81)	(91)
Общо	(521)	(440)

18. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Няма задължения към финансови предприятия.

19. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ДОСТАВЧИЦИ

Задълженията към доставчици са левови, текущи, свързани с доставка на стоки и услуги и са както следва:

	31.12.2024	31.12.2023
	BGN '000	BGN '000
Доставчици в чужбина	-	-
Доставчици в страната	1	17
Общо	1	17

20. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ОСИГУРИТЕЛНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Задълженията към персонала

Дружеството няма задължения към персонала

Задълженията за социално осигуряване

Дружеството няма задължения за социално осигуряване

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2024 година

21. ДАНЪЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2024	31.12.2023
	BGN '000	BGN '000
Данък при източника	37	33
Местни данъци и такси	5	-
Общо	33	33

Данъчните задължения на дружеството са текущи.

22. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

През 2024 година дружеството е осъществявало сделки със свързани лица, данните за които са представени по-долу:

Свързани за дружеството са

Дружество	Вид свързаност	Период на свързаност
ХАИМ ЙЕХЕЗКЕЛ	съдружник	2023 – 2024
УРИ ДАНИЕЛ	съдружник	2023 – 2024
РАФАЕЛ БРАУН	съдружник	2023 – 2024
МАТАН УИПЕР	съдружник	2023 – 2024
ТСАГ - СА ООД	съдружник	2023 – 2024
Рой Мусафи	свързано лице	2023 – 2024
МУСАФИ ИНВЕСТМЪНТС ИНК	съдружник	2023 – 2024
Росен Русев	Управител и съдружник	2023 – 2024
ЛРСН Инвестмънтс ЕООД	съдружник	2023 – 2024

Доставки от свързани лица	2024	2023
	BGN '000	BGN '000
	12	12
Общо	12	12

Видове доставки от свързани лица	2024	2023
	BGN '000	BGN '000
Услуги	12	12
Общо	12	12

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

Задължения по предоставени дългосрочни заеми	2024	2023
--	------	------

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2024 година

	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
ХАИМ ЙЕХЕЗКЕЛ	1'010	990
УРИ ДАНИЕЛ	303	297
РАФАЕЛ БРАУН	168	165
МАТАН УИНЕР	168	165
ЛРСП ИНВЕСТМЪНТС	307	300
ТСАГ - СА ООД	269	264
Росен Русев	102	100
МУСАФИ ИНВЕСТМЪНТС ИНК	702	688
Общо	3'029	2'969

Получените заеми са без обезпечение, при 2.5% годишна лихва

Начислени лихви по получени заеми	2024	2023
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
ХАИМ ЙЕХЕЗКЕЛ	130	110
УРИ ДАНИЕЛ	39	33
РАФАЕЛ БРАУН	22	18
МАТАН УИНЕР	21	18
ЛРСП ИНВЕСТМЪНТС	42	36
ТСАГ - СА ООД	35	29
Росен Русев	14	12
МУСАФИ ИНВЕСТМЪНТС ИНК	85	71
Общо	388	327

Размерът на възнагражденията на административния и управленския персонал във връзка с функциите им е както следва: няма.(2023 г.: няма.)

23. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

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

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

Валутен риск

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

Кредитен риск

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

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2024 година

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж.

Управлението на този риск се извършва съгласно утвърдените вътрешни процедури за планиране и текущо наблюдение на паричните потоци от финансовия мениджър за своевременно събиране на вземанията и погасяване на задълженията.

Матуритетен анализ

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

31 декември 2024 г.	на виждане BGN '000	До 1 м. BGN '000	от 1 до 3 м. BGN '000	от 3 м. до 1 г. BGN '000	над 1 г. BGN '000	без матуритет BGN '000	Общо BGN '000
Финансови активи							
Търговски и други вземания		54		102			156
Вземания от свързани лица						154	154
Парични средства и парични еквиваленти		3		254			256
Общо		57		356		154	566
Финансови пасиви							
Търговски и други задължения		1		42			43
Задължения към свързани лица					3'035		3'035
Общо		1		42	3'035		3'078
31 декември 2023 г.	на виждане BGN '000	До 1 м. BGN '000	от 1 до 3 м. BGN '000	от 3 м. до 1 г. BGN '000	над 1 г. BGN '000	без матуритет BGN '000	Общо BGN '000
Финансови активи							
Търговски и други вземания		56		109			165
Вземания от свързани лица						151	151
Парични средства и парични еквиваленти		5		280			285
Общо		61		389		151	601
Финансови пасиви							
Търговски и други задължения		17		33			50
Задължения по финансов лизинг					2'969		2'969
Общо		17		33	2'969		3'019

Риск на лихвоносни парични потоци

Дружеството не е изложено на лихвен риск от предоставените и получени краткосрочни кредити, поради това, че то работи предимно със собствени средства.

Управител :

Росен Русев

Съставител:

Бистра Станева



