

Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Финансов отчет

Феникс Имоти ЕООД

За годината, приключваща на 31 декември
2020 г.

Съдържание

	Страница
Годишен доклад за дейността	-
Доклад на независимия одитор	-
Счетоводен баланс	1
Отчет за приходите и разходите	2
Приложение към финансовия отчет	3

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До едноличния собственик

на „Феникс Имоти“ ЕООД

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на „Феникс Имоти“ ЕООД („Дружеството“), съдържащ съкратен счетоводен баланс към 31 декември 2020г. и съкратен отчет за приходите и разходите за годината, завършваща на тази дата, както и приложение, което съдържа друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният финансов отчет:

- представя достоверно, във всички съществени аспекти финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2020 г. и неговите финансови резултати от дейността за годината, завършваща на тази дата; и
- е изготвен съгласно изискванията на Националните счетоводни стандарти, включително освобождаванията за представяне и оповестяване по тези стандарти и по чл. 29 от Закона за счетоводството.

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 финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството 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 финансовия 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.

Обръщане на внимание

Обръщаме внимание на пояснително приложение 2 „Основа за изготвяне на финансовия отчет“ от приложенията към финансовия отчет, в което е оповестено, че към 31.12.2020 г. регистрирания капитал на Дружеството превишава собствения капитал с 19 454 хил. лв., което не е в съответствие с изискванията на чл. 252, ал. 1, т. 5 от Търговския закон да се поддържа съотношение на чистата стойност на имуществото, която да надвишава размера на регистрирания капитал.

Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

Други въпроси

Финансовият отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2019г., е одитиран от друг одитор, който е издал върху този финансов отчет на 29 юли 2020г. одиторски доклад с немодифицирано мнение.

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

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно финансовия 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 финансовия 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 финансовия 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 доклада 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 доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Националните счетоводни стандарти, включително освобождаванията за представяне и оповестяване по тези стандарти и по чл. 29 от Закона за счетоводството, и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството 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 Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият 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 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 във финансовия 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 основание (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 Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигахме 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 Дружеството 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 във финансовия 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 Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

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.

Регистриран одитор:

Евгени Атанасов

гр. София, бул. „Витоша“ № 1 а, ет.4

21 април 2021г.



Счетоводен баланс към 31 декември 2020 година

АКТИВ			ПАСИВ		
РАЗДЕЛИ	Сума (в хил. лв.)		РАЗДЕЛИ	Сума (в хил. лв.)	
	Текущ период	Предходна година		Текущ период	Предходна година
A	1	2	a	1	2
A. Нетекущи (дълготрайни) активи	12 243	12 243	A. Собствен капитал	11 565	11 685
Б. Текущи (краткотрайни) активи	6	-	Б. Задължения	684	558
СУМА НА АКТИВА (A+B)	12 249	12 243	СУМА НА ПАСИВА (A+B)	12 249	12 243

Съставил: Кроу България Адвайзъри ЕООД

/Гюляй Рахман/

Дата на съставяне: 16.04.2021 г.

Дата на одобрение: 21.04.2021 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата: 21.04.2021 г.

Евгени Атанасов

Регистриран одитор, №0701



Управител:

/Ангел Македонски/



Отчет за приходите и разходите за годината, приключваща на 31 декември 2020

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Сума (в хил. лв.)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ		Сума (в хил. лв.)	
	Текуща год.	Предходна год.			Текуща год.	Предходна год.
a	1	2	a		1	2
A. Разходи			Б. Приходи			
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги	18		1. Други приходи			2 543
2. Разходи за персонала	12					
3. Други разходи	77	99	Общо приходи от оперативна дейност (1)			2 543
Общо разходи за оперативна дейност (1 + 2 + 3)	107	- 100	Общо приходи (1)			2 543
4. Финансови разходи	13		2. Счетоводна загуба (общо приходи—общо разходи)		120	-
Общо разходи (1 + 2 + 3 + 4 + 5)	120	100				
5. Счетоводна печалба (общо приходи—общо разходи)	-	2 443				
6. Разходи за данъци от печалбата	-					
7. Печалба (5 - 6)	-					
Всичко (Общо разходи + 7)	120	2 443	3. Загуба (2 + 5 от Раздел А)		120	-
			Всичко (Общо приходи + 3)		120	2 543

Съставил: Кроу България Адвайзъри ЕООД



Гюлпай Рахман

Дата на съставяне: 16.04.2021 г.

Дата на одобрение: 21.04.2021 г.

Управител:

/Ангел Мавродиев/



Заверил съгласно одиторски доклад от дата: 21.04.2021 г.

Евгени Атанасов

Регистриран одитор, №0701



Приложение към финансовия отчет

1 Обща информация

"Феникс Имотилиен" ЕАД (с предишно наименование "Арселанд Есперя" ЕАД – до 22 януари 2020 г.) е акционерно дружество, регистрирано от Софийски Градски Съд в съответствие с Търговския закон на Република България под ЕИК 175189893.

Седалището и адресът на управление на Дружеството е: гр. София, бул. "Тодор Александров" № 109-115. До 22 януари 2020 г. седалището и адресът на управление е гр. София, бул. "Сливница" № 212, вх. А, ет. 2, ап. 2.

Основна дейност на Дружеството е: строителство и покупко-продажба на недвижими имоти, както и всяка друга дейност, незабранена от законите на Република България.

Капиталът на дружеството е 31 019 383 лева, разпределен в 31 019 383 поименни акции, всяка с номинал от 1 лев. До 30 декември 2019 г. едноличен собственик на капитала е "Арселанд Стратеджик Партньърс", Л.П. Считано от 31 декември 2019 г. едноличен собственик капитала на Дружеството е "Феникс Капитал Холдинг" АД, чиито акции се търгуват на Българска фондова борса. Това обстоятелство е вписано в Търговския регистър с дата 09 януари 2020 г.

Системата на управление на Дружеството е едностепенна, състояща се от едноличния собственик и Съвет на директорите. Към 31 декември 2019 г. членовете на Съвета на директорите са Димитрина Цанкова, Христос Мурутис и Къртис Кауард. На 23 януари 2020 г. в Търговския регистър е вписано обстоятелство, чрез което в Съвета на директорите участват Ангел Македонски, Яна Григорова и Мирослав Георгиев. Към 31 декември 2019 г. Дружеството се представлява от Христос Мурутис и Къртис Кауард заедно. Считано от 23 януари 2020 г. представляващ Дружеството е Ангел Македонски.

Към 31 декември 2020 г. Дружеството няма назначени лица на трудов договор.

2 Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие със Закона за счетоводството и Националните счетоводни стандарти (НСС).

Дружеството е микропредприятие съгласно чл. чл. 19 (2) от Закона за счетоводството. В съответствия с чл. 29 (4) от Закона за счетоводството Дружеството изготвя и представя съкратен баланс по раздели и съкратен отчет за приходите и разходите.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е отчетната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (включително сравнителната информация за 2019 г.), освен ако не е посочено друго.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие предприятие и като са взети предвид възможните ефекти от продължаващото въздействие на пандемията от коронавирус Covid-19.

В тези условия ръководството на Дружеството направи анализ и преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и ръководството очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

Като акционерно дружество „Феникс Имотилиен“ ЕАД е предмет на специфични капиталови изисквания да поддържа собствен капитал (нетни активи) по-голям от регистрирания акционерен капитал, както и да поддържа законови резерви на минимално ниво от 10% от регистрирания акционерен капитал. Към 31.12.2020 г. регистрирания капитал на Дружеството превишава собствения капитал с 19 454 хил. лв., което не е в съответствие с изискванията на чл. 252, ал. 1, т. 5 от ТЗ да се поддържа съотношение на чистата стойност на имуществото, която да надвишава размера на регистрирания капитал.

През 2021 г. не се предвижда вземането на решения за намаляване на капитала, за преобразуване или прекратяване на Дружеството.

Дружеството може да разчита при необходимост на подкрепа от страна на дружеството-майка, пряко или чрез други негови дъщерни дружества.

3 Важни събития през периода

В началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от Covid-19. В България бе обявено извънредно епидемиологично положение в периода от 13 март до 13 май включително, при спазване на строги противоепидемиологични мерки, включващи социална изолация, социална дистанция, временно закриване на определени търговски обекти и забраняване на повечето групови дейности. От 14 май 2020 г. до 30 април 2021 г. е обявена извънредна епидемична обстановка, при която остават в сила част от вече въведените мерки, а други се отменят, с цел подпомагане на бизнеса и подобряване на създалата се икономическа ситуация.

Ограниченията и мерките предприети за ограничаване на пандемията от COVID-19 не оказаха съществено влияние върху дейността на Дружеството. Дружеството не се е възползвало от икономически или социални мерки, въведени от правителството на Република България във връзка с пандемията от COVID-19.

4 Допълнителни оповестявания съгласно НСС 1

Дружеството няма условни задължения, гаранции или непредвидени разходи, които не са включени в счетоводния баланс. Дружеството не е придобивало собствени акции.

Дружеството няма предоставени аванси и кредити на административния персонал и членовете на органите на управление.