

“ГРАДСКИ ИМОТИ ИНК” ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2023 г.

1.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

Фирма „Градски имоти ИНК” ЕООД е регистрирана през 2013 година в Търговския регистър към Агенция по вписвания с капитал 2 лева.

1.1.Собственост и управление

Едноличен собственик на капитала е Атанас Димитров Димов Дружеството се управлява и представлява от: Атанас Димитров Димов.

1.2. Предмет на дейност

Основната дейност на „Градски имоти ИНК” ЕООД е: покупко-продажба, отдаване под наем, управление и стопанисване на недвижими имоти; инженерни дейности и технически консултации.

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1.База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Градски имоти ИНК ЕООД е изготвен в съответствие със Закона за счетоводство и Националните счетоводни стандарти. Дружеството води своите счетоводни регистри в български лева (BGN) и изготвя своите официални финансови отчети в съответствие с българското счетоводно законодателство. Данните във финансовия отчет (ГФО) са представени в хиляди лева. Настоящият годишен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена.

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.

2.2. Сравнителни данни

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

2.3. Отчетна валута

Функционалната и отчетна валута на дружеството е българският лев. От 01.07.1997 г. левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към германската марка в съотношение BGN 1:DEM 1, а с въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз - с еврото в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

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 месечна база като се използва официалният курс на БНБ на последния работен ден от месеца. Към 31.12.2023 г. те са представени по заключителния курс на БНБ.

Курсовите разлики от преоценката се третират като текущи приходи и разходи и се включват в отчета за приходи и разходи като финансови приходи/разходи.

2.4. Приходи

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

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.

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

2.5. Разходи

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

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който договорите за които се отнасят, се изпълняват.

Финансовите приходи и разходи се включват в отчета за приходи и разходи, като се посочват разгърнато.

2.6. 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.

Методи на амортизация

Дружеството използва линеен метод на амортизация на дълготрайните материални активи.. Срокът на годност по отделни групи активи е определен от управителя на дружеството, като е съобразен с: физическото износване, спецификата на оборудването и инвентара, бъдещите намерения за употреба и с предполагаемото морално остаряване.

Дълготрайните материални активи се амортизират по линейния метод при определен полезен живот както следва:

Сгради - 25г.

Компютърна техника– 2 г.

Машины и съоръжения-3.3 г.

Транспортни средства – 4 г.

Стопански инвентар – 6-7 г.

Софтуер - 2г.

Преглед за обезценка

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, освен ако за даден актив не е формиран преоценъчен резерв. Тогава обезценката се третира като намаление на този резерв, освен ако тя не надхвърля неговия размер, и надвишението се включва като разход в отчета за приходите и разходите.

2.7. Лихвоносни заеми и други предоставени финансови ресурси

Всички заеми и други предоставени финансови ресурси са представени по себестойност (номинална сума), която се приема за справедлива стойност на предоставеното по сделката, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми и привлечени ресурси. След първоначалното признаване, лихвоносните заеми и други предоставени ресурси, са последващо оценени по амортизируема стойност, определена чрез прилагане на метода на ефективната лихва. Амортизируемата стойност е изчислена като са взети предвид всички видове такси,

комисионни и други разходи, вкл. дисконт или премия, асоциирани с тези заеми. Печалбите и загубите се признават в отчета за приходите и разходите като финансови приходи или разходи през периода на амортизация или когато вземанията се отпишат или редуцират.

2.8. Търговски и други вземания

Търговските вземания се представят и отчитат по стойността на оригинално издадената фактура, намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми. Приблизителната оценка за съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума или за част от нея съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се отписват изцяло, когато се установят правните основания за това.

2.9. Парични средства 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 представя на ред “плащания към търговски контрагенти” към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период (месец);

2.10. 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.

2.11. Лихвоносни заеми и други привлечени финансови ресурси

Всички заеми и други привлечени финансови ресурси са представени по цена на придобиване (номинална сума), която се приема за справедлива стойност на полученото по сделката, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми и привлечени ресурси. След първоначалното признаване, лихвоносните заеми и други привлечени ресурси, са последващо оценени по амортизируема стойност, определена чрез прилагане на метода на ефективната лихва. Амортизируемата стойност е изчислена като са взети предвид всички видове такси, комисионни и други разходи, вкл. дисконт или премия, асоциирани с тези заеми. Загубите от тях се признават в отчета за приходи и разходи като разходи за лихви през периода на амортизация и/или когато задълженията се отпишат или редуцират.

2.12. Задължения към персонала по социалното и трудово законодателство

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите в дружеството се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на разпоредбите на действащото осигурително законодателство.

Основно задължение на работодателя 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 професионална болест” (ТЗПБ), фонд “Гарантирани вземания на работниците и служителите” (ГВРС) и здравно и срещу безработица осигуряване.

- Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение, което се променя ежегодно и е определено с в чл. 6, ал. 3 от Кодекса за осигурителния кодекс социално осигуряване (КСО).

В допълнение, изцяло за своя сметка работодателят прави осигурителна вноска за фонд “ТЗПБ”.

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”, фонд “ГВРС”, както и в ДЗПО - 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 да изплатят на съответните лица заработените от тях суми за периода на трудовия им стаж. Аналогично са задълженията по отношение на здравното осигуряване.

Съгласно разпоредбите на Кодекса на труда, работодателят има задължение да изплати при прекратяване на трудовия договор обезщетения за:

- неспазено предизвестие по чл.220 ал.1 едномесечно брутно възнаграждение;
- поради закриване на предприятието или на част от него, съкращаване в щата, намаляване на обема на работа и спиране на работа за повече от 15 дни и др. – в зависимост от отработения трудов стаж в дружеството от една до три brutни месечни работни заплати;
- при прекратяване на трудовия договор поради болест – обезщетение в размер от две до четири brutни месечни работни заплати, в зависимост от отработения трудов стаж в

дружеството, ако има най-малко пет години трудов стаж и през последните пет години не е получавал обезщетение на същото основание;

- при пенсиониране – от 2 до 6 брутни месечни работни заплати според трудовия стаж в дружеството;

- за неизползван платен годишен отпуск - за съответните години за времето, което се признава за трудов стаж.

След изплащането на посочените обезщетения за работодателя не произтичат други задължения към работниците и служителите.

Към датата на всеки 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 преценка за разходите за самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

2.13. Дружествен капитал и резерви

Градски имоти ИНК ЕООД, като еднолично дружество с ограничена отговорност е от категорията на капиталовите дружества, които са задължени да регистрират в търговския регистър определен минимален размер на основния капитал, който да служи като обезпечение на кредиторите на дружеството с оглед удовлетворяване на техните вземания. Едноличният съдружник отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето дялово участие в капитала и може да претендира връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност.

2.14. Данъци върху печалбата

Текущите данъци върху печалбата се определят в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номиналната данъчна ставка за 2023 г. е 10% (2022 г.: 10%).

Отсрочените данъци върху печалбата няма, към датата на финансови отчет не съществуват разлики между балансовите стойности и данъчните основи на отделните активи и пасиви.

3. НЕТНИ ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ

Приходите от продажби включват:

	2023г.	2022г.
	BGN '000	BGN '000
Приходи от продажба на услуги	1 418	623
Приходи от продажба на стоки	72	-
Други приходи , т.ч.:	294	11
- от продажба на дълготрайни активи	294	-
Финансови приходи	-	-

1 784

634

4. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

	<i>2023г.</i> <i>BGN '000</i>	<i>2022г.</i> <i>BGN '000</i>
Разходи за ел.енергия и газ за отопление	7	
Разходи за гориво и резервни части МПС	2	
ДМА под праг на същественост	16	
Разходи за материали и консумативи	23	
Други разходи за материали	17	
	65	58

5. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	<i>2023г.</i> <i>BGN '000</i>	<i>2022г.</i> <i>BGN '000</i>
Разходи за телефон	5	
Консултантски услуги-счетоводни , юридически	6	
Разходи за застраховки	15	
Разходи за наем	23	
Нает транспорт	6	
Ремонт на активи	5	
Други разходи за външни услуги	43	
	103	112

6. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	<i>2023г.</i> <i>BGN '000</i>	<i>2022г.</i> <i>BGN '000</i>
Разходи за заплати	305	95
Разходи за социално осигуряване	13	10
	318	105

7. ДРУГИ РАЗХОДИ

	<i>2023г.</i> <i>BGN '000</i>	<i>2022г.</i> <i>BGN '000</i>
Разходи за командировки	12	-
Балансова стойност на продадени активи	191	-
Други разходи	-	-
	203	-

8. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	<i>Земи и сгради</i>		<i>Машини , оборудване и апаратура</i>		<i>Транспортни средства</i>		<i>Съоръжения и други ДМА</i>	
	<i>31.12. 2023</i>	<i>31.12. 2022</i>	<i>31.12. 2023</i>	<i>31.12. 2022</i>	<i>31.12. 2023</i>	<i>31.12. 2022</i>	<i>31.12. 2023</i>	<i>31.12. 2022</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Отчетна стойност								
Салдо на 1 януари	361		2		339		174	
Придобити	362		-		2		49	
Отписани/трансфер	-		2		-		145	
Салдо на 31 декември	723	361	-	2	341	339	78	174
Натрупана амортизация								
Салдо на 1 януари	119		1		151		48	
Начислена амортизация през годината	23		-		84		22	
Отписана амортизация	-		1		-		53	
Салдо на 31 декември	142	119	-	1	235	151	17	48
Балансова стойност към края на периода	581	242	-	1	106	188	61	126

9. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

	<i>2023г. BGN '000</i>	<i>2022г. BGN '000</i>
Стоки	175	-
	175	-

10. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	<i>2023г. BGN '000</i>	<i>2022г. BGN '000</i>
Вземания от клиенти	197	210
Вземания от доставчици	343	473
Вземания по предоставени гаранции	2	-
	542	683

11. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	<i>2023г.</i> <i>BGN '000</i>	<i>2022г.</i> <i>BGN '000</i>
Парични средства в брой	-	-
Парични средства по банкови сметки	420	-
	<u>420</u>	<u>-</u>

12. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Собственици	Дялово участие	Номинална стойност (лв.)
	100%	-
Атанас Димитров Димов		

През 2022г. и 2023г. не са разпределяни дивиденди.

13. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	<i>2023г.</i> <i>BGN '000</i>	<i>2022г.</i> <i>BGN '000</i>
Задължения към финансови предприятия	3	8
Задължения по получени аванси	240	141
Задължения към доставчици	16	38
Задължения към персонала	6	44
Осигурителни задължения	2	2
Данъчни задължения	54	57
Други задължения	383	623
-в т.ч. над една година	378	623
	<u>704</u>	<u>913</u>

14. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързани лица	Вид свързаност
Градски имоти корп ЕООД	Общ собственик
Омега консулт ООД	50% участие на едноличния собственик на дружеството
Кредитимакс ЕООД	Общ собственик
Контпас ООД	50% участие на едноличния собственик на дружеството

През 2023г. са осъществени следните сделки със свързани лица:

вид сделка	стойност в хил.лв.
получени услуги	1
предоставени услуги	592

Условията по сделките със свързани лица не се отклоняват от обичайните условия по всички търговски сделки.

15. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финасови рискове, най-важните от които са: *риск на лихвоносни парични потоци, валутен, кредитен 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 услугите, предоставяни от дружеството, да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Валутен риск

Валутният риск е рискът от негативното влияние на колебания в преобладаващите валутни курсове върху финансовото състояние и паричните потоци на Дружеството. Тъй като българският лев е фиксиран към еврото и Дружеството представя финансовите си отчети в български левове, валутният риск е свързан единствено с валутите, различни от евро.

Сделките на дружеството са основно в лева или в евро, затова дружеството не е изложено на съществен валутен риск.

Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от контрагентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си към него.

Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролират текущо и стриктно, съгласно установената политика на дружеството.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност на финансиране на стопанската си дейност.

15. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

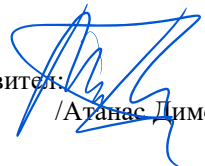
След края на отчетния период няма настъпили съществени некоригиращи събития.

23.05.2024 год.

Съставител:

/Гергана Рогачева, Г КОНСУЛТ ЕООД /

Управител:


/Атанас Димов/