

Годишен доклад за дейността
Годишен финансов отчет

Астана Строй ЕООД

31 декември 2024 г.

Съдържание

	Страница
Годишен доклад за дейността	-
Отчет за финансовото състояние	1
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	3
Отчет за промените в собствения капитал	4
Отчет за паричните потоци	5
Пояснения към финансовия отчет	6

Годишен доклад за дейността

1. Обща информация

Фирмено наименование: Астана Строй ЕООД

ЕИК: 203606076

Предмет на дейност: Строителство, ремонти, проектиране, инженерингова и монтажна дейност; покупка, строеж и/или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба; покупка на стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид, продажба на стоки от собствено производство, ресторантьорство, комисионни, спедиционни, складови и превозни сделки, лизинг, външнотърговски сделки - импорт и експорт, покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел отдаване под наем или продажба, външнотърговски сделки и маркетинг, лицензионни сделки; стоков контрол; сделки с интелектуална собственост; хотелиерски, туристически, рекламни, информационни, програмни, импресарски или други услуги.

Управители: Дружеството се управлява от:

- Мария Димитрова Кьосева
- Валентина Петрова Даскалова

Регистриран офис: Гр.София, бул. Д-р Г. М. Димитров № 36

Клонове: Няма

Обслужващи банки: Уникредит Булбанк АД

Отговорност на ръководството :

Ръководството потвърждава:

- прилагана е последователно адекватна счетоводна политика;
- придържало се е към действащите МСС и МСФО като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие;
- отговорно е за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

Информация, относно придобиването и притежаването дялове на Дружеството от управителите

Управителите не притежават дялове от капитала на Астана Строй ЕООД.

Информация относно участието на управителите в управлението и/или притежание над 25 % от капитала на дружества:

Мария Димитрова Кьосева – Управител, участва в управителните органи и/или притежава над 25 % от капитала на следните дружества:

- Артин ЕАД
- Астана Строй ЕООД

Валентина Петрова Даскалова – Управител, участва в управителните органи и/или притежава над 25 % от капитала на следните дружества:

- Хаос Инвест ЕАД
- Иновент Холдинг АД
- Иновент Финанс АД
- Инсолар АД

- Ингама АД
- Астана Строй ЕООД
- Давса ООД
- Швабендом ООД

2. Учредяване, управление и структура на Дружеството

- Астана Строй ЕООД е вписано в Търговския регистър и регистър на ЮЛНЦ при Агенция по вписванията на 01.07.2015 г. под ЕИК 203606076
- Собственост и структура на управление

Към 31.12.2024 г. регистрираният капитал на Дружеството е 300 лв, разпределен в 300 дяла с номинална стойност 1 лев всеки един.

Едноличен собственик на капитала на Астана Строй ЕООД е Иновент Холдинг АД.

Астана Строй ЕООД се управлява и представлява съвместно от управителите Мария Димитрова Кюсева и Валентина Петрова Даскалова .

- Извършени промени – през периода не са извършвани промени в собствеността и структурата на управление на Дружеството.
- Численост и структура на персонала - към 31.12.2024 г. Дружеството няма наличен персонал на трудови договори или договори за управление и контрол.
- Свързани лица:

Астана Строй ЕООД е част от икономически свързаната група на Иновент Холдинг АД и има отношения на свързани лица с другите дружества в нея, а именно: Иновент Холдинг АД, Иновент Финанс АД, Ингама АД, Инсолар АД, Енерджи-Кърджали АД, Хаос Инвест ЕАД, Артин ЕАД, Инуинд ООД, Биотим Софтуер ООД и Технобилд ООД.

Търговските взаимоотношения между Астана Строй ЕООД и другите дружества от икономическата група, както и всички други свързани лица, са поставени на равнопоставена търговска основа и не са предоставени никакви преференции или облекчения на базата на това, че са свързани лица.

3. Характеристика на дейността

Основната дейност на Астана Строй ЕООД е свързана със строителство, ремонти, проектиране, инженерингова и монтажна дейност; покупка, строеж и/или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба.

4. Финансов отчет и анализ

Основни финансовите показатели

Нетекущите активи на Дружеството /общо/ към 31.12.2024 г. са 73 хил.лв. (към 31.12.2023 г.: 44 хил.лв.)

Текущите активи на Дружеството към 31.12.2024 г. са 2 869 хил.лв. (към 31.12.2023 г.: 2 816 хил.лв.)

Собственият капитал на Дружеството е отрицателна величина в размер на 719 хил.лв. (към 31.12.2023 г.: отрицателна величина в размер на 449 хил.лв.)

Нетекущи пасиви към 31.12.2024 г. са в размер на 3 660 хил.лв. (към 31.12.2023 г.: 3 308 хил.лв.)

Текущите пасивите на Дружеството към 31.12.2024 г. са 1 хил.лв. (към 31.12.2023 г.: 1 хил.лв.)

Разходите на Дружеството за 2024 г. са в размер на 298 хил.лв. (за 2023 г.: 175 хил.лв.)

Приходите от данъци върху дохода за 2024 г. са в размер на 28 хил.лв. (за 2023 г.: 16 хил.лв.)
Загуба за годината в размер на 270 хил.лв. (за 2023 г.: загуба от 159 хил.лв.)

Финансови коефициенти

Рентабилност – коефициентите за рентабилност на Дружеството към 31.12.2024 г. са: коефициент за рентабилност на собствен капитал – 0.38, коефициент за рентабилност на активите – (0.09) и коефициент за рентабилност на пасивите в размер на (0.07).

Ликвидност – коефициентът за обща ликвидност е 2 869.00, коефициентът за бърза ликвидност – 61.00, а коефициентите за незабавна и абсолютна ликвидност - 58.00.

Коефициентът за финансова автономност към 31.12.2024 г. е (0.20), а коефициентът на задлъжнялост е (5.09).

5. Рискови фактори

Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са описани по-долу.

Анализ на пазарния риск

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството.

Валутен риск

Сделките на Дружеството се осъществяват в български лева, поради което се счита, че то не е изложено на голям валутен риск.

Лихвен риск

Дружеството е изложено на лихвен риск от промени в лихвените равнища, които довеждат до покачване на разходите по обслужване на лихвата по ползваните заеми. Към 31 декември 2024 г. Дружеството е изложено на лихвен риск по ползван търговски заем, който е договорен при променлив лихвен процент (3-месечен EURIBOR, увеличен с надбавка). През 2024 г. EURIBOR се променя в посока надолу, което има положителен ефект за Дружеството.

31 декември 2024 г.	Лихвен %	Лихвоносни хил. лв.	Безлихвени хил. лв.	Общо хил. лв.
Парични средства в каса и банка	-	-	58	58
Общо активи		-	58	58
Задължения към свързани лица	3-месечен EURIBOR + надбавка	3 240	420	3 660
Общо пасиви		3 240	420	3 660

Ценови риск

Дружеството е изложено на този риск вследствие колебанието в цените на пазара на недвижимите имоти.

Анализ на кредитния риск

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	2024	2023
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Дългови инструменти по амортизирана стойност:		
Пари и парични еквиваленти	58	76
	<u>58</u>	<u>76</u>

Ликвиден риск

Ликвидният риск представлява риска Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и паричните потоци, възникващи в хода на оперативната дейност.

6. Научноизследователска и развойна дейност

Астана Строй ЕООД не осъществява научноизследователска и развойна дейност.

7. Перспективи и развитие

Бъдещите планове на ръководството са реализиране на печалба от изграждане и продажба на инвестиционен проект

8. Събития, които са настъпили след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития

9. Годишен финансов отчет /разяснения/

Предприятието води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с всички Международни стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз, спазвайки всички изисквания на българското законодателство.

Всички данни за финансовата 2024 г., и съответно за 2023 г., са представени в годишния отчет в хиляди лева. Операциите в чуждестранна валута се отчитат в лева по обменния курс, приложим в деня на извършване на сделката. Всички разяснения от съществено значение са оповестени в поясненията към годишния финансов отчет.

Годишният доклад за дейността на Астана Строй ЕООД е изготвен съгласно изискванията на Закона за счетоводството и Търговския закон на база на анализ на развитието, финансово-икономическото състояние на Дружеството за 2024 г. и перспективите за развитието му.

Управители:.....
/Валентина Даскалова/

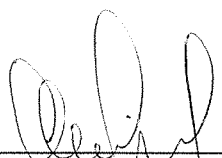


.....
/Мария Кьосева/

Отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2024 хиЛ. лв.	31 декември 2023 хиЛ. лв.
Нетекущи активи			
Отсрочени данъчни активи	5	73	44
Нетекущи активи		<u>73</u>	<u>44</u>
Текущи активи			
Материални запаси	6	2 808	2 723
Търговски и други вземания	7	3	17
Пари и парични еквиваленти	8	58	76
Текущи активи		<u>2 869</u>	<u>2 816</u>
Общо активи		<u>2 942</u>	<u>2 860</u>

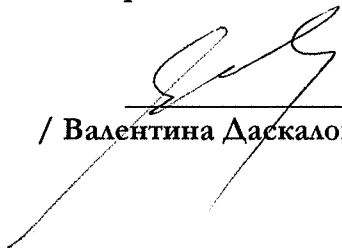
Съставил:


/Росица Иванова/



Управители:

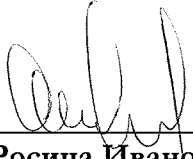

/ Мария Кьосева /


/ Валентина Даскалова /

Дата: 27.01.2025 г.

Отчет за финансовото състояние (продължение)

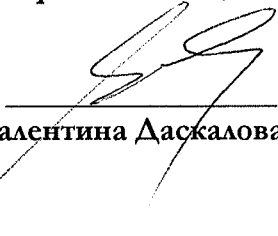
Собствен капитал и пасиви	Пояснение	31 декември 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Собствен капитал			
Натрупани печалби/загуби		(719)	(449)
Общо собствен капитал		<u>(719)</u>	<u>(449)</u>
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни задължения към свързани лица	17	3 660	3 308
Нетекущи пасиви		<u>3 660</u>	<u>3 308</u>
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	10	-	1
Краткосрочни задължения към свързани лица	17	1	-
Текущи пасиви		<u>1</u>	<u>1</u>
Общо пасиви		<u>3 661</u>	<u>3 309</u>
Общо собствен капитал и пасиви		<u>2 942</u>	<u>2 860</u>

Съставил: 
/Росица Иванова/



Дата: 27.01.2025 г.

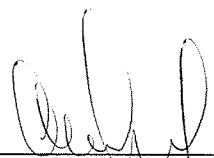
Управители: 
/ Мария Кьосева /


/ Валентина Даскалова /

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	2024 ХИЛ. ЛВ.	2023 ХИЛ. ЛВ.
Разходи за външни услуги	11	(79)	(1)
Други разходи	12	(17)	(17)
Загуба от оперативна дейност		(96)	(18)
Финансови разходи	13	(201)	(156)
Други финансови позиции	14	(1)	(1)
Загуба преди данъци		(298)	(175)
Приходи от данъци върху дохода	15	28	16
Загуба за годината		(270)	(159)
Общо всеобхватна загуба		(270)	(159)

Съставил:

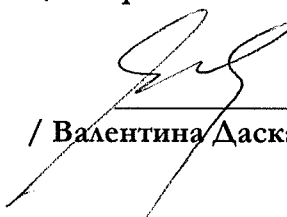

/Росица Иванова/

Дата: 27.01.2025 г.



Управители:


/ Мария Кьосева /


/ Валентина Даскалова /

Отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември

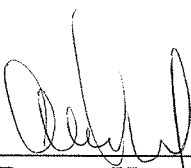
Всички суми са представени в '000 лв.

	Неразпределена печалба/(Непокритата загуба)	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2024 г.	(449)	(449)
Загуба за годината	(270)	(270)
Общо всеобхватна загуба за годината	(270)	(270)
Салдо към 31 декември 2024 г.	(719)	(719)

Всички суми са представени в '000 лв.

	Неразпределена печалба/(Непокритата загуба)	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2023 г.	(290)	(290)
Загуба за годината	(159)	(159)
Общо всеобхватна загуба за годината	(159)	(159)
Салдо към 31 декември 2023 г.	(449)	(449)

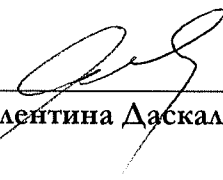
Съставил:


/Росица Иванова/



Управители:


/ Мария Кьосева /

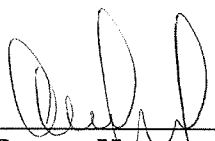

/ Валентина Даскалова /

Дата: 27.01.2025 г.

Отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	2024 хиЛ. лв.	2023 хиЛ. лв.
Оперативна дейност			
Плащания към доставчици		(195)	(128)
Плащания за данъци (без корпоративни)		(17)	(17)
Възстановени данъци (без корпоративни)		45	5
Други постъпления от оперативната дейност		1	-
Други плащания за оперативна дейност		(2)	-
Нетен паричен поток от оперативна дейност		(168)	(140)
Финансова дейност			
Постъпления по получени заеми	16.2	150	215
Нетен паричен поток от финансова дейност		150	215
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти			
		(18)	75
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		76	1
Пари и парични еквиваленти в края на годината	8	58	76

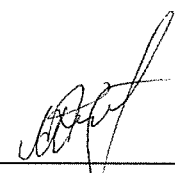
Съставил:

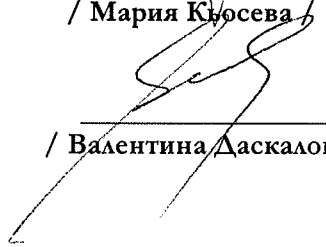

/Росица Иванова/



Дата: 27.01.2025 г.

Управители:


/ Мария Кюсева /


/ Валентина Даскалова /

Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

Астана Строй ЕООД е регистрирано в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ при Агенция по вписванията под ЕИК: 203606076. Основната дейност на Дружеството е свързана със строителство, ремонти, проектиране, инженерингова и монтажна дейност; покупка, строеж и/или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба.

Дружеството е със седалище и адрес на управление гр.София, бул. А-р Г. М. Димитров №36.

Астана Строй е еднолично дружество с ограничена отговорност. Представява се съвместно от управителите си Мария Димитрова Кьосева и Валентина Петрова Даскалова.

В Дружеството няма назначен персонал за годината, приключваща на 31 декември 2024 г.

Едноличен собственик на капитала на Астана Строй ЕООД е Иновент Холдинг АД, притежаващо 300 дяла /100%/ от капитала на Дружеството.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил.лв.) (включително сравнителната информация за 2023 г.), освен ако не е посочено друго.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия финансов отчет.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. Дружеството отчита загуба за периода в размер на 270 хил.лв., негативен паричен поток от оперативна дейност в размер на 168 хил. лв. и отрицателна стойност на собствения капитал в размер на 719 хил.лв. Дългосрочните задължения по получени заеми са в размер на 3 660 хил.лв. Текущите активи са в размер на 2 869 хил.лв.

Ръководството работи по съгласувана схема за финансова подкрепа от собствениците и евентуално банково финансиране и счита, че ще успее да продължи своята дейност и да погасява своите задължения без да се освобождава от активи и без да се предприемат съществени промени в неговата дейност в близко бъдеще, поради което продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2024 г.

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2024 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- Споразумения за финансиране на доставчици – Изменения на МСС 7 и МСФО 7 – дата на влизане в сила: 1 януари 2024 г.

- Задължение по лизинг при продажба и обратен лизинг – изменения на МСФО 16, за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2024 г.
- Класификация на пасивите като текущи или нетекущи – Изменения на МСС 1- Нетекущи пасиви с условия (ковенанти) – Изменения на МСС 1, за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2024 г.

3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2024 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- Международният съвет за стандарти за устойчивост (ISSB) издаде изменения на счетоводните стандарти за устойчивост на Съвета за счетоводни стандарти за устойчивост (SASB), за да подобри тяхната международна приложимост на 19 декември 2023 г. - дата на влизане в сила: 1 януари 2025 г.
- Липса на заменяемост (Изменения на МСС 21) на 15 август 2023 г. - дата на влизане в сила: 1 януари 2025 г.
- МСФО 18 Представяне и оповестявания във финансовите отчети е издаден от СМСС на 9 април 2024 г. и е в сила за периоди, започващи на или след 1 януари 2027 г.
- МСФО 19, „Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестяване“ и е в сила за периоди, започващи на или след 1 януари 2027 г.
- Промени в класификацията и оценката на финансови инструменти – Изменения на МСФО 9 и МСФО 7 – дата на влизане в сила: 1 януари 2026 г.

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

Съществената информация за счетоводните политики, прилагани от Дружеството при изготвянето на този финансов отчет, е представена по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки, че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС.

4.3. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

Дружеството отчита два вида разходи, свързани с изпълнението на договорите за доставка на услуги/стоки/с клиенти: разходи за сключване/ постигане на договора и разходи за изпълнение на договора. Когато разходите не отговарят на условията за разсрочване съгласно изискванията на

МСФО 15, същите се признават като текущи в момента на възникването им като например не се очаква да бъдат възстановени или периодът на разсрочването им е до една година.

Следните оперативни разходи винаги се отразяват като текущ разход в момента на възникването им:

- Общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента);
- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;
- Разходи, за които предприятието не може да определи дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

4.4. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи”.

4.5. Финансови инструменти

4.5.1. Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

4.5.2. Класификация, първоначално и последващо оценяване на финансови активи

В годините Дружеството прилага последователна политика, съгласно МСФО, която не се променя спрямо предходната година.

4.5.3. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми, търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

Търговски и други задължения

Тези суми представляват задължения за стоки и услуги, предоставени на Дружеството преди края на финансовата година, които не са платени. Търговските и други задължения се представят като текущи пасиви освен ако плащането не е дължимо 12 месеца след отчетния период. Те се признават първоначално по тяхната справедлива стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност като се използва методът на ефективния лихвен процент.

Заеми

Заемите се признават първоначално по справедлива стойност, нетно от направените транзакционни разходи. Заемите впоследствие се оценяват по амортизирана стойност. Всяка разлика между постъпленията (нетно от разходите по сделката) и сумата за обратно изкупуване се признава в печалбата или загубата за периода на заема като се използва методът на ефективната лихва. Таксите, платени при откриване на кредит, се признават като транзакционни разходи по заема до степента, до която е вероятно част или целият кредитен лимит да бъде усвоен. В този случай таксата се отлага, докато настъпи усвояването. До степента, в която няма доказателства, че е вероятно част или целият инструмент да бъде усвоен, таксата се капитализира като предплащане за ликвидни услуги и се амортизира за периода на инструмента, за който се отнася.

Заемите се премахват от отчета за финансовото състояние, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, отменено или изтекло. Разликата между балансовата стойност на финансов пасив, който е бил погасен или прехвърлен на друга страна, и платеното възнаграждение, включително всички прехвърлени непарични активи или поети пасиви, се признава в печалбата или загубата като други приходи или финансови разходи. Когато условията на финансов пасив са предоговорени и предприятието емитира инструменти на собствения капитал на кредитор за погасяване на цялото или част от задължението (замяна на дълг срещу собствен капитал), печалба или загуба се признава в печалбата или загубата, която се измерва като разлика между балансовата стойност на финансовия пасив и справедливата стойност на емитираните капиталови инструменти. Заемите се класифицират като текущи пасиви освен ако Дружеството има безусловното право да отложи уреждането на задължението за най-малко 12 месеца след отчетния период.

4.6. Материални запаси

Материалните запаси на Дружеството включват поземлен имот, който е в процес на строителство и разработване с цел последваща продажба в хода на обичайната дейност.

Земята, държана за препродажба, се посочва по по-ниската от себестойността и нетната реализируема стойност. Себестойността включва цената на придобиване и разходите за разработване и заеми по време на разработването. Когато разработката е завършена, разходите по заеми и други такси за държане се признават като разходи, както са възникнали.

Материали, незавършено производство и стоки

В себестойността на материалните запаси се включват директните разходи по закупуването или производството им, преработката и други преки разходи, свързани с доставката им, както и част от общите производствени разходи, определена на базата на нормален производствен капацитет. Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси. Към края на всеки отчетен период материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността им и тяхната нетна реализируема стойност. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализируема стойност се признава като разход за периода на обезценката.

Нетната реализируема стойност представлява очакваната продажна цена на материалните запаси, намалена с очакваните разходи по продажбата. В случай, че материалните запаси са били вече обезценени до нетната им реализируема стойност, и в последващ отчетен период се окаже, че условията довели до обезценката не са вече налице, то се възприема новата им нетна реализируема стойност. Сумата на възстановяването може да бъде само до размера на балансовата стойност на материалните запаси преди обезценката. Сумата на обратно възстановяване на стойността на материалните запаси се отчита като намаление на разходите за материали за периода, в който възниква възстановяването.

Дружеството определя разходите за материални запаси като използва метода средно претеглена стойност. Изключение прави земята, държана за разработване и препродажба, където разходите се определят чрез конкретна идентификация и включват разходите за придобиване, разработване и разходи по заеми, направени по време на разработването.

При продажба на материалните запаси, тяхната балансова стойност се признава като разход в периода, в който е признат съответният приход.

4.7. Данъци върху дохода

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на финансовия отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата във финансовите отчети. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие, че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила, към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират само когато Дружеството има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързани с позиции, признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

4.8. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, краткосрочни и високоликвидни инвестиции, които са лесно обрачаеми в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

4.9. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди

Основният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните дялове.

Неразпределената печалба/ Натрупаната загуба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

4.10. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.11.

4.10.1. Отсрочени данъчни активи

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения

или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

4.11. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

5. Отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и неизползвани данъчни загуби и могат да бъдат представени като следва:

Отсрочени данъчни активи (пасиви)	1 януари 2024	Признати в		31 декември 2024
	г.	печалбата или		г.
	хил. лв.	загубата		хил. лв.
		хил. лв.		
Слаба капитализация	22	20		43
Загуба	22	8		30
	44	28		73
Отсрочени данъчни активи	44			73
Отсрочени данъчни пасиви	-			-
Нетно отсрочени данъчни активи	44			73

Отсрочените данъци за сравнителния период 2023 г. могат да бъдат обобщени, както следва:

Отсрочени данъчни активи (пасиви)	1 януари 2023	Признати в		31 декември 2023
	г.	печалбата или		г.
	хил. лв.	загубата		хил. лв.
		хил. лв.		
Слаба капитализация	7	15		22
Загуба	21	1		22
	28	16		44
Отсрочени данъчни активи	28			44
Отсрочени данъчни пасиви	-			-
Нетно отсрочени данъчни активи	28			44

Всички отсрочени данъчни активи (включително данъчни загуби и други данъчни кредити) са включени в отчета за финансовото състояние.

6. Материални запаси

Материалните запаси, признати в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат анализирани, както следва:

2024	2023
хил. лв.	хил. лв.

Земя, част от инвестиционния проект	2 620	2 620
Предоставени аванси по договори, свързани с инв. проект	188	103

Материални запаси	2 808	2 723
--------------------------	--------------	--------------

Материалните запаси към 31 декември 2024 г. не са предоставяни като обезпечение на задължения.

7. Търговски и други вземания

	2024	2023
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Данъчни вземания (с изключение на данъци върху дохода)	3	17
Нефинансови активи	3	17
Търговски и други вземания	3	17

8. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2024	2023
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	58	76
Пари и парични еквиваленти	58	76

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

При извършена оценка към 31.12.2024 г. не е установена необходимост от признаване на обезценка на парични средства и парични еквиваленти.

9. Собствен капитал

9.1. Основен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 300 на брой напълно платени дяла с номинална стойност в размер на 1 лв. за дял. Всички дялове са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на съдружниците на Дружеството.

	2024	2023
	Брой дялове	Брой дялове
Брой издадени и напълно платени дялове:		
В началото на годината	300	300
Общ брой дялове към 31 декември	300	300

Едноличен собственик на капитала към края на 2024 г. и 2023 г. е Иновент Холдинг АД.

10. Търговски и други задължения

	2024	2023
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Текущи:		
Търговски задължения	-	1
Финансови пасиви	-	1
Текущи търговски и други задължения	-	1

11. Разходи за външни услуги

	2024	2023
	хиЛ. лв.	хиЛ. лв.
Одиторски услуги	-	(1)
Правни услуги	(1)	-
Такса управление	(78)	-
Разходи за външни услуги	(79)	(1)

12. Други разходи

	2024	2023
	хиЛ. лв.	хиЛ. лв.
Разходи за данъци и такси	(17)	(17)
Други разходи	(17)	(17)

13. Финансови разходи

	2024	2023
	хиЛ. лв.	хиЛ. лв.
Разходи по заеми, отчитани по амортизирана стойност	(201)	(156)
Финансови разходи	(201)	(156)

14. Други финансови позиции

	2024	2023
	хиЛ. лв.	хиЛ. лв.
Банкови такси	(1)	(1)
Други финансови позиции	(1)	(1)

15. Приходи/Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2023 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2024	2023
	хиЛ. лв.	хиЛ. лв.
Загуба преди данъчно облагане	(298)	(175)
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	-	-
Данъчен ефект от:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(201)	(16)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	-	-
Текущи разходи за данъци върху дохода	-	-
Отсрочени данъчни (разходи)/приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики и данъчни загуби	28	16
Приходи от данъци върху дохода	28	16

Пояснение 5 предоставя информация за отсрочените данъчни активи и пасиви.

16. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, ключов управленски персонал и други описани по-долу.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

16.1. Сделки със собствениците

	2024	2023
	хил. лв.	хил. лв.
Покупки на стоки и услуги		
- префактурирани услуги от Иновент Холдинг АД	1	-
- покупка на услуги от Иновент Холдинг АД	78	-

16.2. Сделки с други свързани лица

	2024	2023
	хил. лв.	хил. лв.
Покупки на стоки и услуги, получени заеми		
- увеличение на получен заем от Иновент Финанс АД	150	215
- начислени лихви по получен заем от Иновент Финанс АД	201	156

17. Разчети със свързани лица в края на годината

	2024	2023
	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи		
Задължения към:		
- други свързани лица под общ контрол	3 660	3 308
Общо нетекущи задължения към свързани лица	<u>3 660</u>	<u>3 308</u>
Текущи		
Задължения към:		
- собственици	1	-
Общо текущи задължения към свързани лица	<u>1</u>	<u>-</u>
Общо задължения към свързани лица	<u>3 661</u>	<u>3 308</u>

Дружеството има задължения по получен заем от свързано лице Иновент Финанс АД. Заемът е за сума в размер до 3 500 хил.лв., с лихва 3-месечен EURIBOR и надбавка и падеж в края на м.декември 2028 г. Към края на 2024 г. задълженията на Дружеството са както следва: главница в размер на 3 240 хил.лв. и лихва в размер на 420 хил.лв.

18. Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност

Промените в задълженията на Дружеството, произтичащи от финансова дейност, могат да бъдат класифицирани както следва:

	Дългосрочни заеми	Общо
	хил. лв.	хил. лв.
1 януари 2024 г.	<u>3 308</u>	<u>3 308</u>
Парични потоци:		
Постъпления	150	150
Непарични промени:		
Начислени лихви	201	201

Други изменения
31 декември 2024 г.

1	1
3 660	3 660

В предходния отчетен период промените в задълженията на Дружеството, произтичащи от финансова дейност, могат да бъдат класифицирани както следва:

	Дългосрочни заеми хил. лв.	Общо хил. лв.
1 януари 2023 г.	2 937	2 937
Парични потоци:		
Постъпления	215	215
Непарични промени:		
Начислени лихви	156	156
31 декември 2023 г.	3 308	3 308

19. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи

	Пояснение	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
Пари и парични еквиваленти	8	58	76
		58	76

Финансови пасиви

	Пояснение	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Търговски задължения	10	-	1
Задължения към свързани лица	17	3 661	3 308
		3 661	3 309

Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 20.

20. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте пояснение 19. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са описани по-долу.

20.1. Анализ на пазарния риск

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството.

20.1.1. Валутен риск

Сделките на Дружеството се осъществяват в български лева, поради което се счита, че то не е изложено на голям валутен риск.

20.1.2. Лихвен риск

Дружеството е изложено на лихвен риск от промени в лихвените равнища, които довеждат до покачване на разходите по обслужване на лихвата по ползваните заеми. Към 31 декември 2024 г. Дружеството е изложено на лихвен риск по ползван търговски заем, който е договорен при променлив лихвен процент (3-месечен EURIBOR, увеличен с надбавка). През 2024 г. EURIBOR се променя в посока надолу, което има положителен ефект за Дружеството.

20.1.3. Ценови риск

Дружеството е изложено на този риск вследствие колебанието в цените на пазара на недвижимите имоти.

20.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява риска даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	2024	2023
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Дългови инструменти по амортизирана стойност:		
Пари и парични еквиваленти	58	76
	58	76

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

20.3. Ликвиден риск

Ликвидният риск представлява риска Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и паричните потоци, възникващи в хода на оперативната дейност.

21. Политика и процедури за управление на капитала

Дружеството не е променяло целите, политиките и процесите за управление на капитала, както и начина на определяне на капитала през представените отчетни периоди.

22. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за издаване.

23. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2024 г. (включително сравнителната информация) е утвърден за издаване от Управителите на 30.01.2025 г.