

Име на дружеството Елисее Груп АД

Съвет на директорите: Омри Мусафи
Росен Русев
Весела Русева

Изпълнителен директор: Росен Русев

Съставител: Бистра Станева

Адрес на управление: гр. София бул. "Никола Вапцаров" 6

ЕИК 175245071

Дата на съставяне: 30.05.2024г.

Елисее Груп АД
ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИ И РАЗХОДИ
за 2023 г.

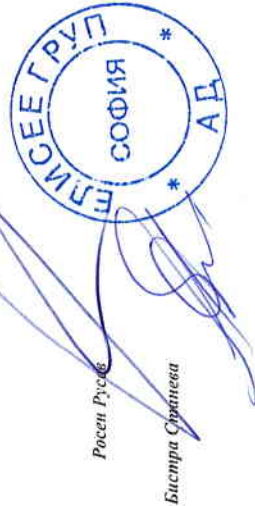
Приложения	2023	2022	Приложения	2023	2022
хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
РАЗХОДИ					
А. Разходи					
1. Намаляване на запасите от продукция и незавършено производство	-	-	1. Нетни приходи от продажби в т.ч.:	266	80
2. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:	53	122	а) продукция	221	10
а) суровини и материали	-	10	б) услуги	45	70
б) външни услуги	53	112	2. Увеличение на запасите от продукция и незавършено производство	-	-
3. Разходи за персонал, в т.ч.:	3	9	3. Други приходи	4	8
а) разходи за възнаграждения	3	8	Общо приходи от оперативна дейност (1+2+3)	270	88
б) разходи за осигуровки, в т.ч.:	-	1			
аа) осигуровки, свързани с пенсии	-	6	4. Финансови приходи	-	-
4. Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:	5	7			
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материали и нематериални активи, в т.ч.:	5	7	5. Загуба от обичайна дейност	-	58
аа) разходи за амортизация	5	7			
5. Други разходи	20	2	Общо приходи (1+2+3)	270	88
Общо разходи за оперативна дейност (1+2+3+4+5)	81	140	5. Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)	-	58
6. Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи (краткосрочни) активи, в т.ч.:	1	-			
а) отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	1	-	6. Нетна загуба за годината (5+ ред 10 от раздел А)	-	58
7. Финансови разходи	5	6			
Общо финансови разходи	6	6			
	-	-			
8. Печалба от обичайна дейност	-	-			
Общо разходи (1 + 2 + 3+4 +5+6+7)	87	146			
	183	-			
9. Счетоводна печалба (общо приходи - общо разходи)	17	-			
10. (Разход за)/Икономия от данъци върху печалбата	166	-			
11. Нетна печалба за годината	270	146			
Всичко (Общо разходи + 10+ 11)			Всичко: (Общо приходи+ 6)	270	146

Приложенията на страници от 5 до 22 са неразделна част от финансовия отчет.

Дата на съставяне: 30.05.2024

Изпълнителен директор:

Съставител:



Елисее Групп АД
СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
към 31 декември 2023 година

Приложения	31.12.2023 ХИЗ. лв.	31.12.2022 ХИЗ. лв.
АКТИВИ		
А. Негукуци (дълготрайни) активи		
I. Дълготрайни материални активи		
I. Машини, производствено оборудване и апаратура	22	28
Общо за група I:	22	28
II. Отсрочени данъци	-	-
Общо за раздел А:	22	28
Б. Текущи (краткотрайни) активи		
I. Материални запаси		
1. Суrowини и материали	-	-
2. Незавършено производство	53	1 396
3. Продукция	53	1 396
Общо за група I:	53	1 396
II. Вземания		
1. Вземания от клиенти и доставчици	4	-
2. Вземания от свързани лица	-	-
3. Други вземания	1	0
Общо за група II:	5	-
III. Парични средства, в т.ч.:		
- в брой	22	9
- в безсрочни сметки (депозити)	36	1
Общо за група III:	58	10
Общо за раздел Б:	116	1 406
В. Разходи за бъдещи периоди	-	1
СУМА НА АКТИВА (А + Б + В)	138	1 435
ПРИЗЪЖЕНИЯ		
СЪБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		
А. Собствен капитал		
I. Записан капитал	50	50
II. Нагрупани печалба/(загуба) от минали години, в т.ч.:		
- непозната загуба	(1 090)	(1 031)
- неразпределена печалба	954	1 718
Общо за група II:	(136)	687
III. Текуща печалба/(загуба)	166	(58)
Общо за раздел А:	80	679
Б. Задължения		
I. Получени аванси, в т.ч.:		
до 1 година	-	-
2. Задължения към доставчици, в т.ч.:		
до 1 година	38	62
3. Задължения към свързани лица, в т.ч.:		
до 1 година	10	630
4. Други задължения, в т.ч.:		
- към персонала, в т.ч.:	10	630
до 1 година	10	64
- осигурителни задължения, в т.ч.:	-	-
до 1 година	-	-
- дългични задължения, в т.ч.:		
до 1 година	10	64
Общо за раздел Б, в т.ч.:	58	756
Общо задължения до 1 година	48	126
Общо задължения над 1 година	10	630
Г. Финансирания и приходи за бъдещи периоди, в т.ч.	-	-
СУМА НА ПАСИВА (А + Б)	138	1 435

Приложенията на страници от 5 до 22 са неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет на страниците от 1 до 22 е одобрен от Съвета на директорите и е подписан на 30.05.2024г. от :

Дата на съставяне: 30.05.2024

Изпълнителен директор:

Съставител:

Росен Русев
Бисерия Спасева



Приложения

	2023			2022		
	Постъп- ления	BGN'000 Плаща- ния	Нетен поток	Постъп- ления	BGN'000 Плаща- ния	Нетен поток
А. Парични потоци от оперативна дейност						
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	1 923	68	1 855	105	98	7
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения		5	(5)		6	(6)
Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни		744	(744)		31	(31)
Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики		3	(3)		1	(1)
Платени и възстановени данъци върху печалбата		-	-		-	-
Платени/възстановени данъци (без данъци върху печалбата)	1	433	(432)	9	3	6
Други парични потоци от основна дейност	-	-	-	-	-	-
Всичко парични потоци от основна дейност (А)	1 924	1 253	671	114	139	(25)
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност						
Парични потоци, свързани с дълготрайни активи	-	-	-	-	-	-
Всичко парични потоци от инвестиционна дейност (Б)	-	-	-	-	-	-
В. Парични потоци от финансова дейност						
Парични потоци от допълнителни вноски и връщането им на собствениците	-	-	-	-	-	-
Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми	25	648	(623)	15	-	15
Всичко парични потоци от финансова дейност (В)	25	648	(623)	15	-	15
Г. Изменение на паричните средства през годината (А + Б + В)	1 949	1 901	48	129	139	(10)
Д. Парични средства в началото на годината			10			20
Е. Парични средства в края на годината	15		58			10

Приложенията на страници от 5 до 22 са неразделна част от финансовия отчет.

Дата на съставяне: 30.05.2024

Изпълнителен директор:

Росен Русев

Съставител:

Бистра Станева



Елсее Груп АД
ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
за 2023 година

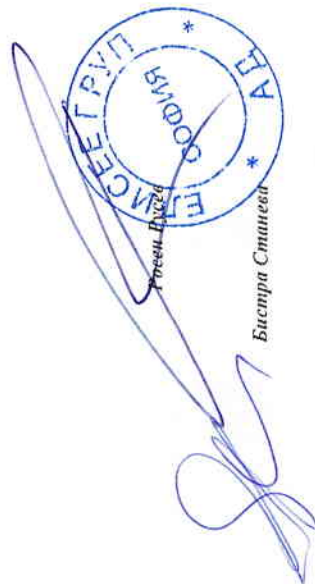
	Основен акционерен капитал, приложение	Неразделена печалба от минали години, хил. лв.	Непокрита загуба от минали години, хил. лв.	Текуща печалба/загуба, хил. лв.	Общо собствен капитал, хил. лв.
1. Салдо на 1 януари 2023 година	50	1 718	(1 032)	(58)	678
2. Промени в счетоводната политика					
3. Грешки					
4. Салдо след промени в счетоводната политика и грешки	50	1 718	(1 032)	(58)	678
5. Изменение за сметка на собствениците, в т.ч.:					
- увеличение	-	-	-	-	-
- намаляване	-	-	-	-	-
2. Финансов резултат за текущия период				166	166
7. Разпределение на печалбата в т.ч.:					
- дивиденди	-	(764)	-	-	(764)
- резерви	-	(764)	-	-	(764)
- други	-	-	-	-	-
8. Покриване на загуба	-	-	-	-	-
9. Последващи оценки на активи и пасиви	-	-	-	-	-
- увеличение	-	-	-	-	-
- намаляване	-	-	-	-	-
3. Други изменения в собствения капитал				58	
- увеличение	-	-	(58)	-	-
- намаляване	-	-	-	-	-
3. Салдо към края на отчетния период	50	954	(1 090)	166	80
12. Промени от преводи на годишни финансови отчети на предприятия в чужбина					
4 Собствен капитал към края на отчетния период 31 декември 2023 година	50	954	(1 090)	166	80

Приложенията на страници от 5 до 22 са неразделна част от финансовия отчет.

Дата на съставяне: 30.05.2024

Изпълнителен директор:

Съставител:


Бистра Станева

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ	1
СЧЕТОВОДЕН 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. НЕТНИ ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ	12
4. ДРУГИ ПРИХОДИ	13
5. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ	13
6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ	13
7. ДРУГИ РАЗХОДИ	14
8. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ	14
9. НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ	15
10. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ	16
11. РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ	16
12. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ	16
13. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ	17
14. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ	17
15. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	17
16. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	17
17. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	17
18. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ОСИГУРИТЕЛНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	18
19. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ	18
20. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	18
21. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	20
21. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА	23

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

„Елисее Груп ” АД е дружество, създадено през м. 3.2007 г. Дружеството е със седалище и адрес на управление гр. София, бул. Никола Вапцаров № 6. Съдебната регистрация на дружеството е от 2007 г., решение № 1 / 06.03.2007 г. на Софийски градски съд. Дружеството е пререгистрирано с ЕИК 175245071.

1.1. Собственост и управление

Към 31 декември 2023 г. разпределението на акционерния капитал на дружеството е както следва:

име	%
Фуад Мусафи	30
ЛРСП ЕООД	5
Ури Даниел	6
Лиор Перес	2
Омер Алфа	12
Витоша Риъл Естейт ООД	22
Ен Би Джи Джей ЕООД	23
общо	100

„Елисее Груп” АД има едностепенна система на управление със съвет на директорите от 3 членове. Председател на СД е Омри Мусафи. Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор Росен Русев.

1.2. Предмет на дейност

През 2023 г. Дружеството успя да продаде всички апартаменти от построената сграда и спа центъра към нея. Към настоящия момент в дружеството има непродадени 6 паркоместа.

1.3. Структура на дружеството

„Елисее Груп” АД 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 2021 – 2023 г. са представени в таблицата по-долу:

Показател	2021	2022	2023
БВП в млн. лева	118 605	167 809	183 743
Реален растеж на БВП	7.8%	16.9%	4.7%
Инфлация в края на годината	1.73062	1.84792	1.84792
Среден валутен курс на щатския долар за годината	1.73062	1.84792	1.809307
Валутен курс на щатския долар в края на годината	1.72685	1.83371	1.76998
Основен лихвен процент в края на годината	0.00%	1.30%	3.79%
Безработица	4.8%	3.9%	5.6%

Източник: Националният статистически институт, Агенция по заетостта и БНБ.

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на „Елисео Груп“ АД е изготвен в съответствие със Закона за счетоводството в сила от 01.01.2016 г. (ДВ 95/08.12.2015 г.) и Националните счетоводни стандарти, утвърдени от МС с ПМС № 46/2005 (ДВ 30/07.04.2005 г.) и изменени и допълнени с ПМС 251/2007 г. (ДВ 86/ 26.10.2007 г.) и с ПМС № 394 (ДВ 3/ 30.12.2015 г.) и в сила от 01.01.2016 г., ПМС 27/2019г. в сила от 19.02.2019г.

Настоящият финансов отчет на дружеството е изготвен на принципа на историческата цена.

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова 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.

2.2. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация за една предходна година.

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

2.3. Функционална валута и признаване на курсови разлики

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.

При първоначално признаване всяка сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или операцията. Паричните средства, вземанията и задълженията, като монетарни отчетни обекти, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута като се прилага обменният курс, публикуван от БНБ за последния работен ден на съответния месец. Към 31 декември те се оценяват в български лева като се използва заключителния обменен курс на БНБ.

Немонетарните отчетни обекти в баланса, първоначално деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута като се прилага историческият обменен курс към датата на операцията и последващо не се преоценяват по заключителен курс.

2.4. 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.

2.5. Разходи

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

Финансовите разходи се състоят от лихвени разходи, свързани с получени заеми, банкови такси и други преки разходи по кредити. Лихвените разходи се признават на база метода на ефективната лихва за периода на договора за заем.

2.6. Дълготрайни материални активи

Дълготрайните материални активи са представени във финансовия отчет по историческа цена на придобиване (себестойност), намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

Първоначално оценяване

При първоначалното придобиване дълготрайните материални активи се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена, митнически 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, невъзстановяеми данъци и др.

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

Последващо оценяване

Избраният от дружеството подход за последваща балансова оценка на дълготрайните материални активи е модела на цена на придобиване (себестойността), намалена с начислените амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

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 те биха могли да се отличават трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се изписва до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на дълготрайните материални активи е по-високата от двете: справедлива стойност без разходи за продажба или стойност при употреба. За определянето на стойността при употреба на активите бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност като се прилага дисконтова норма преди данъци, която 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 доходите.

2.7. Материални запаси

Материалите и закупените готови стоки са оценени по по-ниската от нетната продажна цена и цената на придобиване. Нетната продажна цена е очакваната продажна цена при нормално осъществяване на дейността, намалена с очакваните разходи за завършване и разходи по продажбата.

Имоти за продажба

Имоти за продажба се отчитат като следните видове материални запаси:

- стоки – когато са закупени с цел последваща продажба без разработване;
- доставки и впоследствие стоки - когато са закупени с цел последваща продажба след разработване;
- незавършено производство - когато се изграждат с цел последваща продажба или се разработват от името на трета страна;
- продукция – когато са изградени и се очаква последващата им продажба.

Имоти за продажба при потреблението / продажбата им са оценени по конкретна стойност, която включва разходите по придобиване и разходите за привеждането им в подходящи за ползването им вид и местонахождение.

2.8. Търговски и други вземания

Търговските вземания се представят и отчитат по справедлива стойност на база стойността на оригинално издадената фактура (себестойност), намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми. В случаите на разсрочени плащания над обичайния кредитен срок, при които не е предвидено допълнително плащане на лихва или лихвата значително се различава от обичайния пазарен лихвен процент, вземанията се оценяват първоначално по тяхната справедлива стойност, а последващо – по амортизируема стойност, след приспадане на инкорпорираната в тяхната номинална стойност лихва, определена по метода на ефективната лихва.

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума или на част от нея съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се изписват, когато правните основания за това настъпят.

2.9. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти включват касовите наличности, разплащателните сметки, краткосрочните депозити в банки, чийто оригинален матуритет е до три месеца.

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%);

- лихвите по получени инвестиционни кредити се включват като плащания за финансова дейност;

- краткосрочно блокираните средства са представени като парични наличности.

- ДДС ефективно внесен /възстановен към/от бюджета се представя в отделна статия в отчета за паричния поток.

2.10. Задължения към доставчици и други задължения

Търговските и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури (цена на придобиване), която се приема за справедливата стойност на сделката, която ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги. В случаите на разсрочени плащания над обичайния кредитен срок, при които не е предвидено допълнително плащане на лихва или лихвата значително се различава от обичайния пазарен лихвен процент, задълженията се оценяват първоначално по тяхната справедлива

стойност, а последващо – по амортизируема стойност, след приспадане на инкорпорираната в тяхната номинална стойност лихва, определена по метода на ефективната лихва.

2.11. Лихвоносни заеми и други привлечени финансови ресурси

Всички заеми и други привлечени финансови ресурси са представени първоначално по себестойност (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, последващо се оценяват по амортизируема стойност, определена чрез прилагане на метода на ефективната лихва. Амортизируемата стойност се изчислява 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 доходите като финансови приходи или разходи през периода на амортизация или когато задълженията се отпишат или редуцират.

2.12. Дружествен капитал

”Елисее Груп” АД като акционерно дружество 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 оглед удовлетворяване на техните вземания.

Акционерите 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. Дружеството отчита основния си капитал по номинална стойност на регистрираните в съда дружествени дялове.

2.13. 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 2023 г. е 10%. (2022 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 редуцират 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 данъци, свързани с обекти, които са отчетени директно в собствения капитал или друга балансова позиция, също се отчитат директно към съответния капиталов компонент или балансовата позиция.

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 31.12.2023 г. отсрочените данъци върху печалбата са оценени при ставка 10% (31.12.2022 г.: 10%).

2.14. Преценки от определящо значение при прилагане счетоводната политика на дружеството. Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност.

Обезценка на вземания

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави към датата на всеки отчет, на индивидуална база. Вземанията, при които са констатирани трудности при тяхното събиране, подлежат на анализ за определяне на частта от тях, която е реално събираема, а останалата част до номинала на съответното вземане се признава в отчета за приходи и разходи като финансови разходи.

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 ниво просрочени индивидуални вземания от контрагента, включително потенциалните възможности за събиране на евентуални лихви за компенсиране на просрочията. 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. НЕТНИ ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ

Приходите от дейността включват:

	2023	2022
	BGN '000	BGN '000
Приходи от продажба на продукция –недвижими	221	10
Приходи от предоставени услуги	45	78
Общо	270	88

Приходите от услуги се състоят от:

	2023	2022
	BGN '000	BGN '000
Довършителни услуги на недвижими имоти	-	-
Наем	45	70
Консултантски услуги	-	-
	45	70

4. ДРУГИ ПРИХОДИ

Другите приходи включват:

	2023	2022
	BGN '000	BGN '000
Отписани задължения поради давност	4	8
Общо	4	8

5. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

	2023	2022
	BGN '000	BGN '000
Материали и обзавеждане за довършителни дейности	-	-
Електроенергия	-	-
Материали за строителна дейност	-	10
Консумативи офис	-	-
Общо	-	10

6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

Разходите за външни услуги включват:

	2023	2022
	BGN '000	BGN '000
Сроително ремонтни довършителни дейности	-	-
Текущи ремонти	-	15
Посреднически услуги	20	4
Правни и нотариални	-	-
Управление на проекти	23	33
Охрана	-	13
Местни данъци и такси	8	41
Сметоизвозване	-	-
Застраховки	1	1
Други	2	1
Общо	53	112

7. ДРУГИ РАЗХОДИ

Другите разходи включват:

	2023	2022
	BGN '000	BGN '000
Разходи без документална обоснованост	20	-
Санкции и глоби	-	2
Обезщетения и неустойки	-	-
Дарение	-	-
Общо	20	2

8. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ

	2023	2022
	BGN '000	BGN '000
Финансови приходи, по видове:		
Приходи от лихви	-	5
Общо	-	-
Финансови разходи, по видове:		
Разходи за лихви	(3)	(4)
Валутни разлики	(1)	(1)
Банкови такси	(1)	(1)
Общо	(5)	(6)
Финансови приходи/(разходи), нетно	(5)	(1)

9. НЕТЕКУЩИ
(ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ

	Отчетна стойност на нетекущите активи				Амортизация			Балансова стойност в края на периода
	В началото на периода	На постъпилите през периода	На излезлите през периода	В края на периода	В началото на периода	Начислена през периода	Отписана през периода	В края на периода
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
<i>I. Дълготрайни материални активи</i>								
I. Машини, произведено оборудване и апаратура	8	36		44	16	6		22
Общо за група I:	8	36	-	44	16	6	-	22
Общо нетекущи активи:	8	36	-	44	16	6	-	22

10. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

Основните компоненти на разхода/(икономията) на данъци върху печалбата за годините, завършващи на 31 декември са:

	2023 BGN '000	2022 BGN '000
<u>Отчет за приходи и разходи</u>		
Данъчна печалба/загуба за годината по данъчна декларация	172	(58)
Текущ разход за данъци върху печалбата за годината	17	-
<u>Отсрочени данъци върху печалбата</u>		
Свързани с възникване и обратно проявление на временни разлики	-	-
Общо разход за данъци върху печалбата, отчетени в отчета за приходи и разходи	17	-

Отсрочените данъци върху печалбата към 31 декември няма.

11. РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ

	2023 BGN '000	2022 BGN '000
Комисионни по продажби на недвижими имоти, за които не е изпълнено условието за признаване на приход	-	1
Общо	-	1

12. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

	31.12.2023 BGN '000	31.12.2022 BGN '000
Суровини и материали	-	-
Продукция – изградени недвижими имоти	53	1'396
Незавършено производство	-	-
Общо	53	1'396

13. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ

	31.12.2023 BGN '000	31.12.2022 BGN '000
Предоставени аванси на доставчици	-	-
Вземания от клиенти	4	-
Общо	4	-

14. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31.12.2023 BGN '000	31.12.2022 BGN '000
Подотчетни лица	-	-
ДДС за възстановяване	1	-
Общо	1	-

15. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	31.12.2023 BGN '000	31.12.2022 BGN '000
Каса в лева	-	4
Разплащателни сметки в лева	22	2
Разплащателни сметки в евро	36	1
Общо	58	9

16. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31.12.2023 BGN '000	31.12.2022 BGN '000
Основен капитал	50	50
Непокрита загуба	(1'090)	(1'032)
Неразпределена печалба	1'718	1'718
Разпределени дивиденди	(764)	-
Печалба/Загуба за годината	166	(58)
Общо	80	678

Основен капитал

Към 31.12.2023 г. регистрираният дружествен капитал на дружеството е 50 хил. лв., разпределен в 500 обикновени поименни акции с право на глас с номинална стойност на акция 100 лева.

17. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2023 BGN '000	31.12.2022 BGN '000
Задължения по получени аванси от клиенти	-	-
Търговски задължения в лева	38	62

Общо

38

62

18. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ОСИГУРИТЕЛНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31.12.2023 BGN '000	31.12.2022 BGN '000
Задължения към персонала	-	-
Задължения към осигурители	-	-
Общо	-	-

Задълженията към персонала включват:

- към 31.12.2023 няма задължения към персонала.

19. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ

	31.12.2023 BGN '000	31.12.2022 BGN '000
Данък при източника	-	18
Лихви просрочие данъчни задължения	-	-
Данък за недвижими имоти и такса битови отпадъци	4	45
Задължения за ДОД	-	-
Корпоративен Данък	6	-
Общо	10	37

20. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Данни за отношенията за свързаност:

Дружество	Вид свързаност	Период на свързаност
Витоша Рийл Естейт ООД	Акционер	2023 г. – 2022г.
Фуад Мусафи	Акционер	2023 г. – 2022г.
Омер Алфа	Акционер	2023 г. – 2022г.
Лиор Перес	Акционер	2023 г. – 2020г.
Ури Даниел	Акционер	2023 г. – 2022г.
ЛРСП ЕООД	Акционер	2023 г. – 2022г.
Р и М Мениджмънт ООД	Дружество под общ контрол	2023 г. – 2022г.
Ен. Би. Джи. Джей.		2023 г. – 2022г.
България ЕООД	Акционер	
Хай Фрейм Европа АД	Дружество, свързано чрез ключов	2023 г. – 2022г.

	управленски персонал	
Кама Миа АД	Дружество, свързано чрез ключов управленски персонал	2023 г. – 2022г.
Росен Русев	Изпълнителен директор	2023г. – 2022г.
Весела Русева	Член на съвета на директорите	2023 г. – 2022г.
Омри Мусафи	Председател на съвета на директорите	2023 г. – 2022г.

20.1 Задължения към свързани лица

Покупки от свързани лица	Стойност на сделките за годината		Задължения към 31.12.	
	2022 BGN '000	2022 BGN '000	2023 BGN '000	2022 BGN '000
Р и М Мениджмънт ООД- управление на проект	23	33	-	-
Р и М Мениджмънт ООД- управление административно	-	-	-	-
Кама Миа АД - стоки	-	-	-	-
Хай Фрейм Европа АД – стоки	-	-	-	-
Ури Фуад Мусафи - задължения за съучастия	-	-	-	-
Общо	23	33	-	-

	2023 BGN '000	2022 BGN '000
Задължения по предоставени дългосрочни заеми		
Фуад Мусафи	-	177
Ен Би Джи Джей ЕООД	-	133
Витоша Рийл Естейт ООД	-	157
Омер Алфа	-	78
Ури Даниел	-	27
ЛРСП ЕООД	-	24
Лиор Перес	-	9
Ай си Инвестмънтс ООД	-	15
Росен Русев	10	10
Общо	10	630

Получените заеми са без обезпечение, при 2.5% годишна лихва(През 2022г.- 2,5%).

31.12.2023

31.12.2022

	BGN '000	BGN '000
Начислени лихви по получени заеми		
Ен Би Джи Джей	-	-
Фуад Мусафи	-	-
Витоша Рийл Естейт ООД	-	-
Омер Алфа	-	-
Ури Даниел	-	-
ЛРСП ЕООД	-	-
Ай си Инвестмънтс ООД	-	-
Лиор Перес	-	-
Общо	<u>-</u>	<u>-</u>

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

20.2 Вземания от свързани лица

Краткосрочни вземания от свързани лица – няма вземания от свързани лица.

21. 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, ликвиден риск и лихвен 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 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 изплатят своите задължения. Дружеството все още не е приело правила за управление на кредитния риск, поради това, че все още няма реализирани приходи и взимания по продажби.

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 ръководството за своевременно събиране на вземанията и погасяване на задълженията, освен потоци от стопанска дейност и от привлечени средства под формата на заеми с подходящи условия, включително поддържане на минимален ликвиден запас.

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. Таблицата е изготвена на база на недисконтирани парични потоци и най-ранна дата, на която вземането респективно задължението е изискуемо.

31 декември 2023 г.	без матуритет 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	Общо BGN '000
Активи						
Търговски вземания	4			-		4
Вземания от свързани лица	-	-	-	-	-	-
Парични ср-ва и пар. еквиваленти	58	-	-	-	-	58
Общо активи	62	-	-	-	-	62
Пасиви						
Търговски и др. задължения	-	-	-	38	-	38
Задължения към свърз. лица	-	-	-	-	10	10
Общо пасиви	-	-	-	38	10	48

31 декември 2022 г.	без матуритет 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	Общо BGN '000
Активи						
Търговски вземания						

Вземания от

свързани лица

Парични ср-ва и
пар. еквиваленти

Общо активи

10

10

Пасиви

Търговски и др.
задълженияЗадължения към
свърз. лица

Общо пасиви

-

-

-

15

62

-

-

615

62

630

Риск на лихвоносни парични потоци

Дружеството е изложено на лихвен риск от получени дългосрочни и краткосрочни заеми. Дружеството контролира този риск като позволява своевременна промяна на лихвената политика по заемите. Към датата на баланса ръководството е покрило частично лихвеният риск като работи със временна финансова помощ от акционерите.

Лихвен анализ

31 декември 2022г

Финансови активи

Търговски вземания

Вземания от свързани лица

Парични средства и парични еквиваленти

Общо

безлихвени
BGN '000с плаващ
лихвен %
BGN '000с фиксиран
лихвен %
BGN '000Общо
BGN '000

4

-

58

62

4

-

58

62

Финансови пасиви

Търговски и други задължения

Задължения към свързани лица

Общо

38

-

38

-

-

-

-

-

-

10

10

10

38

10

48

48

31 декември 2021г

Финансови активи

Търговски вземания

Вземания от свързани лица

Парични средства и парични еквиваленти

Общо

безлихвени
BGN '000с плаващ
лихвен %
BGN '000с фиксиран
лихвен %
BGN '000Общо
BGN '000

-

-

10

10

-

-

10

10

Финансови пасиви

Търговски и други задължения	63	-	-	63
Задължения към свързани лица	-	-	630	630
Общо	<u>63</u>	<u>-</u>	<u>630</u>	<u>693</u>

21. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

Не са настъпили събития след отчетния период по отношение на обектите представени във финансовия отчет, които да изискват корекции или отделно оповестяване към 31 декември 2023г., освен оповестените в приложението на отчета.

Финансовият отчет на страници от 1 до 23 е одобрен от Съвета на директорите и е подписан на 30.05.2024г.

Изпълнителен директор:

Росен Русев

Съставител:

Бистра Станева

