

“Ем Ди Инвестмънт Пловдив” ЕАД

Финансов отчет
за годината, приключваща на 31 декември 2022

С доклад на независимия одитор

Отчет за приходите и разходите
за годината, приключваща на 31 декември 2022

	Прило- жение	Годината, завършваща на 31.12.2022 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.
Приходи от дейността			
Други приходи	4	-	10
Общо приходи		-	10
Разходи по икономически елементи			
Разходи за външни услуги	5	2	3
Други разходи	6	4	5
Общо разходи по икономически елементи		6	8
Печалба (загуба) преди облагане с данъци		(6)	2
Приходи (разходи) за данъци върху печалбата	13	-	-
Нетна печалба (загуба) за периода		(6)	2

Отчетът за приходите и разходите следва да се разглежда заедно с бележките, представляващи неразделна част от финансовия отчет, посочени на страници от 6 до 14.

12.01.2023 г.

Моше Грозниев
Директор

Зелда консултанти и ко ООД
Румен Стефанов Лясков
Съставител

Съгласно одиторски доклад:
Приморска Одиторска Компания ООД



**Счетоводен баланс
към 31 декември 2022 година**

	Прило- жение	31.12.2022 хил. лв.	31.12.2021 хил. лв.
Краткосрочни активи			
Материални запаси	7	2,828	2,828
Вземания и предоставени аванси	8	-	1
Парични средства и еквиваленти	9	10	9
Общо краткосрочни активи		2,838	2,838
Общо активи		2,838	2,838
Капитал			
Основен капитал	10	3,048	3,048
Финансови резултати от минали години		(247)	(249)
Печалба/(Загуба) от текущата година		(6)	2
Общо капитал		2,795	2,801
Допълнителни вноски	11	32	32
Краткосрочни пасиви	12	11	5
Общо пасиви		43	37
Общо капитал и пасиви		2,838	2,838

Счетоводният баланс следва да се разглежда заедно с бележките, представляващи неразделна част от финансовия отчет, посочени на страници от 6 до 14.

12.01.2023 г.

Моисей Галник
Директор

Зелда консултанти и ко ООД
Румен Стефанов Лясков
Съставител

Съгласно одиторски доклад:
Приморска Одиторска Компания ООД



Отчет за собствения капитал
за годината, приключваща на 31 декември 2022

	Основен капитал хил. лв.	Непокрити загуби хил. лв.	Печалба / (загуба) за периода хил. лв.	Общо хил. лв.
Салдо на 1 януари 2021	3,048	(243)	(6)	2,799
Прехвърляне на загубата	-	(6)	6	-
Финансов резултат от текущия период	-	-	2	2
Салдо на 31 декември 2021	3,048	(249)	2	2,801
Прехвърляне на печалбата	-	2	(2)	-
Финансов резултат от текущия период	-	-	(6)	(6)
Салдо към 31 декември 2022	3,048	(247)	(6)	2,795

Отчетът за собствения капитал следва да се разглежда заедно с бележките, представляващи неразделна част от финансовия отчет, посочени на страници от 6 до 14.

12.01.2023 г.

Моше Гралник
Директор

Зелда консултанти и ко ООД
Румен Стефанов Лясков
Съставител

Съгласно одиторски доклад:
Приморска Одиторска Компания ООД



Отчет за паричните потоци
за годината, приключваща на 31 декември 2022

	Годината, завършваща на 31.12.2022 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.
Наличности от парични средства в началото на периода	9	9
Парични потоци от оперативна дейност		
Плащания на доставчици и други кредитори	-	(9)
Възстановени данъци, такси и други подобни	1	-
Нетни парични потоци от оперативна дейност	1	(9)
Парични потоци от финансова дейност		
Допълнителни вноски		9
Нетни парични потоци от финансова дейност	-	9
Изменение на наличностите през годината	1	-
Нетен ефект от промяна на валутни курсове	-	-
Парични наличности в края на периода	10	9

Отчетът за паричните потоци следва да се разглежда заедно с бележките, представляващи неразделна част от финансовия отчет, посочени на страници от 6 до 14.

12.01.2023 г.

Моше Гралиник
Директор

Зелда консултанти и ко ООД
Румен Стефанов Лясков
Съставител

Съгласно одиторски доклад:
Приморска Одиторска Компания ООД



Бележки към финансовия отчет

1. Статут и предмет на дейност

“Ем Ди Инвестмънт Пловдив” ЕАД (“Дружеството”) е акционерно дружество, регистрирано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 200514167. Адресът на управление на дружеството е гр. Пловдив, ул. “АЛЦЕКО” 16, ет. 2.

Дружеството е с едностепенна система на управление и се представлява от Изпълнителен директор.

Предметът на дейност на Дружеството е покупка и управление на недвижими имоти.

Финансовият отчет е одобрен от Съвета на директорите на дружеството на 12 януари 2023 г.

2. Значими счетоводни политики

2.1. Приложима обща рамка и изразяване на съответствие

Дружеството води текущото си счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство. Съгласно Закона за счетоводството Международните счетоводни стандарти (МСС), приети за приложение от Комисията на Европейския съюз са задължителни за консолидираните финансови отчети на финансовите институции и компании, регистрирани на фондовата борса. Всички останали предприятия, могат да прилагат по избор МСС или Националните счетоводни стандарти, приети за прилагане в България (НСС).

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Националните счетоводни стандарти, действащи към датата на баланса.

2.2. База за изготвяне

Финансовият отчет е изготвен в хиляди лева, освен ако на съответното място не е посочено друго. Той е изготвен в съответствие с принципа на историческа цена.

Изготвянето на финансовите отчети в съответствие с Националните счетоводни стандарти изисква ръководството на Дружеството да взема решения и да направи преценки и предположения, които оказват влияние на счетоводните политики, както и на сумите на отчетените активи, пасиви, приходи и разходи. Преценките и свързаните с тях предположения са основани на историческия опит и различни фактори, за които се предполага, че са приемливи при тези обстоятелства, като резултатът от тях формира базата за вземане на решения за текущата стойност на активите и задълженията, които не са ясни от други източници. Действителните резултати могат да се различават от тези преценки.

Преценките и съответните предположения се преразглеждат на текуща база. Резултатите от прегледите на счетоводните преценки се признават в периода, в който са прегледани, ако прегледът засяга само този период, или периода в който са прегледани и бъдещите периоди, ако прегледите засягат както текущия така и бъдещи периоди.

2.3. Действащо предприятие

Годишният финансов отчет на дружеството е изготвен на база на основното счетоводно предположение за действащо предприятие. В резултат на някои неблагоприятни условия в развитието на бизнеса през последните години, дружеството е реализирало значителни загуби, които към 31 декември 2022 г. възлизат нетно на 253 хил. лв. В резултат на това регистрирания капитал, който е в размер на 3,048 хил. лв., превишава нетните активи на дружеството, с размера на натрупаните загуби. Ръководството предвижда, че съществуващите капиталови ресурси и източници на финансиране чрез парични потоци, основно от финансова помощ от страна на дружеството-майка ще са адекватни за ликвидните нужди през следващата 2023 г. В това отношение ръководството на дружеството-майка е дало писмено уверение за необходимата финансова подкрепа, в случай че това се наложи, за да може дружеството да посреща всички свои текущи задължения. Въз основа на посоченото по-горе, ръководството на дружеството е изготвило настоящият финансов отчет на принципа на действащо предприятие и в него не се съдържат преоценки на активите и рекласификация на пасивите, каквито се изискват, в случай че то не би могло да продължи дейността си.

2.4. Функционална валута и валута на представяне

Функционална валута е валутата на основната икономическа среда, в която едно търговско дружество функционира и в която главно се генерират и изразходват паричните средства. Тя отразява основните сделки, събития и условия, значими за него.

Дружеството води счетоводство и съставя финансовите си отчети в националната валута на Република България – български лев. Това е валутата, възприета като официална, в основната икономическа среда, в която дружеството оперира. От 1 януари 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро.

Всички данни за 2022 и за 2021 години са представени в настоящия финансов отчет в хиляди лева, освен ако на съответното място не е посочено нещо друго.

2.5. Чуждестранна валута

Операциите в чуждестранна валута се отчитат в лева по валутния курс, валиден за деня на операцията. Паричните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута към датата на баланса, са преизчислени в лева по валутния курс, валиден за тази дата. Курсовите разлики, възникнали в резултат на преизчисленията, се отнасят в отчета за приходите и разходите. Непаричните активи и пасиви, оценени по историческа стойност в чуждестранна валута, се преоценяват по валутния курс в деня на операцията.

2.6. Сравнителни данни

Съгласно счетоводното законодателство, финансовата година приключва към 31 декември и предприятията са длъжни да представят годишни финансови отчети към същата дата, заедно със сравнителни данни към тази дата за предходната година. При необходимост някои от перата в счетоводния баланс, отчета за приходите и разходите и отчета за паричния поток, представени във финансовия отчет за 2021 г., които са сравнителни данни, в настоящия отчет са рекласифицирани с цел да се получи по-добра съпоставимост с данните за 2022 година.

Бележки към финансовия отчет

3. Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет

3.1. Дълготрайни материални активи

3.1.1. Първоначална оценка

Дълготрайните материални активи се представят по историческа цена, намалена с натрупаната амортизация (виж по-долу) и загуби от обезценка. Стойността на създадените от Дружеството активи включва стойността на материалите, прекия труд и първоначалната преценка, където е приложима, на стойността за демонтиране и преместване на активите, и възстановяване на мястото, на което се намират, както и съответната част от общопроизводствените разходи. Когато части от дълготрайни активи имат различна продължителност на полезен живот, то те се осчетоводяват като самостоятелни активи.

3.1.2. Последващи разходи

Последващи разходи за замяна на част от дълготраен актив се капитализират само в случаите, когато водят до увеличаване на бъдещите икономически изгоди от актива и могат да бъдат надеждно оценени. Балансовата стойност на заменената част се отписва. Разходите, свързани с ежедневното обслужване на дълготрайните активи, се признават в отчета за приходи и разходи в момента на тяхното извършване.

3.1.3. Амортизация

Амортизация се начислява в отчета за приходи и разходи на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на дълготрайните активи. Земята и разходите за придобиване на дълготрайни материални активи не се амортизират.

Остатъчната стойност, освен ако е несъществена, се оценява на годишна база.

3.2. Материални запаси

Материалните запаси включват земя, право на строеж върху земя, която ще се използва за изграждане на недвижими имоти, както и разходите по тяхното изграждане. Материалните запаси са представени по по-ниската от цената на придобиване и нетната реализируема стойност. Цената на придобиване на материалните запаси включва разходи, извършени във връзка с придобиването на земята, и други разходи, свързани с проекта. Разходи по заеми, свързани с придобиването и строителството на активи по проекта, се признават в отчета за приходи и разходи. Нетната реализируема стойност е предполагаемата продажна цена в нормалния ход на стопанската дейност, намалена с приблизителните разходи за извеждането на материалните запаси и разходите за осъществяване на продажбата.

Когато материалните запаси са продадени, балансовата сума на тези материални запаси се признава като разход през периода, през който съответният приход е бил признат. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализируема стойност, както и всички загуби от материални запаси се признават като разходи за периода на обезценката или на възникването на загубите.

3.3. Търговски и други вземания

Вземанията от продажби не са лихвени и са отразени по тяхната номинална стойност, намалена с евентуалните загуби от обезценка и несъбираемост.

При първоначалното признаване на финансов актив дружеството го оценява по себестойност, която е справедливата стойност на насрещното възмездяване.

Справедливата стойност на платеното насрещно възмездяване се определя по принцип съобразно продажната цена или други пазарни цени.

Бележки към финансовия отчет

3. Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет (продължение)

3.4. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и паричните еквиваленти включват касови наличности и салда по банкови сметки. Банковите овърдрафти, които се погасяват при поискване, се включват като компонент на паричните средства и парични еквиваленти за целите на отчета за паричните потоци. Паричните потоци включват входящите и изходящите потоци от пари и парични еквиваленти, които са пари - налични в брой и по сметки.

Отчетът за паричните потоци представя паричните потоци по оперативни, инвестиционни и финансови дейности.

Дружеството отчита паричните потоци, като използва прекия метод, при който се отразяват главните категории от brutни парични приходи и brutни парични плащания.

Паричните средства и еквиваленти в лева са оценени по номинална стойност, а паричните средства и еквиваленти в чуждестранна валута по заключителния курс на Българска Народна Банка към 31.12.2022 г.

3.5. Обезценка

Балансовата стойност на активите на Дружеството, с изключение на отсрочени данъчни активи, се преразглежда към всяка дата на изготвяне на баланса, за да се прецени дали не съществуват признаци за обезценка. В случай че съществуват такива признаци, се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на актива.

Загуба от обезценка се признава винаги, в случай че балансовата стойност на един актив или група активи, генерираща парични постъпления, част от която е той, превишава неговата възстановима стойност. Загуби от обезценка се признават в отчета за приходите и разходите.

3.6. Заеми

Лихвените заеми първоначално се отчитат по цена на възникване, която включва справедливата стойност на полученото вложение, намалена със съответните разходи по отпускане на заемите. При последваща оценка след първоначално признаване, такива заеми се отчитат по амортизирана стойност, като всяка разлика между първоначалната стойност и стойност на падежа се отчита в отчета за приходите и разходите за периода на заема на база на ефективния лихвен процент. Получени заеми, които нямат фиксиран падеж, се отчитат по себестойност.

3.7. Търговски и други задължения

Търговските и другите задължения в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези в чуждестранна валута по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2022 година.

При първоначалното признаване на финансов пасив предприятието го оценява по себестойност, която е справедливата стойност на полученото за него насрещно възмездяване.

Справедливата стойност на полученото насрещно възмездяване се определя по принцип съобразно продажната цена или други пазарни цени.

Предприятието отписва финансов пасив от счетоводния си баланс единствено когато той бъде погасен - т. е., когато задължението, посочено в договора, бъде погасено, отменено или изтече.

Бележки към финансовия отчет

3. Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет (продължение)

3.8. Провизии

Провизия се отчита в баланса в случаите, когато Дружеството има правно или конструктивно задължение в резултат от минали събития и е вероятно погасяването на задължението да се осъществи за сметка на изходящ поток от икономически ползи. В случаите, когато ефектът е съществен, провизиите се определят чрез дисконтиране на очаквани бъдещи парични потоци на база лихвен процент преди данъчно облагане, който отразява текущата пазарна стойност на парите във времето и, където е подходящо, взима предвид и други рискове, специфични за задължението.

3.9. Основен капитал

Основният капитал е представен по номиналната стойност на акциите и съответства на записания в Търговския регистър.

3.10. Приходи

3.10.1. Приходи от предоставени услуги

Приходи от извършени услуги се признават в отчета за приходите и разходите пропорционално на степента на завършеност на услугата към датата на баланса. Степента на завършеност се определя чрез проверка на извършената работа.

3.10.2. Приходи от продажба на стоки

Приходите от продажбата на стоки, в хода на нормалната дейност, се признават по справедливата стойност на полученото, или подлежащо на получаване възнаграждение, намалено с върнатите стоки, отстъпки или работи. Приход от продажба на стоки се признава в момента, когато съществените рискове от собствеността се прехвърлят към купувача, получаването на възнаграждението е вероятно, свързаните разходи и възможните връщания на стоки могат да се определят надеждно, няма продължаващо участие на ръководството в управлението на стоките, и сумата на прихода може да се измери надеждно. Ако е вероятно, че ще бъдат дадени отстъпки и тяхната стойност може да бъде надеждно измерена, тогава отстъпките се признават като намаление на приходите, когато се признават приходите. Прехвърлянето на рисковете и изгодите варира според конкретните условия на договора за продажба.

3.11. Разходи

Разходите се признават в отчета за приходите и разходите през периода на тяхното възникване. Нетните финансови разходи включват дължимите лихви по кредити, изчислени като е използван ефективният лихвен процент, лихвите, получени от инвестирани средства, и печалбите и загубите от курсови разлики.

Бележки към финансовия отчет

3. Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет (продължение)

3.12. Данък върху печалбата

Разходът за данъка върху печалбата представлява сумата от текущия данък върху печалбата и данъчния ефект върху временните данъчни разлики. Текущият данък върху печалбата се определя въз основа на облагаемата (данъчна) печалба за периода, като се прилага данъчната ставка съгласно данъчното законодателство към датата на финансовия отчет. За 2022 и за 2021 години данъчната ставка е определена на 10 % от облагаемата печалба, като остава непроменена и за следващата 2023 година.

Отсрочените данъчни активи и/или пасиви са сумите на (възстановимите)/ дължимите данъци върху печалбата за бъдещи периоди по отношение на (намаляемите)/облагаемите временни данъчни разлики. Временните данъчни разлики се установяват при сравнение на отчетната стойност на един актив или пасив, представени в счетоводния баланс и неговата данъчна основа, получена при прилагане на данъчните правила.

Отсрочените данъци върху печалбата се изчисляват чрез прилагането на балансовия метод на задълженията. Отсрочените данъчни пасиви се изчисляват и се признават за всички облагаеми временни разлики, докато отсрочените данъчни активи се признават, само ако има вероятност за тяхното обратно проявление и ако дружеството ще е в състояние в бъдеще да генерира достатъчно печалба, от която те да могат да бъдат приспаднати.

Ефектът от признаването на отсрочените данъчни активи и/или пасиви се отразява там, където е представен ефектът от самото събитие, което ги е породило. За събития, които засягат отчета за приходите и разходите ефектът от отсрочените данъчни активи и пасиви е признат също в отчета за приходите и разходите. За събития, които са отчетени първоначално в капитала (преоценъчния резерв) и отсрочените данъчни активи и пасиви са признати за сметка на капитала.

В счетоводния баланс отсрочените данъчни активи и/или пасиви се представят компенсирано, тъй като подлежат на единен режим на облагане.

Бележки към финансовия отчет

4. Други приходи

Признатите през предходната 2021 година Други приходи, са свързани изцяло с отписани задължения към доставчици, поради изтекла давност на тези задължения.

5. Разходи за външни услуги

В хиляди лева

Юридически услуги
Счетоводно обслужване и одит

2022	2021
-	2
2	1
2	3

6. Други разходи

В хиляди лева

Местни данъци и такси
Разходи за преобразуване

2022	2021
4	4
-	1
4	5

7. Материални запаси

В хиляди лева

Незавършено строителство

2022	2021
2,828	2,828
2,828	2,828

Материалните запаси представляват придобит в предходни периоди парцел, ведно с натрупани разходи по изграждане на инвестиционен проект. Намерението на Дружеството е да довърши проекта и да продаде обекта при неговото завършване на крайни клиенти.

8. Вземания и предоставени аванси

В хиляди лева

Платени аванси

2022	2021
-	1
-	1

9. Пари и парични еквиваленти

В хиляди лева

Парични средства по банкови сметки
Пари в брой

2022	2021
10	8
-	1
10	9

10. Капитал

Към 31 декември 2022 и 2021 година внесеният напълно основен капитал на дружеството е в размер на 3,048 хил. лв., разпределен в 3,048,353 броя акции, с номинална стойност 1 лв. всяка (виж също т. 14).

Едноличен собственик на капитала и към двете дати е “Логос Проджектс енд Риъл Истейт Лимитид”, дружество - регистрирано в Израел.

Бележки към финансовия отчет

11. Допълнителни вноски

Съгласно решение на едноличния собственик на капитала, към 31 декември 2022 година са направени допълнителни парични вноски, с цел подпомагане на дейността на дружеството, в размер общо на 17 хил. евро (32 хил. хил. лв.), към 31 декември 2021 година – 17 хил. евро (32 хил. лв.). Вноските са реализирани в периода 2018 – 2021 година. Направените допълнителни парични вноски са безлихвени и не са обвързани с конкретен срок на погасяване. Поради това, ръководството на дружеството има основания да ги третира като дългосрочни. При необходимост от това, собственикът е декларирал пред ръководството готовността си да обмисли капитализирането на вноските.

12. Търговски и други задължения

В хиляди лева

Търговски задължения
Данък недвижим имот

2022	2021
4	1
7	4
11	5

13. Разходи за данъци върху печалбата

Изравняването на ефективния разход за данък е представено в следната таблица:

В хиляди лева

Счетоводна печалба /загуба
Приход/(разход) за данък при приложимата данъчна ставка 10%
Ефект от непризнати данъчни временни разлики
Общо разход за данък

2022	2021
(6)	2
1	-
(1)	-
-	-

Дружеството не е признало отсрочен данъчен актив върху реализираните през предходни години данъчни загуби, тъй като не може да прогнозира с достатъчна степен на сигурност, че ще реализира достатъчно печалба, за да може да възстанови данъчния ефект върху загубата.

14. Финансови инструменти

Нормалната дейност на Дружеството създава предпоставки за кредитен риск, лихвен и валутен риск.

Кредитен риск

Кредитният риск е риск от финансови загуби на Дружеството, в случай че даден контрагент изпадне в невъзможност за изпълни договорените си задължения. Дружеството има установена кредитна политика и експозицията към кредитен риск се наблюдава постоянно. Дружеството не изисква обезпечение по отношение на финансови активи.

Към датата на баланса не съществува значителна концентрация на кредитен риск. Максимална предпоставка за кредитен риск представлява балансовата сума на всеки отделен финансов актив.

Пазарен риск

Пазарен риск възниква от използваните от Дружеството финансови активи, които са лихвоносни, търгуеми или в чуждестранна валута. Това е рискът справедливата стойност на бъдещите парични потоци, свързани с финансовите активи да се колебаят поради лихвените нива (лихвен риск), промяна на валутните курсове (валутен риск), други пазарни колебания (други ценови рискове).

Бележки към финансовия отчет

14. Финансови инструменти (продължение)

Лихвен риск

Дружеството не е изложено на лихвен риск, поради липса на кредитни инструменти.

Валутен риск

Дружеството може да бъде изложено на валутен риск при продажби, покупки и заеми, които са деноминирани във валута, различна от български лев или евро. За периода няма такива.

Търговски и други вземания/задължения

За вземания/задължения с остатъчен период до една година номиналната сума се разглежда като справедлива стойност. Всички други вземания/задължения са дисконтирани, за да се определи справедливата стойност.

15. Свързани лица

Идентичност на свързаните лица

Дружеството има отношение на свързано лице със следните лица:

		Държава
Логос Проджектс енд Риъл Истейт Лимитид	Притежава 100 % от капитала	Изrael

През годината са извършени следните по-съществени сделки със свързани лица:

Наименование	Вид на сделката	Оборот	Неуреден разчет	
			Вземане	Задължение
Логос Проджектс енд Риъл Истейт Лимитид	Допълнителна вноска	-	-	32
Общо		-	-	32

Възнаграждения на ключов управленски персонал, включително осигурителните вноски, не са били уговоряни и съответно начислявани за периода.

16. Други оповестявания

В края на февруари през предходната 2022 г. започна военен конфликт между Русия и Украйна. Вследствие на това, нормалните търговски отношения с двете засегнати страни силно са нарушени. Европейският съюз и много държави по света наложиха на Русия редица икономически санкции. Предприетите ограничителни икономически и финансови мерки биха могли да доведат до промяна в цените на енергоносителите и на други стоки и услуги, които са от значение за развитието на българската икономика. Това от своя страна косвено може да окаже неблагоприятно влияние върху дейността на дружеството в следващи отчетни периоди. Неговото ръководство текущо анализира и следи всички промени в събитията, с цел определяне на защитни и стабилизационни мерки. С прилагането им се очаква негативните последствия от военния конфликт да бъдат смекчени до степен, до която да не окажат значимо отрицателно влияние върху бъдещата жизнена способност и до възможността на дружеството да продължи дейността си като действащо предприятие.



ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До
Едноличния собственик на
„Ем Ди Инвестмънт Пловдив“ ЕАД
Пловдив

Квалифицирано одиторско мнение

Ние извършихме одит на приложения годишен финансов отчет на **Ем Ди Инвестмънт Пловдив ЕАД** (Дружеството), който съдържа счетоводен баланс към 31 декември 2022 година, отчет за приходите и разходите, отчет за собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, с изключение на възможните ефекти от въпроса, описан в параграфа от нашия доклад „База за изразяване на квалифицирано одиторско мнение“, приложеният годишен финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти финансовото състояние на дружеството към 31 декември 2022 година, и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Националните счетоводни стандарти, приети за прилагане в България.

База за изразяване на квалифицирано одиторско мнение

Както е оповестено в т. 6 от бележките към финансовия отчет, към 31 декември 2022 година, дружеството отчита незавършено строителство, в размер на 2,828 хил. лв., представляващо придобит имот, ведно с натрупани разходи по изграждане на инвестиционен проект. Работата по инвестиционния проект е временно ограничена, като ръководството на дружеството не е в състояние да прецени кога ще завърши този проект. Въпреки наличието на тези обстоятелства към 31 декември 2022 година, ръководството на дружеството не е извършило преглед за обезценка на въпросните материални запаси. В резултат на това, ние не можахме да получим достатъчно и убедителни одиторски доказателства, че оценката на представените в счетоводния баланс към 31 декември 2022 година материални запаси, в размер на 2,828 хил. лв., не надвишава тяхната нетна реализируема стойност.

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните



изисквания на Закона за независим финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на годишния финансов отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето модифицирано мнение.

Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие

Обръщаме внимание на оповестеното в т. 2.3. и т. 16 от приложението към финансовия отчет, относно приложимостта на принципа за действащо предприятие. Годишният финансов отчет на дружеството е изготвен на база на основното счетоводно предположение за действащо предприятие. В резултат на някои неблагоприятни условия в развитието на бизнеса през последните години, дружеството е реализирало значителни загуби, които към 31 декември 2022 г. възлизат нетно на 253 хил. лв. В резултат на това регистрирания капитал, който е в размер на 3,048 хил. лв., превишава нетните активи на дружеството, с размера на натрупаните загуби. Тези обстоятелства, както и евентуалните икономически последици от конфликта в Украйна, са индикатор, че е налице несигурност, която би могла да породи съмнения относно способността на дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Независимо от това, ръководството на дружеството е убедено, че то ще продължи да осъществява нормална търговска дейност, поради което настоящият финансов отчет е изготвен на база на принципа действащо предприятие.

Нашето мнение не е модифицирано по този въпрос.

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

Ръководството носи отговорност за другата информация, изготвяна съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, която не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

В настоящия финансов отчет не е представена друга информация, различна от финансовия отчет, тъй като съгласно изискванията на Закона за счетоводството, Дружеството не е задължено да представя такава информация. По тази причина, ние не докладваме нищо относно друга информация.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните счетоводни стандарти, приети за прилагане от Европейския съюз и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки,

когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение.

Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие със Закона за независимия финансов одит и МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на

одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.

- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с ръководството, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Приморска Одиторска Компания ООД

Мариан Николов
Регистриран одитор

Илия Илиев
Управител

15 март 2023
Варна

