ФОХАР АД

ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020

Съдържание

Счетоводен баланс..... 1-2
Отчет за приходите и разходите..... 3
Отчет за паричните потоци..... 4
Отчет за собствения капитал..... 5
Бележки към финансовите отчети..... 6-21

Фохар АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

Ръководството на ФОХАР АД („Дружеството") представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2020 г. и за годината, завършваща тогава, изготвен в съответствие с Националните счетоводни стандарти (НСС).

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

1. Преглед на състоянието, развитието и дейността на дружеството.

СТРУКТУРА И УПРАВЛЕНИЕ

Дружеството "ФОХАР" е акционерно непублично дружество със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Даскал Стоян Попандреев" № 28 вх.Б, офис 1, и с предмет на дейност: Управление и стопанисване на недвижима собственост, изграждане на жилищни комплекси. Дружеството е вписано в регистъра на търговските дружества под номер 302, том 8, стр.176, по фирмено дело 2595/1990 г.

"ФОХАР" АД е акционерно непублично дружество.

Към 31 декември акционерният капитал на стойност 3 400 хил. лв. е разпределен в 3 400 000 бр. поименни акции, всяка с номинална стойност от 1 лев както следва:

Съдружник	Брой акции	Дялове в %	Стойност
Евро Пропърти 88 ЕООД	3 389 887	99.7%	3 389 887
Отечество холдинг АД	1	0%	1
Физически лица	10 112	0.3%	10 112
Общо	**3 400 000**	**100%**	**3 400 000**

Контролиращо дружество и предприятие майка е " Евро Пропърти 88" ЕООД, на което Едноличен собственик на капитала е Юро Пропърти (Риъл Йстейт) Ко Лимитид, идентификация 9075831, чуждестранно юридическо лице, държава Великобритания.

Дружеството се представлява и управлява от Христо Георгиев Чепишев

Съвет на Директорите:

Христо Георгиев Чепишев;

Красимир Трайков Бебов;

"Евро Пропърти 88" ЕООД.

През 2020 г. не са изплащани възнаграждения на членовете на Съвета на Директорите.

През годината няма сключени сделки с членовете на СД, които да излизат извън обичайната дейност на дружеството.

През 2020 год. дружеството не е прехвърляло собствени акции.

През 2020 год. не са постъпвали уведомления от членове на съвета на директорите, за сключени от тях с дружеството договори, които да излизат извън обичайната му дейност или съществено да се отклоняват от пазарните условия на основание чл. 240б от ТЗ.

Членовете на съвета на директорите не участват като неограничено отговорни съдружници в други дружества.

Дейността на дружеството през 2020 год. е съсредоточена в проектиране на предстоящ за изграждане жилищен комплекс и подготовка за започване на строителни дейности.

Фохар АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

КОВИД 19 пандемия – влияние, действия и ефекти

Във връзка с възникналата през 2020 г. пандемия от корона вирус, обявената от Световната Здравна Организация, последваха забавяния в предварително очакваните срокове за получаване на Разрешение за строеж и започване на строителните работи.
Ръководството на Дружеството внимателно анализира потенциалните ефекти от пандемията и ограниченията, наложени от правителството, като очаква намаление на икономическата активност и ликвидност като цяло за икономиката на страната. Ръководството счита за подходящ принципът на действащо предприятие по отношение на настоящия финансов отчет.

2. Основни показатели характеризиращи резултатите от дейността

Показатели (в хиляди лева)	**2020 г.**	**2019 г.**
Приходи	252	553
Загуба от дейността	(1,046)	(853)
Нетекущи активи	203	117
Текущи активи	9,721	9,177
Собствен капитал	3,795	4,841
Нетекущи пасиви	6,005	4,205
Текущи пасиви	124	248

I. Рентабилност	**2020 г**	**2019 г**
коефициент на рентабилност на приходите от продажби = финансов резултат след данъци/нетен размер на приходите	(4,15)	(1,54)

II. Задлъжнялост		
	2020 г.	**2019 г.**
коефициент на финансова автономност = собствен капитал/пасиви	0,62	1,09
коефициент на задлъжнялост = пасиви/собствен капитал	1,62	0,92

III. Ликвидност		
	2020 г.	**2019 г.**
коефициент на обща ликвидност= текущи активи/текущи задължения	78,40	37,00
коефициент на бърза ликвидност= (текущи вземания+пар.ср-ва)/текущи задължения	2,51	0,77

3. Финансови инструменти, оценка и управление на финансовия риск

Дружеството има експозиция към следните рискове от употребата на финансови инструменти:

- кредитен риск;
- ликвиден риск;
- пазарен риск.

Тази бележка представя информация за експозицията на Дружеството към всеки един от горните рискове, целите на Дружеството, политиките и процесите за измерване и управление на риска.

(i) Кредитен риск

Кредитният риск за Дружеството се състои от риск от финансова загуба ако клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения. Кредитният риск произтича основно от парични средства държани в банкови разплащателни сметки.

Експозиция към кредитен риск

Балансовата стойност на финансовите активи представлява максималната кредитна експозиция. Максималната експозиция към кредитен риск към датата на отчета е както следва:

	Балансова сума	
В хиляди лева	**31.12.2020**	**31.12.2019**
Вземания от клиенти	13	25
Парични средства в разплащателни сметки	201	36
	214	**61**

(ii) Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът, че Дружеството ще има трудности при изпълнение на задълженията, свързани с финансовите пасиви, които се уреждат в пари или чрез друг финансов актив. Подходът на Дружеството за управление на ликвидността е да се осигури, доколкото е възможно, че винаги ще има достатъчно ликвидност, за да изпълни задълженията си, както при нормални, така и при стресови условия, както и без да се понесе неприемливи загуби или да се навреди на репутацията на Дружеството.

По-долу са договорните падежи на финансови пасиви, включително очаквани плащания на лихви:

31 декември 2020

В хиляди лева	**Балансова сума**	**Договорни парични потоци**	**До 1 година**	**От 1 до 2 години**	**Над 2 години**
Заеми от свързани лица	3,122	3,122	-	-	3,122
Заеми от банки	2,620	2,687	62	2,625	-
Задължения към доставчици	9	9	9	-	-
Общо	**5,751**	**5,818**	**71**	**2,625**	**3,122**

31 декември 2019

В хиляди лева	Балансова сума	Договорни парични потоци	До 1 година	От 1 до 2 години	Над 2 години
Заеми от свързани лица	3,958	3,958	-	-	3,958
Задължения към доставчици	97	97	97	-	-
Общо	**4,055**	**4,055**	**97**	**-**	**3,958**

(iii) Пазарен риск

Пазарен риск е рискът при промяна на пазарните цени, като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталови инструменти, доходът на Дружеството или стойността на неговите инвестиции да бъдат засегнати. Целта на управлението на пазарния риск е да се контролира експозицията към пазарен риск в приемливи граници като се оптимизира възвръщаемостта.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, тъй като неговите финансови активи и пасиви са деноминирани в лева и евро. От 1999 валутния курс на Български лев (BGN) е фиксиран към еврото (EUR). Валутният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0.

Лихвен риск

Дружеството е изложено на лихвен риск свързан с лихвоносните си активи и пасиви. Към отчетната дата лихвеният профил на лихвоносните финансови инструменти на Дружеството е, както следва:

В хиляди лева	Балансова стойност 31.12.2020	31.12.2019
Инструменти с фиксирана лихва		
Финансови активи	201	35
Финансови пасиви	(2,581)	(3,606)
	(2,380)	**(3,571)**
Инструменти с променлива лихва		
Финансови пасиви	(2,620)	-
	(2,620)	**-**

4. Бъдещо развитие на дейността

Дружеството ще продължи да извършва своята основна дейност – изграждане на многофункционален жилищен комплекс. Приходи във финансовата 2021 год. се очакват от консултантски услуги. Предстои започване на строителни работи и няма сгради в готовност за продажба.

Ръководството на дружеството счита, че предприятието е действащо и ще остане действащо, няма планове и намерения за преустановяване на дейността.

5. Клонове на дружеството

Дружеството няма клонове.

Фохар АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

6. Развойна дейност

През 2020 и 2019 г. в дружеството не са провеждани научни изследвания и разработки.

7. Събития след датата на отчета

Няма съществени събития след датата на отчета, които да налагат корекция или оповестяване във финановите отчети на Дружеството.

8. Отговорности на ръководството

Ръководството следва да изготвя финансовия отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към края на годината, финансовото му представяне и паричните му потоци в съответствие с избраната счетоводна рамка, която е Национални счетоводни стандарти.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2020 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.
Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовия отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

Изпълнителен директор

Гр. София
31.08.2021 г.

Baker Tilly Klitou and Partners OOD
5 Stara planina, floor 5
Sofia 1000
Bulgaria

T: +359 2 9580980
F: +359 2 8592139

info@bakertillyklitou.bg
www.bakertillyklitou.bg

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на ФОХАР АД

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на ФОХАР АД („Дружеството"), съдържащ счетоводен баланс към 31 декември 2020 г., отчет за приходите и разходите, отчет за собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните бележки към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2020 г. и за неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Националните Счетоводни Стандарти (НСС).

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет". Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независим финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС.

Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

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

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

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Baker Tilly Klitou and Partners OOD trading as Baker Tilly is a member of the global network of Baker Tilly International Ltd., the members of which are separate and independent legal entities.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване.

В случай, че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Закона за счетоводството
В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора" на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството
На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:
а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовия отчет, съответства на финансовия отчет.
б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет
Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Националните Счетоводни Стандарти (НСС), приложими в България и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет
Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува.

Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

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

— идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят 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.



Ивайло Янчев
Регистриран одитор, отговорен за одита

гр. София
31 август 2021 г.

Галина Локмаджиева - Недкова - Управител
Бейкър Тили Клиту и Партньори ООД

ул. Стара Планина № 5, ет.5
гр. София, 1000, България

ФОХАР АД
СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2020

	АКТИВ		Сума (хил. лева)			ПАСИВ		Сума (хил. лева)	
	РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	**Бел.**	**Текуща година**	**Предходна година**		**РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ**	**Бел.**	**Текуща година**	**Предходна година**
А	ЗАПИСАН, НО НЕВНЕСЕН КАПИТАЛ				А	СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Б	НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ				I	Записан капитал	17	3,400	3,400
I	Нематериални активи				II	Премии от емисии	17	328	328
	Предоставени аванси и ДНМА в процес на изграждане	13	101	95	III	Резерв от последващи оценки	17	2,127	2,127
	Общо за група I:		101	95	IV	Резерви			
II	Дълготрайни материални активи					-законови резерви		40	40
	Съоръжения и други, в т.ч.:		15	22		-други резерви		470	470
	- съоръжения и други	12	15	22		Общо за група IV:	17	510	510
	Предоставени аванси и ДМА в процес на изграждане	12	87	-	V	Натрупана печалба (загуба) от минали години, в т.ч.:			
	Общо за група II:		102	22		-неразпределена печалба		269	269
	ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ Б:		203	117		-непокрита загуба		(1,793)	(940)
						Общо за група V:		(1,524)	(671)
					VI	Текуща загуба		(1,046)	(853)
В	ТЕКУЩИ (КРАТКОТРАЙНИ) АКТИВИ					ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ А:		3,795	4,841
I	Материални запаси		9,410	8,985	Б	ПРОВИЗИИ И СХОДНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ			
	-Незавършено производство	14	8,900	8,475	I	Провизиии за данъци, в т.ч.		254	247
	-Стоки	14	510	510		-отсрочени данъци	23	254	247
	Общо за група I:		9,410	8,985		Общо за група I:		254	247
II	Вземания					ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ Б		254	247
	Вземания от предприятия от клиенти и доставчици, в т.ч.:	15	74	54	В	ЗАДЪЛЖЕНИЯ			
	-над 1 година		-	-		Задължения по заеми към финансови институции, в т.ч.:	18	2,620	-
	Други вземания, в т.ч.	15	10	86		над 1 година		2,620	-
	-над 1 година		-	-		Задължения по заеми от свързани лица, в т.ч.:	19,22	3,122	3,958
	Общо за група II:		84	140		над 1 година		3,122	3,958

ФОХАР АД
СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2020

	АКТИВ		Сума (хил. лева)			ПАСИВ		Сума (хил. лева)	
	РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	**Бел.**	**Текуща година**	**Предходна година**		**РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ**	**Бел.**	**Текуща година**	**Предходна година**
III	Парични средства, в т.ч:					Получени аванси, в т.ч.:	20	77	112
	-в брой	16	26	16		до 1 година		77	112
	-в безсрочни сметки (депозити)	16	201	36		Задължения към доставчици, в т.ч.:	20	9	97
	Общо за група III:		227	52		до 1 година		9	97
						Други задължения, в т.ч.:	20	47	39
						до 1 година		38	39
						ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ В, В Т.Ч.:		5,875	4,206
						до 1 година		124	248
	ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ В:		9,721	9,177		над 1 година		5,751	3,958
	СУМА НА АКТИВА (А+Б+В)		**9,924**	**9,294**		**СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В)**		**9,924**	**9,294**

Бележките на страници от 6 до 21 са неразделна част от този финансов отчет.

Дата: 31.08.2021 г.

Изпълнителен директор
Христо Чепишев

Съставител
Емилия Траянова

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 129 БЕЙКЪР ТИЛИ КЛИТУ И ПАРТНЬОРИ ООД

Ивайло Янчев – Регистриран одитор
Бейкър Тили Клиту и Партньори ООД
31.08.2021

Галина Локмаджиева - Недкова - Управител
Бейкър Тили Клиту и Партньори ООД

ФОХАР АД
ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Бел	Сума (хил. лева)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Бел	Сума (хил. лева)	
		Текуща година	Предходна година			Текуща година	Предходна година
Разходи				**Приходи**			
Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:		621	1,125	Нетни приходи от продажби, в т.ч.:		252	553
-суровини и материали	6)	30	34	-услуги	4)	252	553
-външни услуги	7)	591	1,091	Други приходи		5	7
Разходи за персонала, в т.ч.:		580	436	Увеличение на запасите от продукция и незавършено производство	5)	384	399
-разходи за възнаграждения	8)	517	386	Общо приходи от оперативна дейност		641	959
-разходи за осигуровки	8)	63	50				
Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:		13	12				
-разходи за амортизация	12)	13	12				
Други разходи	9)	109	51				
Общо разходи за оперативна дейност		1,323	1,624				
Разходи за лихви и други финансови разходи	10)	357	189				
Общо финансови разходи		357	189				
Общо разходи		**1,680**	**1,813**	**Общо приходи**		**641**	**959**
				Счетоводна загуба (общо приходи-общо разходи)		1,039	854
Разходи / (Приходи) от данъци	11)	7	(1)				
				Загуба		1,046	853
Общо разходи		**1,687**	**1,812**	**Общо приходи и загуба**		**1,687**	**1,812**

Бележките на страници от 6 до 21 са неразделна част от този финансов отчет.

Дата: 31.08.2021 г.

Изпълнителен директор
Христо Чепишев

Съставител
Емилия Траянова

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО
София
Рег. № 129
БЕЙКЪР ТИЛИ КЛИТУ И ПАРТНЬОРИ ООД

Ивайло Янчев – Регистриран одитор
Бейкър Тили Клиту и Партньори ООД
31.08.2021

Галина Локмаджиева - Недкова - Управител
Бейкър Тили Клиту и Партньори ООД

ФОХАР АД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020

НАИМЕНОВАНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	Текущ период (хил. лева)			Предходен период (хил. лева)		
	Постъпления	Плащания	Нетен поток	Постъпления	Плащания	Нетен поток
Парични потоци от основна дейност						
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	363	1,013	(650)	785	1,291	(506)
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения	-	580	(580)	-	434	(434)
Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденти и други подобни	-	148	(148)	-	1	(1)
Други парични потоци от основна дейност	119	43	76	111	120	(9)
Всичко парични потоци от основна дейност	**482**	**1,784**	**(1,302)**	**896**	**1,846**	**(950)**
Парични потоци от инвестиционна дейност						
Парични потоци, свързани с дълготрайни активи	-	118	(118)	-	72	(72)
Всичко парични потоци от инвестиционна дейност	**-**	**118**	**(118)**	**-**	**72**	**(72)**
Парични потоци от финансова дейност						
Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми	3,206	1,611	1,595	1,021	-	1,021
Всичко парични потоци от финансова дейност	**3,206**	**1,611**	**1,595**	**1,021**	**-**	**1,021**
Изменение на паричните средства през периода	**3,688**	**3,513**	**175**	**1,917**	**1,918**	**(1)**
Парични средства в началото на периода	-	-	**52**	-	-	**53**
Парични средства в края на периода	-	-	**227**	-	-	**52**

Бележките на страници от 6 до 21 са неразделна част от този финансов отчет.
Дата: 31.08.2021 г.

Изпълнителен директор
Христо Чепишев

Съставител
Емилия Траянова

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО
София
Рег. № 129
БЕЙКЪР ТИЛИ КЛИТУ И ПАРТНЬОРИ ООД

Ивайло Янчев – Регистриран одитор
Бейкър Тили Клиту и Партньори ООД
31.08.2021

Галина Локмаджиева - Недкова – Управител
Бейкър Тили Клиту и Партньори ООД

ФОХАР АД
ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020

ПОКАЗАТЕЛИ	Записан капитал	Премии от емисии	Резерв от последващи оценки	Законови резерви	Други резерви	Финансов резултат от минали години	Текуща загуба	Общо собствен капитал
						Непокрита загуба		
Салдо в началото на отчетния период	3,400	328	2,127	40	470	(671)	(853)	4,841
Финансов резултат за текущия период	-	-	-	-	-	-	(1,046)	(1,046)
Трансфер на загуба	-	-	-	-	-	(853)	853	-
Собствен капитал към края на отчетния период	3,400	328	2,127	40	470	(1,524)	(1,046)	3,795

Бележките на страници от 6 до 21 са неразделна част от този финансов отчет.

Дата: 31.08.2021 г.

Изпълнителен директор
Христо Чепишев

Съставител
Емилия Траянова

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО
София
Рег. № 129
БЕЙКЪР ТИЛИ КЛИТУ И ПАРТНЬОРИ ООД

Ивайло Янчев – Регистриран одитор
Бейкър Тили Клиту и Партньори ООД
31.08.2021

Галина Локмаджиева - Недкова - Управител
Бейкър Тили Клиту и Партньори ООД

ФОХАР АД
БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020

1. Статут и предмет на дейност

1.1 Обща информация

"ФОХАР" е акционерно непублично дружество със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Даскал Стоян Попандреев" № 28 вх.Б, офис 1, и с предмет на дейност: Управление и стопанисване на недвижима собственост, изграждане на жилищни комплекси. Дружеството е вписано в регистъра на търговските дружества под номер 302, том 8, стр.176, по фирмено дело 2595/1990 г.

Към 31 декември 2020 г. и 31 декември 2019 г. акционерният капитал на стойност 3 400 хил. лв. е разпределен в 3 400 000 бр. поименни акции, всяка с номинална стойност от 1 лев както следва:

Съдружник	Брой акции	Дялове в %	Стойност
Евро Пропърти 88 ЕООД	3 389 887	99.7%	3 389 887
Отечество холдинг АД	1	0%	1
Физически лица	10 112	0.3%	10 112
Общо	**3 400 000**	**100%**	**3 400 000**

Контролиращо дружество и предприятие-майка е "Евро Пропърти 88" ЕООД, на което Едноличен собственик на капитала е Юро Пропърти (Риъл Йстейт) Ко Лимитид, идентификация 9075831, чуждестранно юридическо лице, държава Великобритания.
Дружеството се представлява и управлява от Христо Георгиев Чепишев.

Съвет на Директорите:
Христо Георгиев Чепишев;
Красимир Трайков Бебов;
"Евро Пропърти 88" ЕООД

Основната дейност на Дружеството е инвестиране в строителство на сгради с цел последваща продажба.
Настоящият финансов отчет е одобрен от Съвета на Директорите на 31.08.2021 г.

1.2 Пандемия COVID 19 – влияние и ефекти

На 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви пандемията коронавирус COVID-19. На 13 март 2020 Народното събрание гласува извънредно положение в България, в резултат на което бяха въведени мерки за ограничаване на заразата, включително работа от вкъщи, временно затваряне на училища, университети, ресторанти, кина, театри, музеи и спортни съоръжения, търговци на дребно, с изключение на търговци на хранителни стоки, хранителни магазини и аптеки.

В резултат на наложените ограничения, беше нарушено нормалното функциониране на бизнесите от редица сектори на икономиката. Затруднени бяха доставките на суровини и материали от доставчици, експедициите към клиенти и осигуреността от работна ръка. Почти всички предприятия, макар и в различна степен, се наложи да предприемат определени действия и мерки за пренастройване на организацията на стопанската им дейност, трудовия режим на работа, бизнес комуникацията и други аспекти на взаимоотношенията с контрагенти, партньори и държавни институции.

Влияние върху дейността и финансовото състояние на Дружеството

Във връзка с пандемията от коронавирус, последваха забавяния в предварително очакваните срокове за получаване на Разрешение за строеж и започване на строителните работи.

Ръководството на Дружеството внимателно анализира потенциалните ефекти от пандемията и ограниченията, наложени от правителството, като очаква намаление на икономическата активност и ликвидност като цяло за икономиката на страната. Ръководството счита за подходящ принципът на действащо предприятие по отношение на настоящия финансов отчет.

2. Принципи на изготвяне на финансовия отчет

(а) Изразяване на съответствие

Този финансов отчет е изготвен в съответствие с Националните счетоводни стандарти (НСС).

(б) База за изготвяне

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена.

(в) Функционална и презентационна валута

Функционална и презентационна валута на Дружеството е Българския лев (BGN). Финансовите отчети са представени в Български лева, закръглени до хиляда.

(г) Използване на приблизителни оценки и преценки

Изготвянето на финансов отчет в съответствие с Национални 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. Всички те са извършени на базата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет. Действителните резултати могат да се различават от тези преценки.

Очакванията и основните допускания се преразглеждат във всеки отчетен период. Промени на счетоводните оценки се признават в периода, в който оценката е преразгледана, когато преразглеждането засяга само този период, или в периода на преразглеждането и бъдещи периоди ако преразглеждането оказва влияние на сегашния и на бъдещи периоди.

3. Значими счетоводни политики

Значимите счетоводни политики представени по-долу са прилагани последователно във всички представени периоди.

(а) Чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута, с изключение на тези за покупка и продажба на валута, се вписват в левове при първоначалното счетоводно отразяване, като към сумата в чуждестранна валута се прилага централния курс на Българска народна банка към датата на сделката. Курсовите разлики, възникващи при уреждането на парични позиции или при отчитането на паричните позиции при курсове, различни от тези, по които са били заведени първоначално през периода, или са били отчетени в предходни финансови отчети, се отчитат като текущ финансов приход или текущ финансов разход за периода, в който са възникнали. Паричните позиции в чуждестранна валута към 31 декември се оценяват по заключителния курс на БНБ.

От 1999 година обменният курс на Българския лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR).

Обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0.

(б) Финансови инструменти

Финансови активи и финансови пасиви са признати в отчета за финансовото състояние на Дружеството първоначално на датата на търгуване, на която Дружеството е станало страна по договорните условия на инструмента.

Търговски вземания

Търговските вземания се признават първоначално по справедлива стойност и в последствие се представят по амортизируема стойност, използвайки метода на ефективния лихвен процент. Разходи за обезценка на търговски вземания са налице, когато Дружеството разполага с обективни доказателства, че няма да може да си събере дължимите суми. Стойността на обезценката представлява разликата между балансовата стойност на актива и текущата стойност на бъдещите парични потоци, дисконтирани с ефективния лихвен процент. Стойността на обезценката се отразява в отчета за приходите и разходите.

Пари и парични еквиваленти

Пари и парични еквиваленти включват парични наличности по банкови сметки и пари в брой. Паричните средства във валута са представени по заключителния курс на БНБ към 31.12.2020 г.

3. Значими счетоводни политики (продължение)

Заеми и кредити

Заеми и кредити се признават първоначално по справедлива стойност плюс всички пряко съотносими разходи по сделката. След първоначално признаване заеми и кредити се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективния лихвен процент.

Търговски и други задължения

Търговските и други задължения се отчитат по тяхната амортизирана стойност. Краткосрочни задължения без договорена лихва се отчитат по фактурна стойност, когато ефектът от дисконтирането е несъществен.

Отписване на финансови активи и пасиви

Финансови активи

Финансов актив (или, където е приложимо – част от финансов актив, или част от Дружество с подобни финансови активи) се отписва когато:

- Правата за получаване на парични потоци от актива са изтекли;
- Дружеството си запазва правата да получава парични потоци от актива, но е поело ангажимент да ги изплати изцяло без съществено забавяне на трето лице; или
- Дружеството е прехвърлило правата си да получава парични потоци от актива и е: (а) прехвърлило значителна част от всички рискове и изгоди от собствеността на актива, или (б) нито е прехвърлило, нито е запазило значителна част от всички рискове и изгоди от собствеността на актива, но е прехвърлило контрола върху актива.

Финансови пасиви

Финансов пасив се отписва, когато задължението по пасива е уредено, отменено или изтича. Когато съществуващ финансов пасив е заменен от друг такъв, от същия заемодател, но при значително различни условия, или условията по съществуващ пасив са значително променени, такава замяна или промяна се третира като отписване на първоначалния пасив и признаване на нов пасив, а разликата в съответните балансови суми се признава в печалба или загуба.

Компенсиране на финансови инструменти

Финансовите активи и пасиви се компенсират и само нетната им стойност се отчита в счетоводния баланс, тогава и само тогава, когато Дружеството има законно или договорно право да компенсира признатите суми и възнамерява да извърши уреждане на актива и пасива на нетна основа, или да реализира актива и да уреди пасива едновременно.

(в) Данък върху печалбата

Данъкът върху печалбата за годината включва текущи и отсрочени данъци. Данъкът върху печалбата се признава в печалби и загуби.

(i) Текущ данък върху печалбата

Текущият данък е очакваното данъчно задължение или вземане върху облагаемата печалба или загуба за годината, прилагайки данъчните ставки влезли в сила или по същество въведени към отчетната дата. Ставката на дължимият корпоративен данък върху облагаемата печалба е 10% за 2020 г. и 2019 г.

(ii) Отсрочен данък върху печалбата

Отсрочените данъци се изчисляват чрез балансовия метод върху временните разлики между сумата на активите и пасивите използвана за целите на изготвянето на финансовите отчети и сумата използвана за данъчни цели.

3. Значими счетоводни политики (продължение)

Сумата на отсрочените данъци се базира на очакването те да се реализират или приспаднат, използвайки приложимите към датата на баланса данъчни ставки.

Актив по отсрочени данъци се начислява само до размера, до който е възможно бъдеща облагаема печалба да бъде налична при условие, че неизползваните данъчни загуби и кредити могат да бъдат използвани. Отсрочените данъчни активи са намалени с размера на тези, за които бъдещата изгода не е повече вероятно да бъде реализирана.

(г) Нематериални активи

(i) Признаване и оценка

Нематериални активи, придобити от Дружеството, имащи ограничен полезен живот, са представени по цена на придобиване, намалена с натрупана амортизация и евентуални загуби от обезценки.

Възприетият от Дружеството стойностен праг на същественост, под който нематериалните активи, независимо от факта, че са с дългосрочен характер не се признават за дълготрайни активи е 700 лева.

(ii) Последващи разходи

Разходите, свързани с поддръжката на нематериални активи, се капитализират само когато се увеличава бъдещата икономическа изгода от актива. Всички останали разходи, включително разходи за вътрешно генерирани репутация и търговски марки, се признават като разход в отчета за всеобхватния доход в момента на тяхното възникване.

(iii) Амортизация

Амортизацията се начислява в печалби и загуби на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на нематериалните активи, тъй като това отразява очаквания начин на консумиране на бъдещите икономически ползи от актива.
Очакваният полезен живот е както следва:

- Лизензи 2 години
- Програмни продукти 2 години

(д) Имоти, машини, съоръжения и оборудване

(i) Признаване и оценка

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и натрупани евентуални загуби от обезценка.
Възприетият от Дружеството стойностен праг на същественост, под който материалните активи, независимо от факта, че са с дългосрочен характер не се признават за дълготрайни активи е 700 лева. При определяне прага на същественост не се вземат предвид ДДС и други данъци.
Цената включва всички разходи директно свързани с придобиването на актива. Цената на придобиване на активи по стопански начин включва разходите за материали и труд, всички други разходи по въвеждането на съответния актив в планираната употреба, както и разходите за извеждането му от експлоатация и възстановяване на терена. Закупен софтуер, без който е невъзможно функционирането на закупено оборудване, се капитализира като част от това оборудване.
Когато в имотите, машините, съоръженията и оборудването се съдържат компоненти с различна продължителност на полезен живот, те се отчитат отделно.

(ii) Последващи разходи

Последващи разходи, възникнали във връзка с подмяна на част от актив, се капитализират в стойността на съответния актив, само когато е вероятно Дружеството да получи в бъдеще икономически ползи, свързани с тази част от актива и разходите могат да бъдат оценени надеждно. Балансовата стойност на подменената част се отписва.

3. Значими счетоводни политики (продължение)

Разходи за ежедневно обслужване на активите се признават в печалби и загуби като разход в момента на възникването им.

(iii) Амортизация

Имоти, машини, съоръжения и оборудване се амортизират от датата, на която са инсталирани и са готови за употреба, или за придобитите по стопански начин, от датата на която актива е завършен и е готов за употреба. Амортизацията се признава до размера на първоначалната стойност на актива минус очакваната остатъчна стойност на актива на база линейния метод въз основа на очаквания полезен живот на всеки един компонент от имоти, машини, съоръжения и оборудване. Амортизацията се отчита в печалби и загуби, освен ако не се включва в отчетната стойност на друг актив. Земята не се амортизира. Очакваният полезен живот е както следва:

• Съоръжения	3,33 години
• Машини и оборудване	3,33 години

(iv) Отписване

Дълготраен материален актив се отписва при продажба или когато не се очакват никакви икономически изгоди от използването на актива или при освобождаването от него

При продажба разликата между нетния приход от продажбата и балансовата стойност се отчита като печалба или загуба.

(е) Материални запаси

Материалните запаси се отчитат по по-ниската от доставната и нетната реализируема стойност. Материалните запаси се отписват по метода на конкретно определената стойност. В случая на произведена продукция и незавършено производство, себестойността включва подходящ дял от общопроизводствените разходи, базиран на нормалния капацитет.

(ж) Приходи

(i) Приходи от продажба на готова продукция и стоки

Приходите от продажба на готова продукция и стоки, в хода на нормалната дейност се признават по справедлива стойност на полученото, или което се очаква да се получи като възнаграждение, намалено с върнатите стоки, отстъпки или рабати. Приход от продажба на стоки и готова продукция се признава в момента, когато съществуват убедителни доказателства, обикновено под формата на изпълнен договор за продажба, че 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 продажбите.

(ii) Приходи от услуги

Приходите от услуги се признават в отчета за приходите и разходите в зависимост от етапа им на завършеност към датата на баланса. Не се признава приход в случай, че съществува значителна несигурност в получаване на дължимото плащане или за възстановяване на извършените разходи. Когато е вероятно направените по сделката разходи да бъдат възстановени, приход се признава до размера на направените разходи.

(з) Финансови разходи

Разходите за лихви се признават като текущ разход в печалби и загуби по метода на ефективния лихвен процент.

3. Значими счетоводни политики (продължение)

(и) Обезценка

(i) Не-деривативни финансови активи

Финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалби и загуби, се преглеждат към всяка отчетна дата, за да се прецени дали съществуват обективни доказателства за обезценка. Обективно доказателство, че финансов актив е обезценен, включва:

- неизпълнение или просрочие от длъжника;
- преструктуриране на задължението към Дружеството при условия, които Дружеството иначе не би разглеждало;
- индикации, че длъжник или емитент ще изпадне в несъстоятелност;
- неблагоприятни промени в статуса на плащания на длъжник или емитент;
- изчезването на активен пазар за дадена ценна книга;
- наблюдаеми данни, които показват, че има измеримо намаление на очакваните парични потоци от група финансови активи.

(ii) Нефинансови активи

Отчетните стойности на нефинансовите активи на Дружеството (различни от инвестиционни имоти, материални запаси и отсрочени данъчни активи) се преглеждат към всяка отчетна дата с цел да се определи дали има индикации за обезценка. В случай, че съществуват такива индикации, се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на актива. За нематериални активи с неопределен полезен живот, или които още не са готови за употреба, възстановимата стойност се определя на всяка година по едно и също време. Загуба от обезценка се признава в случай, че балансовата стойност на един актив или обект, генериращ парични потоци (ОГПП), превишава неговата възстановима стойност.

Възстановимата стойност на актив или ОГПП, е по-високата от неговата стойност в употреба и справедливата му стойност, намалена с разхода по продажба. При оценката на стойността в употреба, бъдещите парични потоци се дисконтират до сегашната им стойност, като се прилага дисконтов процент преди данъци, отразяващ текущите оценки за пазара, цената на парите във времето и риска специфичен за актива или за ОГПП. За целта на теста за обезценка, активи, които не могат да бъдат тествани индивидуално, се групират заедно в най-малката възможна група активи, генерираща парични постъпления от продължаваща употреба, които са в голяма степен независими от паричните постъпления от други активи или ОГПП.

Загуба от обезценка се възстановява само до такава степен, че балансовата стойност на актива не надвишава балансовата стойност, която би била определена, след приспадане на амортизация, ако загуба от обезценка не е била признавана.

4. Приходи

В хиляди лева	2020	2019
Приходи от продажба на услуги	252	553
	252	**553**

5. Увеличение на запасите от продукция и незавършено производство

В хиляди лева	2020	2019
Увеличение на запасите от продукция и незавършено производство	384	399
	384	**399**

През 2020 г. Дружеството е капитализирало разходи по строителство на многофункционален комплекс от затворен тип "Фохар" в размер на 384 хил. лв. (2019: 399 хил. лв.).

6. Разходи за материали

В хиляди лева	2020	2019
Ел. Енергия	22	21
Канцеларски материали	8	10
Други	-	3
	30	**34**

7. Разходи за външни услуги

В хиляди лева	2020	2019
Наеми	2	2
Комуникации	20	5
Консултантски дейности	251	686
Рекламни дейности	127	364
Транспортни разходи	3	3
Независим одит	2	3
Строителни	68	-
Такси	31	8
Други	87	20
	591	**1,091**

8. Разходи за персонала

В хиляди лева	**2020**	**2019**
Разходи за заплати	517	386
Разходи за осигуровки	63	50
	580	**436**

9. Други разходи

В хиляди лева	**2020**	**2019**
Разходи за данъци и такси	26	28
Представителни разходи	4	8
Дарения	23	-
Социални разходи	12	8
Други	44	7
	109	**51**

10. Финансови разходи

В хиляди лева	**2020**	**2019**
Лихви по заеми	(226)	(187)
Други финансови разходи	(131)	(2)
Общо разходи за лихви и други финансови разходи	(357)	(189)
Финансови разходи	**(357)**	**(189)**

11. Данъци

В хиляди лева	**2020**	**2019**
Данъци признати в печалби и загуби		
Текущ данък		
Текущ данък	-	-
Данъчни временни разлики	(7)	1
Общо (разходи) / приходи от данък върху печалбата	**(7)**	**1**
Обяснение на ефективната данъчна ставка		
Загуба преди данъци	(1 039)	(853)
Данък, базиран на законовата данъчна ставка - 10%	104	85
Ефект от непризнати отсрочени данъчни активи	(111)	(84)
Общо (разходи) / приходи от данък върху печалбата	**(7)**	**1**

12. Имоти, машини, съоръжения и оборудване

В хиляди лева	Земя и сгради	Съоръжения и др.	Активи в процес на придобиване	Общо
Отчетна стойност				
Баланс към 1 януари 2019	3 895	20	-	3 915
Придобити активи	6	21	-	27
Трансфер към незавършено производство	(3,391)	-	-	(3,391)
Трансфер към стоки	(510)	-	-	(510)
Баланс към 31 декември 2019	**-**	**41**	**-**	**41**
Баланс към 1 януари 2020	-	41	-	41
Придобити активи	-	6	87	93
Баланс към 31 декември 2020	**-**	**47**	**87**	**134**
Амортизация и загуби от обезценка				
Баланс към 1 януари 2019	-	8	-	8
Начислена през годината	-	11	-	11
Баланс към 31 декември 2019	**-**	**19**	**-**	**19**
Баланс към 1 януари 2020	-	19	-	19
Начислена през годината	-	13	-	13
Баланс към 31 декември 2020	**-**	**32**	**-**	**32**
Балансова стойност				
Към 31 декември 2019	**-**	**22**	**-**	**22**
Към 31 декември 2020	**-**	**15**	**87**	**102**

13. Нематериални активи

Предоставени аванси и нематериални активи в процес на изграждане:

В хиляди лева	Програмни продукти	ДНМА в процес на придобиване	Общо
Отчетна стойност			
Баланс към 1 януари 2019	1	44	45
Придобити активи	-	51	51
Баланс към 31 декември 2019	**1**	**95**	**96**
Баланс към 1 януари 2020	1	95	96
Придобити активи	-	6	6
Баланс към 31 декември 2020	**1**	**101**	**102**
Амортизация и загуби от обезценка			
Баланс към 1 януари 2019	-	-	-
Начислена през годината	1	-	1
Баланс към 31 декември 2019	**1**	**-**	**1**
Баланс към 1 януари 2020	1	-	1
Баланс към 31 декември 2020	**1**	**-**	**1**
Балансова стойност			
Към 31 декември 2019	**-**	**95**	**95**
Към 31 декември 2020	**-**	**101**	**101**

Към 31.12.2020 г. нематериалните активи в процес на изграждане на стойност 101 хил. лв. (2019 г.: 95 хил. лв.) са свързани с изработка на уебсайт.

14. Материални запаси

В хиляди лева	31.12.2020	31.12.2019
Незавършено производство	8,900	8,475
Стоки	510	510
Общо	**9,410**	**8,985**

Към 31.12.2020 г. незавършеното производство представлява урегулиран поземлен имот и капитализирани разходи по проектиране, разчистване на терени и подготовка за строителство на многофункционален комплекс от затворен тип "Фохар", находящ се в квартал Бояна, Район Витоша.

Към 31.12.2020 г. стоките държани с цел продажба представляват поземлен имот и сграда, находящи се в квартал Бояна, Район Витоша, за който Дружеството е определило, че няма да бъдат използвани в дейността и че балансовата им стойност ще бъде реализирана чрез продажба.

15. Вземания

В хиляди лева	**31.12.2020**	**31.12.2019**
Вземания от свързани лица (бел.22)	13	25
Предоставени аванси на доставчици	61	29
ДДС за възстановяване	10	32
Депозити	-	54
Общо	**84**	**140**

16. Парични средства

В хиляди лева	**31.12.2020**	**31.12.2019**
Парични средства в брой	26	16
Разплащателни сметки	201	36
Общо	**227**	**52**

17. Регистриран капитал

Към 31 декември 2020 г. и 31 декември 2019 г. акционерният капитал на стойност 3,400 хил. лв. е разпределен в 3 400 000 бр. поименни акции, всяка с номинална стойност от 1 лев както следва:

Съдружник	Брой акции	Дялове в %	Стойност
Евро Пропърти 88 ЕООД	3 389 887	99.7%	3 389 887
Отечество холдинг АД	1	0%	1
Физически лица	10 112	0.3%	10 112
Общо	**3 400 000**	**100%**	**3 400 000**

Преоценъчен резерв

Към 31.12.2020 и 31.12.2019 г. преоценъчният резерв възлиза на 2,127 хил.лв и е възникнал в резултат от последващи оценки на дълготрайни материални активи, които през 2019 са класифицирани като материални запаси. Преоценъчният резерв ще бъде трансфериран в печалбата при отписване на активите към които принадлежи.

Премии от емисии и Резерви

Към 31.12.2020 г. и 31.12.2019 г. Дружеството има премии от емисии в размер на 328 хил. лв., законови резерви в размер на 40 хил. лв. и други резерви в размер на 470 хил. лв.

18. Задължения към финансови институции

Задължения по заеми към финансови институции включват:	**31.12.2020 BGN'000**	**31.12.2019 BGN'000**
-Към Юробанк България АД	2,620	-
Общо	**2,620**	**-**
В т.ч. *главница*	2,620	-
Лихва	-	-

На 13.02.2020 г. Дружеството е сключило договор за инвестиционен кредит с Юробанк АД за финансиране на общи проектни разходи по изграждането на жилищен комплекс, находящ се в гр. София, кв. Бояна със следния максимален разрешен размер – 39 877 хил. лв.
Към 31.12.2020 усвоената част по заема възлиза на 2 620 хил. лв.

18. Задължения към финансови институции (продължение)

Условията по заемите са както следва:

Заемодател:	**ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ АД**
Договорен размер на заема	39,877
Лихвен процент – ПРАЙМ за бизнес клиенти на Банката + надбавка 1.35%	2,35%
Падеж	13.02.2025

Кредита е обезпечен с ипотека на земя и залози на вземания на наличности по сметки, вземания от продажби, както и всички акции на Дружеството със собственик Евро Пропърти 88 ЕООД.

19. Задължения по заеми към свързани лица

Задължения по заеми към свързани лица включват:	**31.12.2020 BGN'000**	**31.12.2019 BGN'000**
-Към свързани лица (бел. 22)	3,122	3,958
Общо	**3,122**	**3,958**
В т.ч. *главница*	2,581	3,606
лихва	541	352

Условията по заемите са както следва:

Заемодател:	**ЕВРО ПРОПЪРТИ БГ ООД**
Договорен размер на заема	4,300
Лихвен процент	6
Обезпечение	няма
Падеж	15.03.2025

20. Търговски задължения

В хиляди лева	**31.12.2020**	**31.12.2019**
Задължения към доставчици	9	97
Задължения по аванси от клиенти	77	112
Други задължения	47	39
Общо	**133**	**248**

Другите задължения включват:

В хиляди лева	**31.12.2020**	**31.12.2019**
Задължения към персонала и осигурителните предприятия	28	21
Данъчни задължения	4	4
Задължения по гаранции, депозити и други задължения	6	5
Задължения по неизплатен дивидент	9	9
Общо	**47**	**39**

20. Търговски задължения (продължение)

Задължения към персонала и осигурителни предприятия	31.12.2020 BGN'000	31.12.2019 BGN'000
Задължения за социално и здравно осигуряване	11	10
Неизползвани отпуски	17	11
Общо	**28**	**21**

21. Финансови инструменти

Дружеството има експозиция към следните рискове от употребата на финансови инструменти:

- кредитен риск;
- ликвиден риск;
- пазарен риск.

Тази бележка представя информация за експозицията на Дружеството към всеки един от горните рискове, целите на Дружеството, политиките и процесите за измерване и управление на риска.

(i) Кредитен риск

Кредитният риск за Дружеството се състои от риск от финансова загуба ако клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения. Кредитният риск произтича основно от парични средства държани в банкови разплащателни сметки.

Експозиция към кредитен риск

Балансовата стойност на финансовите активи представлява максималната кредитна експозиция.
Максималната експозиция към кредитен риск към датата на отчета е както следва:

	Балансова сума	
В хиляди лева	**31.12.2020**	**31.12.2019**
Вземания от клиенти	13	25
Парични средства в разплащателни сметки	201	36
	214	**61**

(ii) Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът, че Дружеството ще има трудности при изпълнение на задълженията, свързани с финансовите пасиви, които се уреждат в пари или чрез друг финансов актив. Подходът на Дружеството за управление на ликвидността е да се осигури, доколкото е възможно, че винаги ще има достатъчно ликвидност, за да изпълни задълженията си, както при нормални, така и при стресови условия, както и без да се понесе неприемливи загуби или да се навреди на репутацията на Дружеството.

21. Финансови инструменти (продължение)

По-долу са договорните падежи на финансови пасиви, включително очаквани плащания на лихви:

31 декември 2020

В хиляди лева	Балансова сума	Договорни парични потоци	До 1 година	От 1 до 2 години	Над 2 години
Заеми от свързани лица	3,122	3,122	-	-	3,122
Заеми от банки	2,620	2,687	62	2,625	-
Задължения към доставчици	9	9	9	-	-
Общо	**5,751**	**5,818**	**71**	**2,625**	**3,122**

31 декември 2019

В хиляди лева	Балансова сума	Договорни парични потоци	До 1 година	От 1 до 2 години	Над 2 години
Заеми от свързани лица	3,958	3,958	-	-	3,958
Задължения към доставчици	97	97	97	-	-
Общо	**4,055**	**4,055**	**97**	**-**	**3,958**

Пазарен риск

Пазарен риск е рискът при промяна на пазарните цени, като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталови инструменти, доходът на Дружеството или стойността на неговите инвестиции да бъдат засегнати. Целта на управлението на пазарния риск е да се контролира експозицията към пазарен риск в приемливи граници като се оптимизира възвръщаемостта.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, тъй като неговите финансови активи и пасиви са деноминирани в лева и евро. От 1999 валутния курс на Български лев (BGN) е фиксиран към еврото (EUR). Валутният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0.

Лихвен риск

Дружеството е изложено на лихвен риск свързан с лихвоносните си активи и пасиви.

Към отчетната дата лихвеният профил на лихвоносните финансови инструменти на Дружеството е, както следва:

	Балансова стойност	
В хиляди лева	**31.12.2020**	**31.12.2019**
Инструменти с фиксирана лихва		
Финансови активи	201	35
Финансови пасиви	(2,581)	(3,606)
	(2,380)	**(3,571)**
Инструменти с променлива лихва		
Финансови пасиви	(2,620)	-
	(2,620)	**-**

22. Свързани лица

Идентификация на свързаните лица

Дружеството е свързано лице с компании под общо управление и със своите собственици.

Към 31.12.2020 г. и 31.12.2019 г. дружеството е свързано лице със следните дружества:

Свързани лица	***Вид на свързаност***
Юро Пропърти (Риъл Йстейт) Ко Лимитид	Крайно предприятие-майка
Евро Пропърти 88 ЕООД	Предприятие-майка
Билдинвест ЕООД	Под общ контрол
Бояна-недвижими имоти ЕООД	Под общ контрол
Гретиели ООД	Под общ контрол
Грийнброд ООД	Под общ контрол
Делконт България ЕООД	Под общ контрол
Евро Пропърти БГ - Банкя 1 ООД	Под общ контрол
Евро Пропърти БГ - Банкя 2 ООД	Под общ контрол
Евро Пропърти БГ - Банско ООД	Под общ контрол
Евро Пропърти БГ ЕООД	Под общ контрол
Евро Пропърти Люлин ЕООД	Под общ контрол
Еделвайс - 4 ЕООД	Под общ контрол
Еделвайс-3 Бояна ЕООД	Под общ контрол
Еко Агро Проджект АД	Под общ контрол
ЕсДиИ Пропъртис ЕООД	Под общ контрол
Инвесто БГ ЕООД	Под общ контрол
Крафт Бау ООД	Под общ контрол
Мандарин Индъстриал Пропъртис БГ ЕООД	Под общ контрол
Медиа Лукс ООД	Под общ контрол
Перфето БГ ООД	Под общ контрол
Сикс ЕЙ ООД	Под общ контрол
София Офис Сентър - 2 ЕООД	Под общ контрол
София Офис Сентър Билдинг ЕООД	Под общ контрол
София Офис Сентър Билдинг-2 ЕООД	Под общ контрол
София Офис Сентър ЕООД	Под общ контрол
София Пропърти Мениджмънд ЕООД	Под общ контрол
Суит Фор ООД	Под общ контрол
Уайн Бокс ООД	Под общ контрол
Хърайзйн Лоджистик ООД	Под общ контрол
Централ Юрипиън Дистрибюшън ЕООД	Под общ контрол
Чепишев ЕООД	Под общ контрол
Голф Хаус ЕООД	Под общ контрол
Веста Инвест груп ООД	Под общ контрол
Еделвайс-3 Д ЕООД	Под общ контрол
Еделвайс Офис Маркет	Под общ контрол
Юро Органикс ООД	Под общ контрол

22. Свързани лица (продължение)

Сделки със свързани лица

В хиляди лева	2020	2019
Приходи от свързани лица:		
Еделвайс- 3 Бояна ЕООД – консултантски услуги	60	351
Евро Пропърти Люлин ЕООД - консултантски услуги	48	48
София Офис Център ЕООД – консултантски услуги	144	144
Разходи свързани лица:		
Бояна- недвижими имоти ЕООД - услуги	1	1
Евро Пропърти БГ ЕООД – разходи за лихви	189	187

Крайните салда на задължения към свързани лица са както следва:

В хиляди лева	31.12.2020	31.12.2019
Дългосрочни задължения по заем от Евро Пропърти БГ ООД	2,581	3,606
Задължения по лихви по получени заеми от Евро Пропърти БГ ООД	541	352
Общо	**3,122**	**3,958**

Задълженията по дългосрочния заем от Евро Пропърти БГ ООД са с падеж 15.03.2025 г. Заемът е отпуснат при лихва от 6%.

Крайните салда на вземанията от свързани лица са както следва:

В хиляди лева	31.12.2020	31.12.2019
Еделвайс- 3 Бояна ЕООД	6	6
Евро Пропърти Люлин ЕООД	5	5
София Пропърти Мениджмънт ЕООД	1	14
Билдинвест ЕООД	1	-
Общо	**13**	**25**

23. Отсрочени данъчни активи и пасиви

	Активи		Пасиви		Нето	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Преоценка на земя	-	-	236	236	(236)	(236)
Дълготрайни активи	-	-	21	21	(21)	(21)
Неизползван отпуск	2	2	-	-	2	2
Обезценка на вземания	1	8	-	-	1	8
Общо	**3**	**10**	**257**	**257**	**(254)**	**(247)**

24. Събития след датата на отчетния период

Няма значими събития, настъпили между отчетната дата и датата на съставяне на този отчет, които да изискват промени във финансовите отчети за годината завършваща на 31 декември 2020 г.