Име на дружеството **Елисее Банкя АД**

Съвет на директорите:	Рой Мусафи Росен Русев Матан Уинър
Изпълнителен директор: **Прокурист**	Матан Уинър Росен Русев
Съставител:	Бистра Станева
Адрес на управление:	гр. София бул. "Никола Вапцаров"6
ЕИК:	175448659
Обслужващи банки:	Юробанк България АД
Дата на съставяне:	30.05.2024г.

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

	Приложения	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
РАЗХОДИ			
А. Разходи			
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:		8	6
а) външни услуги	4	8	6
2.Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:		-	-
а) разходи за обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи		-	-
Общо разходи за оперативна дейност (1+2)		8	6
3. Разходи за лихви и други финансови разходи	6	3	4
4. Печалба от обичайна дейност			
Общо разходи (1 + 2 + 3 + 4)		11	10
5. Счетоводна печалба (общо приходи - общо разходи)		-	-
6. (Разход за)/Икономия от данъци върху печалбата		-	-
7. Нетна печалба за годината		-	-
Всичко (Общо разходи + 6 + 7)		11	10

	Приложен	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
ПРИХОДИ			
Б. Приходи			
1. Други приходи	3	-	-
Общо приходи от оперативна дейност		-	-
2. Загуба от обичайна дейност		11	10
Общо приходи		-	-
3. Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)		11	10
4. Нетна загуба за годината (3+ ред 6 от раздел А)		11	10
Всичко: (Общо приходи + 4)		11	10

*Приложенията на страници от 5 до 21 са неразделна част от **финансовия отчет.***

Дата на съставяне: 30.05.2024

Прокурист: Росен Русев

Съставител: Бистра Станева

ЕЛИСЕЕ БАНКЯ АД * СОФИЯ *

Елисее Банкя АД
СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
към 31 декември 2023 година

	Приложения	31.12.2023 хил. лв.	31.12.2022 хил. лв.
АКТИВИ			
А. Нетекущи (дълготрайни) активи			
I. Дълготрайни материални активи	7		
1. Земи и сгради, в т.ч.		3 013	3 012
-земи		*3 013*	*3 012*
2. Съоръжения		*-*	*1*
Общо за група I:		**3 013**	**3 013**
Общо за раздел А:		**3 013**	**3 013**
Б. Текущи (краткотрайни) активи			
I. Вземания			
1. Други вземания		-	-
Общо за група I:		-	-
II. Парични средства, в т.ч.:			
- в брой		*20*	*20*
- в безсрочни сметки (депозити)		*1*	*1*
Общо за група II:		**21**	**21**
Общо за раздел Б:		**21**	**21**
В. Разходи за бъдещи периоди	8	**146**	146
СУМА НА АКТИВА (А + Б + В)		**3 180**	3 180

	Приложения	31.12.2023 хил. лв.	31.12.2022 хил. лв.
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
А. Собствен капитал			
I. Записан капитал		4 690	4 690
II. Натрупани печалба/(загуба) от минали години, в т.ч.:			
- неразпределена печалба		*131*	*131*
- непокрита загуба		*(1 789)*	*(1 779)*
Общо за група II:		**(1 658)**	**(1 648)**
III. Текуща печалба/ (загуба)		**(11)**	**(10)**
Общо за раздел А:		**3 021**	**3 032**
Б. Задължения			
1. Задължения към доставчици, в т.ч.:	11	-	-
до 1 година		-	-
2. Задължения към свързани лица, в т.ч.:	13	158	147
до 1 година		*1*	*-*
над 1 година		*157*	*147*
3. Други задължения, в т.ч.:	12	1	1
- данъчни задължения, в т.ч.:		*1*	*1*
до 1 година		*1*	*1*
Общо за раздел Б, в т.ч.:		**159**	**148**
Общо задължения до 1 година		*2*	*1*
Общо задължения над 1 година		*157*	*147*
СУМА НА ПАСИВА (А + Б)		**3 180**	**3 180**

Приложенията на страници от 5 до 21 са неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет на страници от 1 до 21 е одобрен от Съвета на директорите и е подписан на 30.05.2024 г. от :

Дата на съставяне: 30.05.2024

Прокурист: Ровен Русев

Съставител: Бистра Станева

ЕЛИСЕЕ БАНКЯ АД * СОФИЯ *

Елисее Банки АД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ за 2023 година

	Приложения	2023 BGN'000			2022 BGN'000		
		Постъп-ления	*Плаща-ния*	*Нетен поток*	*Постъп-ления*	*Плаща-ния*	*Нетен поток*
А. Парични потоци от оперативна дейност							
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти			9	(9)		8	(8)
Платени/възстановени данъци (без данъци върху печалбата)		1		1	1		1
Други парични потоци от основан дейност		-	-	-	-	-	-
Всичко парични потоци от основна дейност (А)		1	9	(8)	1	8	(7)
В. Парични потоци от финансова дейност							
Парични потоци от допълнителни вноски и връщането им на собствениците			-	-		-	-
Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми		15	7	8			-
Парични потоци от лихви, комисиони, дивиденти и други подобни				-			-
Плащания на задължения по лизингови договори				-			-
Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики				-			-
Други парични потоци от финансова дейност				-			-
Всичко парични потоци от финансова дейност (В)		15	7	8	-	9	(9)
Г. Изменение на паричните средства през годината (А + Б + В)		16	16	-	1	17	(16)
Д. Парични средства в началото на годината				21			37
Е. Парични средства в края на годината	9			21			21

Приложенията на страници от 5 до 21 са неразделна част от финансовия отчет.

Дата на съставяне: 30.05.2024

Прокурист: Росен Русев

Съставител: Бистра Станева

ЕЛИСЕЕ БАНКА АД СОФИЯ

Елисее Банкя АД

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
за 2023 година

	Приложение	*Основен акционерен капитал, записан хил. лв.*	*Неразпределена печалба от минали години*	*Непокрита загуба от минали години*	*Текуща печалба/ загуба хил. лв.*	*Общо собствен капитал хил. лв.*
1. Салдо на 1 януари 2023 година	10	**4 690**	**131**	**(1 779)**	**(10)**	**3 032**
2. Финансов резултат за текущия период		-	-	-	(11)	**(11)**
3. Други изменения в собствения капитал		-	-	(10)	10	-
4. Собствен капитал към края на отчетния период 31 декември 2023 година	10	**4 690**	**131**	**(1 789)**	**(11)**	**3 021**

Приложенията на страници от 5 до 21 са неразделна част от финансовия отчет.

Дата на съставяне: 30.05.2024

Прокурист: Росен Русев

Съставител: Бистра Станева

Елисее Банкя АД

ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2023 година

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИ И РАЗХОДИ	**1**
СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС	**2**
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	**3**
ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	**4**

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО	5
2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО	6
3. ДРУГИ ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА	13
4. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ	13
5. ДРУГИ РАЗХОДИ	13
6. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ	14
7. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ	14
8. РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ	14
9. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	14
10. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	15
11. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	15
12. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ	15
13. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	16
14. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	16
15. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА	19

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

„Елисее Банкя" АД е дружество, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. Никола Вапцаров № 6. Съдебната регистрация на дружеството е от 2008 г., решение № 1 /08.01.2008 г. на Софийски градски съд. Дружеството е пререгистрирано с ЕИК 175448659.

1.1. Собственост и управление

Към 31 декември 2023 г. дяловият капитал на дружеството е собственост на

име	%
Помпано Холдингс	50
Елисее България ЕАД	50

През 2023 г. не е извършвана активна дейност поради влиянието на финансовата криза върху индустриалния сектор и дейността на Дружеството.

Избраният съвет на директорите е в състав:

Росен Русев

Рой Мусафи

Матан Уинър

Дружеството се представлява и управлява от управителя Матан Уинър и от прокуриста Росен Русев заедно и по отделно.

1.2. Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството включва закупуването на терени - земи, върху които в бъдеще ще бъдат изградени сгради с цел продажба.

1.3. Основни показатели на стопанската среда

Основните показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на дружеството, за периода 2021 – 2023 г. са представени в таблицата по-долу:

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

Източник: Националния статистически институт, Агенция по заетостта, БНБ

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1.База за изготвяне на финансовия отчет

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

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

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова отчетна валута за представяне и изготвя своите официални финансови отчети в съответствие с българското счетоводно законодателство. Данните във финансовия отчет и приложенията към него са представени в хиляди лева, освен ако нещо друго изрично не е указано.

Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

Представянето на финансов отчет съгласно Националните счетоводни стандарти изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях.

2.3. Сравнителни данни

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

2.4. Функционална валута и признаване на курсови разлики

Функционалната валута и отчетна валута на представяне на финансовия отчет на дружеството е българският лев. Българският лев е фиксиран към еврото по Закона за БНБ в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

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

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

2.5. Приходи

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

2.6. Разходи

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

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

Финансовите разходи се състоят от лихвени разходи. Лихвените разходи се признават на база метода на ефективната лихва за периода на договора за заем.

2.7. Дълготрайни материални активи

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

Придобитите земи през 2007 и 2008 година са представени в частта на дълготрайните материални активи, поради обстоятелството, че към датата на баланса не отговарят на определението за текущи (краткотрайни) активи за да бъдат представени като част от стойността на имоти с цел продажба като материални запаси съгласно СС 2 – Материални запаси или незавършено производство съгласно СС 11 - Договори за строителство.

Първоначално оценяване

При първоначалното придобиване дълготрайните материални активи се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена, митнически такси и всички преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановяеми данъци и др.

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

Последващо оценяване

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

Последващи разходи

Разходите за ремонти и поддръжка се признават за текущи в периода, през който са направени. Извършени последващи разходи, свързани с дълготрайни материални активи, които имат характер на подмяна на определени възлови части и агрегати, или на преустройство и реконструкция, се капитализират към балансовата стойност на съответния актив и се преразглежда остатъчния му полезен живот към датата на капитализация. Същевременно, неамортизираната част на заменените компоненти се изписва от балансовата стойност на активите и се признава в текущите разходи за периода на преустройството.

Обезценка на активи

Балансовите стойности на дълготрайните материални активи подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че те биха могли да се отличават трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се изписва до възстановимата

стойност на активите. Възстановимата стойност на дълготрайните материални активи е по-високата от двете: справедлива стойност без разходи за продажба или стойност при употреба. За определянето на стойността при употреба на активите бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност като се прилага дисконтова норма преди данъци, която отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете, специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за доходите.

2.8. Материални запаси

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

Имоти за продажба

Имоти за продажба се отчитат като следните видове материални запаси:

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

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

2.9. Търговски и други вземания

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

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

2.10. Пари и парични еквиваленти

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

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

• паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);

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

• платеният ДДС по покупки на дълготрайни активи се посочва като плащания към доставчици към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период (месец);

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

2.11. Задължения към доставчици и други задължения

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

2.12. Лихвоносни заеми и други привлечени финансови ресурси

Всички заеми и други привлечени финансови ресурси са представени първоначално по себестойност (номинална сума), която се приема за справедлива стойност на полученото по сделката, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми и привлечени ресурси. След първоначалното признаване, лихвоносните заеми и други привлечени ресурси, последващо се оценяват по амортизируема стойност, определена чрез прилагане на метода на ефективната лихва.

Амортизируемата стойност се изчислява като са взети предвид всички видове такси, комисионни и други разходи, вкл. дисконт или премия, асоциирани с тези заеми.

Печалбите и загубите се признават в отчета за доходите като финансови приходи или разходи през периода на амортизация или когато задълженията се отпишат или редуцират.

2.13. Дружествен капитал

"Елисее Банкя" АД като акционерно дружество е от категорията на капиталовите дружества, които са задължени да регистрират в търговския регистър определен минимален размер на капитал (основен капитал). Акционерите отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето участие в капитала и може да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност. Дружеството отчита основния си капитал по номинална стойност на регистрираните акции.

2.14. Данъци върху печалбата

Текущ данък върху печалбата

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

Отсрочени данъци върху печалбата

Отсрочените данъци се определят чрез прилагане на балансовия пасивен метод, за всички временни разлики към датата на финансовия отчет, които съществуват между балансовите стойности и данъчните основи на отделните активи и пасиви.

Отсрочените данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики, с изключение на тези, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

Отсрочените данъчни активи се признават за всички намаляеми временни разлики и за неизползваните данъчни загуби, до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да бъде генерирана в бъдеще достатъчна облагаема печалба или да се проявят облагаеми временни разлики, от които да могат да се приспаднат тези намаляеми разлики, с изключение на разликите, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

Балансовата стойност на всички отсрочени данъчни активи се преглежда на всяка дата на финансовия отчет и се редуцират до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да се генерира достатъчно облагаема печалба или проявяващи се

през същия период облагаеми временни разлики, с които те да могат да бъдат приспаднати или компенсирани.

Отсрочените данъци, свързани с обекти, които са отчетени директно в собствения капитал или друга балансова позиция, също се отчитат директно към съответния капиталов компонент или балансовата позиция.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват на база данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за периода, през който активите ще се реализират, а пасивите ще се уредят (погасят), на база данъчните закони, които са в сила или в голяма степен на сигурност се очаква да са в сила.

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

2.15.Финансови инструменти

2. 15.1. Финансови активи

Дружеството класифицира своите финансови активи в категорията "кредити и вземания". Класификацията е в зависимост от същността и целите (предназначението) на финансовите активи към датата на тяхното придобиване. Ръководството определя класификацията на финансовите активи на дружеството към датата на първоначалното им признаване в баланса.

Обичайно дружеството признава в баланса си финансовите активи на датата на търгуване – датата, на която то се е обвързало (поело е окончателен ангажимент) да закупи съответните финансови активи. Всички финансови активи първоначално се оценяват по тяхната справедлива стойност плюс преките разходи по транзакцията.

Финансовите активи се отписват от баланса на дружеството, когато правата за получаване на парични средства (потоци) от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и дружеството е прехвърлило съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лице). Ако дружеството продължава да държи съществената част от рисковете и ползите асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива в баланса си, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

Кредити и вземания

Кредити и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или установими плащания, които не се котират на активен пазар. Те се оценяват в баланса по тяхната амортизируема стойност при използването на метода на ефективната лихва, намалена с направена обезценка. Тези активи се включват в групата на текущите

активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в един обичаен оперативен цикъл на дружеството, а останалите – като нетекущи. Тази група финансови активи включва: предоставени заеми, търговски вземания, други вземания от контрагенти и трети лица, парични средства и парични еквиваленти от баланса.

2.15.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на дружеството включват заеми (кредити), задължения към доставчици и други контрагенти. Първоначално те се признават в баланса по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва.

Финансов пасив се отписва, когато той бъде погасен, т.е. когато задължението по договора бъде платено, анулирано или срокът му е изтекъл.

3. ДРУГИ ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА

	2023 **BGN'000**	*2022* **BGN'000**
Отписани задължения	-	-
Възстановени суми по дело	-	-
	-	-

4. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

Разходите за външни услуги включват:

	2023 **BGN'000**	*2022* **BGN'000**
Одит и счетоводни услуги	-	-
Правни услуги	-	-
Управление на проекти	8	6
Консултантски услуги	-	22
Общо	8	28

5. ДРУГИ РАЗХОДИ

	2023 **BGN'000**	*2022* **BGN'000**
Разходи от последващи оценки на активи	-	-
	-	-

6. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ

	2023 BGN'000	*2022* BGN'000
Финансови разходи, по видове:		
Разходи за лихви по заеми	3	4
Общо	**3**	**4**

7. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

Земи

	2023 BGN'000	*2022* BGN'000
Отчетна стойност		
Салдо на 1 януари	3'013	3'012
Балансова стойност на 31 декември	**3'013**	**3'012**

Съоръжения

	2023 BGN'000	*2022* BGN'000
Съоръжения	1	-
Балансова стойност на 31 декември	**1**	**-**

Дружеството е признало разходи за обезценка на притежавания недвижим имот земя в гр. Банкя местността Костино равнище в размер на 798 хил лв. въз основа на експертна оценка на лицензиран оценител през 2017. За 2022 г. и 2023 г. не е начислявана допълнителна обезценка.

8. РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ

Разходите за бъдещи периоди са в размер на 146 х.лв. (2022: 146 хил. лв.) и касаят изменение на застроителният план, както и девет месечни такси за управление на проект. Земята и разходи за бъдещи периоди не са признати и отразени в незвършено производство поради незавършилата разработка на имота.

9. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	31.12.2023 BGN'000	*31.12.2022* BGN'000
Касова наличност във валута	1	1

Касова наличност в лева	20	20
Наличност по банкови сметки	1	1
Общо	**21**	**21**

10. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31.12.2023 **BGN'000**	*31.12.2022* **BGN'000**
Основен капитал (записан)	4 690	4 690
Загуба от минали години	(1789)	(1779)
Печалба за текущата година	(11)	(10)
Общо	**3032**	**3032**

Регистриран капитал

Към 31.12.2023 г. регистрираният дружествен капитал на дружеството е 4 690 хил. лв., разпределен в 46 920 обикновени поименни акции с право на глас с номинална стойност на акция 100 лева.

Разпределението на регистрираният капитал е както следва :

Име	**акции**
Помпано Холдингс	23 460
Елисее България"ЕАД	23 460

11. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2023 **BGN'000**	*31.12.2022* **BGN'000**
Търговски задължения в лева	-	-
Общо	-	-

12. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ

	31.12.2023 **BGN'000**	*31.12.2022* **BGN'000**
Удържан данък при източника	1	1
Корпоративен данък	-	-
Общо	**1**	**1**

13. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Данни за отношенията за свързаност:

Дружество	Вид свързаност	Период на свързаност
РиМ Мениджмънт ООД	Дружество под общ контрол	2023 г. – 2021 г.
Помпано Холдингс	Мажоритарен акционер	2023 г. – 2021 г.
Елисее България АД	Мажоритарен акционер	2023 г. – 2021 г.
Рой Мусафи	Член на съвета на директорите	2023 г. – 2021 г.
Риц асошиът АД	Дружество под общ контрол	2023 г. – 2021 г.
Росен Русев	Прокурист и член на съвета на директорите	2023 г. – 2021 г.
Матан Уинър	Изпълнителен директор	2023 г. – 2021 г.

Доставки от свързани лица	***31.12.2023*** **BGN'000**	***31.12.2022*** **BGN'000**
РиМ Мениджмънт ООД:		
Услуги по административно управление	-	-
Управление на проект	7	6
	7	**6**

	31.12.2023 **BGN'000**	***31.12.2022*** **BGN'000**
Краткосрочни задължения към свързани лица		
РиМ Мениджмънт ООД	1	1
	1	**1**

Задължения по предоставени дългосрочни заеми от свързани лица	***31.12.2023*** **BGN'000**	***31.12.2022*** **BGN'000**
Помпано Холдингс	66	65
Елисее Инвестмънтс Маями	23	8
Елисее България ЕАД	68	74
	157	**147**

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

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

14. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си дейност Дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: валутен риск, кредитен риск и ликвиден риск. Затова общото управление на риска е фокусирано върху прогнозиране на резултатите от определени области на финансовите пазари за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на стоките услугите, предоставяни от Дружеството, да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

По-долу са описани различните видове рискове, на които е изложено дружеството при осъществяване на търговските му операции, както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото почти всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и/или в евро.

Кредитен риск

Финансовите активи, които потенциално излагат дружеството на кредитен риск, са предимно вземания по продажби. Дружеството е изложено на кредитен риск, в случай че клиентите не изплатят своите задължения. Дружеството все още не е приело правила за управление на кредитния риск, поради това, че все още няма реализирани приходи и вземания по продажби.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност на финансиране на стопанската си дейност, включително чрез осигуряване и поддържане на адекватни кредитни ресурси и улеснения, постоянно контролно наблюдение на фактическите и прогнозни парични потоци по периоди напред и поддържане на равновесие между матуритетните граници на активите и пасивите на дружеството.

Матуритетен анализ

По-долу са представени финансовите недеривативни активи и пасиви на дружеството към датата на баланса, групирани по остатъчен матуритет, определен спрямо договорения матуритет и парични потоци. Таблицата е изготвена на база на

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

31 декември 2023 г.	без матуритет BGN '000	До 1 м. BGN '000	от 1 до 3 м. BGN '000	от 3 м. до 1 г. BGN '000	над 1 г. BGN '000	Общо BGN '000
Активи						
Парични ср-ва и пар. еквиваленти	20			1		21
Общо активи	**20**	-	-	1	-	**21**
Пасиви						
Търговски и др. задължения						
Задължения към свързл.лица			1	-	157	158
Общо пасиви	**-**	**-**	**1**	**-**	**157**	**158**

31 декември 2022 г.	без матуритет BGN '000	До 1 м. BGN '000	от 1 до 3 м. BGN '000	от 3 м. до 1 г. BGN '000	над 1 г. BGN '000	Общо BGN '000
Активи						
Парични ср-ва и пар. еквиваленти	20			1		21
Общо активи	**20**	-	-	1	-	**21**
Пасиви						
Търговски и др. задължения						
Задължения към свързл.лица			-	-	147	147

Риск на лихвоносни парични потоци

Дружеството е изложено на лихвен риск от получени дългосрочни заеми. Дружеството контролира този риск като позволява своевременна промяна на лихвената политика по заемите.

Лихвен анализ

31 декември 2023г	безлихвени BGN '000	с плаващ лихвен % BGN '000	с фиксиран лихвен % BGN '000	Общо BGN '000
Финансови активи				
Парични средства и парични еквиваленти	20	1		21
Общо	**20**	**1**	**-**	**21**

Финансови пасиви				
Търговски и други задължения				
Задължения към свързани лица	1		157	158
Общо	**1**	**-**	**157**	**158**

31 декември 2022г	**безлихвени BGN '000**	**с плаващ лихвен % BGN '000**	**с фиксиран лихвен % BGN '000**	**Общо BGN '000**
Финансови активи				
Парични средства и парични еквиваленти	20	1		21
Общо	**20**	**1**	**-**	**21**
Финансови пасиви				
Търговски и други задължения				
Задължения към свързани лица	-		147	147
Общо	**-**	**-**	**147**	**147**

15. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

Към датата на съставяне на финансовия отчет не са настъпили съществени събития, за които е необходимо оповестяване във финансовите отчети.

Финансовият отчет на страници от 1 до 19 е одобрен от Съвета на директорите и е подписан на 30.05.2024г.

Прокурист:

Росен Русев

Съставител:

Бистра Станева