

“ЕС ПИ ЕЛ ” АД

ЕИК 200084580

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, завършваща на 31.12.2022 г.

Съдържание

Доклад за дейността	2
Одиторски доклад.....	4
Отчет за приходите и разходите.....	6
Баланс	7
I. Корпоративна информация	8
II. База за изготвяне	8
III. Обща информация	8

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината приключваща на 31.12.2022г.

НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ.33 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО И ИЗИСКВАНИЯТА НА ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

I. Основна информация за дружеството.

“ЕС ПИ ЕЛ” АД, гр. София, е учредено през 2008 година като акционерно дружество. Акционерният капитал, регистриран при създаването му, е 50 000 лв., разпределен в 50 000 обикновени акции по 1 лв. номинална стойност на една акция. Към датата на учредяването на дружеството са внесени 50 000 лв.

II. Описание на дейността и резултати за периода.

“ЕС ПИ ЕЛ ” АД е с предмет на дейност покупка и продажба на собствени недвижими имоти.

През 2022 г дружеството продължава изграждането на обекта „ Жилищна сграда УПИ III – 75, кв. 18 – в.з. „Бояна”, район Витоша в гр. София. Към 31.12.2022г обекта е на етап акт образец 15.

Дружеството има следните съучастия:

- 74 % в капитала на „Металтехник”АД - гр. Оряхово,
- 100 % в капитала на „Косаня Пропъртис” ЕООД

III. Финансово състояние и основни рискове.

Съветът на директорите определя състоянието на дружеството като стабилно и изготвянето на финансовия отчет за 2022 г. на базата на принципа за “действащо предприятие” като обосновано. Основание за такъв извод дават следните фактори:

Дружеството не е отчело съществени рискове на бизнес средата или на вътрешното състояние на дружеството, които да застрашават финансовата му независимост.

Дружеството няма активи и пасиви, деноминирани в друга чуждестранна валута, освен в евро. Това намалява валутните рискове.

Дружеството няма заведени съдебни дела, както и няма претенции към дружеството от трети страни.

IV. Отговорност на ръководството

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към края на годината, финансово му представяне и парични му потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2022 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовият 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.

V. Събития, настъпили след датата, към която е съставен финансовия отчет.

Между датата на годишния финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване не са възникнали коригиращи и некоригиращи събития, от които да възникнат специални оповестявания съгласно иискванията на СС 10.

VI. Вероятно бъдещо развитие на предприятието.

В условията на световна криза и стагнация на пазара, дружеството очаква да запази сегашните си позиции и предвижда да довърши настоящите си обекти и започне изграждане на нови .

VII. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност.

Не е осъществявана научноизследователска и развойна дейност през отчетния период.

VIII. Информация, изисквана на основание на чл. 187д и 247 от Търговския закон

През 2022 г. в “ЕС ПИ ЕЛ” АД, гр. София, не е извършвано закупуване на собствени акции на дружеството.

През 2022 г. дружеството е ръководено от Съвет на директорите от 3 членове. Двама от членовете на Съвета на директорите на дружеството притежават пряко 100% от акциите на дружеството. Общата сума на изплатените възнаграждения на членовете на Съвета на директорите за 2022 г. е 26 х.лв.

Няма членове на Съвета на директорите, които да участват в други търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, но притежават повече от 25% от капитала на такива дружества. Двама от членовете на Съвета на директорите участват в управлението на други дружества като управители.

“ЕС ПИ ЕЛ” АД няма финансови инструменти, които да са носители на рискове за финансовото състояние на дружеството. Поради това през 2022 г. не са предприемани дейности за хеджиране на финансови позиции.

Няма предстоящи сделки, които да са от съществено значение за структурата на собствеността или за структурата на физическия обем на производството на дружеството.

IX. Дружеството няма регистрирани клонове.

Управител:



ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До Общото събрание
на „ЕС ПИ ЕЛ“ АД
гр. Оряхово

Мнение

Ние извършихме одит на индивидуалния финансов отчет на „ЕС ПИ ЕЛ“ АД („Дружеството“), състоящ се от съкратен баланс към 31 декември 2022 г. и съкратен отчет за приходите и разходите за годината, завършваща на тази дата.

По наше мнение, приложеният индивидуален финансов отчет:

- представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2022 г. и неговите финансови резултати от дейността за годината, завършваща на тази дата, и
- е изготвен съгласно изискванията на Националните счетоводни стандарти (НСС), приложими в България, включително освобождаванията за представяне и оповестяване по тези стандарти и по чл. 29 от Закона за счетоводството.

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 независимия 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.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да разберем другата информация и разбирайки я 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 от ръководството 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 Законът за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС), одобрени за издаване от Управителния съвет на 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 на 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 финансовият 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 НСС, приложими в България, включително освобождаванията за представяне и оповестяване по тези стандарти и по чл. 29 от Закона за счетоводството, и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване на изготвянето на финансови отчети, които да 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 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, ще окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

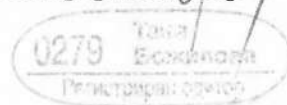
Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- 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 основание 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.

София, 20 септември 2023 година

Таня Божилова
регистриран одитор



ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

на ЕС ПИ ЕЛ АД
адрес гр.Оряхово ул.Арх.Димитър Цолов №130
за 2022 г.

Наименование на разходите		Сума	(хил. лева)
		текуща	предходна
а		1	2
А. Разходи			
I	Намаление на запасите от продукция и незавършено производство		
II	Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т. ч.:	38	35
	а) суровини и материали	2	7
	б) външни услуги	36	28
III	Разходи за персонала, в т. ч.:	34	37
	а) разходи за възнаграждения	30	33
	б) разходи за осигуровки, в т. ч.:	4	4
IV	Разходи за амортизация и обезценка, в т. ч.:	12	12
	а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т. ч.:	12	12
	- разходи за амортизация	12	12
V	Други разходи, в т. ч.:	2	4
Общо разходи за оперативна дейност (1+2+3+4+5):		86	88
VI	Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи (краткосрочни) активи, в т. ч.:		
VII	Разходи за лихви и други финансови разходи, в т. ч.:	2	2
Общо финансови разходи (6+7):		2	2
VIII	Печалба от обичайната дейност	105	35
Общо разходи (1+2+3+4+5+6+7+9):		88	90
IX	Счетоводна печалба (общо приходи - общо разходи)	105	35
X	Разходи за данъци от печалбата	11	1
XI	Други данъци, алтернативни на корпоративния данък		
XII	Печалба (Б-В-Г)	94	34
Всичко (Общо разходи В + Г + Д)		193	125

Наименование на приходите		Сума	(хил. лева)
		текуща	предходна
а		1	2
Б. Приходи			
I	Нетни приходи от продажби, в т. ч.:	170	98
	в) услуги	170	98
II	Увеличение на запасите от продукция и незавършено производство	20	23
III	Разходи за придобиване на активи по стопански начин		
IV	Други приходи, в т. ч.:	3	4
Общо приходи от оперативна дейност (I+II+III+IV):		193	125
V	Приходи от участия в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия, в т. ч.:		
VI	Приходи от други инвестиции и заеми, признати като нетекущи (дългосрочни) активи, в т. ч.:		
VII	Други лихви и финансови приходи, в т. ч.:		
Общо финансови приходи (5+6+7):		0	0
8	Загуба от обичайната дейност	0	0
Общо приходи (1+2+3+4+5+6+7+9):		193	125
9	Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)	0	0
10	Загуба (10 + ред 11 и 12 от Раздел А)	0	0
Всичко (Общо приходи + 11)		193	125

Дата 22.06.2023 г.

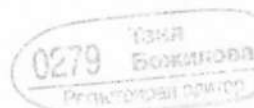
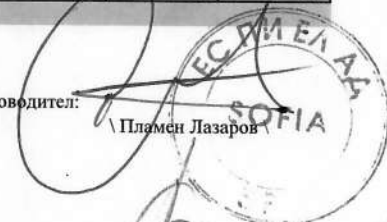
Съставител:

\ Тиора ООД чрез Димитрина Атанасова \



Ръководител:

\ Пламен Лазаров \



БАЛАНС

на ЕС ПИ ЕЛ АД
адрес гр.Оряхово ул.Арх.Димитър Цолов №130
към 31.12.2022 г.

А К Т И В				
Раздели, групи, статии		Бел.	Сума (хил.лева)	
			текуща година	предходна година
а			1	2
A.	Записан, но невнесен капитал			
B.	Нетекущи (дълготрайни) активи			
I.	Нематериални активи			
Общо за група I:			-	-
II.	Дълготрайни материални активи			
1	Земни и сгради, в т. ч.:		165	165
	- земи		165	165
2	Съоръжения и други		2	3
	Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане		117	113
Общо за група II:			284	281
III.	Дългосрочни финансови активи			
1	Акции и дялове в предприятия от група		125	55
2	Дългосрочни инвестиции		106	116
Общо за група III:			231	171
IV.	Отсрочени данъци			
Общо за раздел B:			515	452
B.	Текущи (краткотрайни) активи			
I.	Материални запаси			
1	Незавършено производство		1 204	1 183
Общо за група I:			1 204	1 183
II.	Вземания			
1	Вземания от клиенти и доставчици		1	11
	Вземания от предприятия от група, в т. ч.:			
2	- над 1 година		1 625	1 637
	- над 1 година		1 532	1 414
3	Други вземания		1	30
Общо за група II:			1 627	1 678
III.	Инвестиции			
Общо за група III:			-	-
IV.	Парични средства, в т. ч.:			
	- в брой		2	2
	- в безсрочни сметки (депозити)		2	
Общо за група IV:			4	2
Общо за раздел B:			2 835	2 863
G.	Разходи за бъдещи периоди		1	1
Сума на актива (A+B+G)			3 351	3 316
B.	Условни активи			

П А С И В				
Раздели, групи, статии		Бел.	Сума (хил.лева)	
			текуща година	предходна година
а			1	2
A.	Собствен капитал			
I.	Записан капитал		50	50
II.	Премии от емисии			
III.	Резерв от посредства оценки			
IV.	Резерви			
Общо за група IV:			-	-
V.	Надрупана печалба (загуба) от минали години, в т. ч.:			
1	- неразмислена печалба		1 437	1 403
2	- непокрита загуба		(9)	(9)
Общо за група V:			1 428	1 394
VI.	Текуща печалба (загуба)		94	34
Общо раздел A:			1 572	1 478
B.	Провизии и сходни задължения			
Общо за раздел B:			-	-
B.	Задължения			
1	Задължения към доставчици, в т. ч.:		3	2
	- до 1 година		3	2
	Задължения към предприятия от група, в т. ч.:			
2	- до 1 година		18	18
	- до 1 година		18	18
3	Други задължения, в т. ч.:		1 758	1 818
	- други задължения		1 744	1 815
	- до 1 година		4	56
	- над 1 година		1 740	1 759
	- към персонала, в т. ч.:		3	2
	- до 1 година		3	2
	- данъчни задължения, в т. ч.:		11	1
	- до 1 година		11	1
Общо раздел B, в т. ч.:			1 779	1 838
	- до 1 година		39	79
	- над 1 година		1 740	1 759
G.	Финансирания и приходи за бъдещи периоди, в т. ч.:		-	-
Сума на пасива (A+B+G)			3 351	3 316
G.	Условни пасиви			

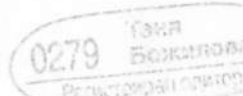
Дата 22.06.2023 г.

Съставител:

\ Тиора ООД чрез Димитрина Атанасова \

Ръководител:

\ Пламен Лазаров \



I. Корпоративна информация

Собственост и управление

Акционер	Брой акции	Стойност - лева	Платени - лева	Относителен дял
Пламен Лазаров	25000	25000	25000	50%
Малинка Лазарова	25000	25000	25000	50%
ОБЩО:	50000	50000	50000	100 %

Управителните органи на "ЕС ПИ ЕЛ" АД, са:

Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите в състав:

1. Валери Петров Дивлев
2. Пламен Стефанов Лазаров
3. Малинка Петрова Лазарова

Дружеството се представлява от Пламен Лазаров - изпълнителен директор.

Предмет на дейност

Предметът на дейност на Дружеството е **покупка и продажба на недвижими имоти.**

II. База за изготвяне на финансовите отчети

Ръководството представя своя годишен финансов отчет към 31 декември 2022 г., изготвен в съответствие с изискванията на Националните счетоводни стандарти, приложими в България.

Финансовия отчет е изготвен на принципа на действащо предприятие и ръководството счита, че предприятието ще остане действащо и през следващите периоди.

Годишният финансов отчет е съставен в националната валута на Република България - български лев. Точността на числата представени в отчета е хиляди български лева

От 1 януари 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро.

Текущ период – периодът, започващ на 01.01.2022 г. и завършващ на 31.12.2022 г.

Предходен период – периодът започващ на 01.01.2021 г. и завършващ на 31.12.2021 г.

Годишният финансов отчет е самостоятелния отчет на "ЕС ПИ ЕЛ" АД.

Държава на регистрация на предприятието: Република България

Седалище и адрес на регистрация: гр. Оряхово ул. Арх. Димитър Цолов № 130

Брой служители / наети лица в края на годината / - 2

Дата на изготвяне: 22.06.2023 г.

Годишният финансов отчет е подписан от името на "ЕС ПИ ЕЛ" АД от :

Изпълнителен директор: Пламен Лазаров

Съставител: Тиора ООД чрез Димитрина Атанасова

