ИДИС - АД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ, ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И ОДИТОРСКИ ДОКЛАД

31 декември 2022 г.

ВАРНА

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
към 31 декември 2022 г.

	Прило-жение №	31.12.2022 хил. лв.	31.12.2021 хил. лв.
Нетекущи активи			
Дълготрайни материални активи	*3*	1	1
Инвестиционни имоти	*4*	4 012	4 043
Инвестиции в дъщерни дружества	*5*	400	400
Всичко нетекущи активи		**4 413**	**4 444**
Текущи активи			
Вземания и предоставени аванси	*6*	102	71
Парични средства	*7*	75	55
Всичко текущи активи		**177**	**126**
Всичко активи		**4 590**	**4 570**
Капитал			
Основен капитал	*8*	801	801
Натрупани резултати		3 352	3 342
Всичко капитал		**4 153**	**4 143**
Нетекущи пасиви			
Отсрочени данъчни пасиви	*9*	276	276
Всичко нетекущи пасиви		**276**	**276**
Текущи пасиви	*10*	**161**	**151**
Всичко пасиви		**437**	**427**
Всичко капитал и пасиви		**4 590**	**4 570**

Изпълнителен директор
Надя Герева

"ИДИС" АД ВАРНА

Съставител:
Надя Герева

Съгласно одиторски доклад:

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО Варна Рег. № 086 ПРИМОРСКА ОДИТОРСКА КОМПАНИЯ ЕООД

16 март 2023 г.

Приложението от стр. 6 до стр. 23 е неразделна част от настоящия финансов отчет.

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
за годината, завършваща на 31 декември 2022

	Прило-жение №	Годината, завършваща на 31.12.2022 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.
Приходи от продажби	*11*	369	362
Други приходи от дейността	*12*	31	20
Общо приходи от дейността		**400**	**382**
Разходи за материали	*13*	103	63
Разходи за външни услуги	*14*	69	75
Разходи за персонала	*15*	111	139
Разходи за амортизация		-	1
Други оперативни разходи	*16*	62	35
Общо разходи по икономически елементи		**345**	**313**
Приходи от дивиденти		400	-
Финансови приходи/(разходи)		**400**	-
Печалба преди облагане с данъци		**455**	**69**
Приходи/(разходи) за данъци върху печалбата	*17*	(5)	(6)
Нетна печалба за периода		**450**	**63**
Общ всеобхватен доход за периода		**450**	**63**

Изпълнителен директор
Надя Герева

Съставител:
Надя Герева

Съгласно одиторски доклад:

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО Варна Рег. № 086 ПРИМОРСКА ОДИТОРСКА КОМПАНИЯ ООД

16 март 2023 г.

Приложението от стр. 6 до стр. 23 е неразделна част от настоящия финансов отчет.

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В КАПИТАЛА
за годината, завършваща към 31 декември 2022

	Основен капитал	Законови резерви	Премийни резерви	Допълнителни резерви	Преоценъчен резерв	Неразпределени печалби	Печалба/ (загуба)	Общо капитал
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 1 януари 2021 г.	**801**	**867**	**25**	**1 386**	**317**	**631**	**102**	**4 129**
Прехвърляне в неразпределените печалби	-	-	-	-	-	102	(102)	-
Разпределени дивиденти	-	-	-	-	-	(50)	-	**(50)**
Общ всеобхватен доход за периода	-	-	-	-	-	-	63	**63**
Други изменения	-	-	-	-	-	1	-	**1**
Салдо на 31 декември 2021 г.	**801**	**867**	**25**	**1 386**	**317**	**684**	**63**	**4 143**
Прехвърляне в неразпределените печалби	-	-	-	-	-	63	(63)	-
Разпределени дивиденти	-	-	-	-	-	(440)	-	**(440)**
Общ всеобхватен доход за периода	-	-	-	-	-	-	450	**450**
Салдо към 31 декември 2022 г.	**801**	**867**	**25**	**1 386**	**317**	**307**	**450**	**4 153**

Изпълнителен директор
Надя Герева

Съгласно одиторски доклад:

Съставител:
Надя Герева

16 март 2023 г.

Приложението от стр. 6 до стр. 23 е неразделна част от настоящия финансов отчет.

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
за годината, завършваща на 31 декември 2022

	Годината, завършваща на 31.12.2022 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.
Наличности от парични средства на 1 януари	**55**	**30**
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти и други дебитори	634	576
Плащания на доставчици и други кредитори	(403)	(308)
Плащания за заплати, осигуровки и други	(106)	(104)
Възстановени/(изплатени) данъци	(73)	(87)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	**52**	**77**
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Получени дивиденти	400	-
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	**400**	**-**
Парични потоци от финансова дейност		
Изплатени дивиденти	(432)	(52)
Нетни парични потоци от финансова дейност	**(432)**	**(52)**
Изменение на наличностите през годината	**20**	**25**
Парични наличности в края на периода	**75**	**55**

Изпълнителен директор
Надя Герева

Съгласно одиторски доклад:

Съставител:
Надя Герева

16 март 2023 г.

Приложението от стр. 6 до стр. 23 е неразделна част от настоящия финансов отчет.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г.

1. Корпоративна информация

ИДИС (дружеството) е акционерно дружество, регистрирано като по фирмено дело № 2041 от 1996 г. на Варненския окръжен съд и е вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 103149776. Седалището и адресът на управление на дружеството са в град Варна, бул. „Осми приморски полк“ 128. Предметът на дейност на дружеството е свързан преди всичко с управление и стопанисване на недвижима собственост.

Дружеството е с едностепенна система на управление. Към датата на изготвяне на настоящия годишния финансов отчет дружеството се представлява и управлява от Съвет на директорите в състав от трима души и се представлява от Изпълнителния директор. Настоящият годишен финансов отчет е одобрен за издаване от ръководството на дружеството на 16 март 2023 г.

2. Описание на приложимата счетоводна политика

2.1. База за изготвяне на годишния финансов отчет

Годишното счетоводно приключване и изготвянето на годишните финансови отчети за 2022 г. се извършва по реда на Закона за счетоводството, влязъл в сила от 1 януари 2016 г. Съгласно този закон търговските дружества в България съставят финансовите си отчети на базата на Националните счетоводни стандарти, приети от Министерския съвет (НСС). Някои изчерпателно изброени в Закона за счетоводството търговски дружества са задължени да изготвят финансовите си отчети по изискванията на Международните счетоводни стандарти, издание на Съвета по Международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз (МСС). Тези търговски дружества, които са приели и прилагат МСС по реда на отменения Закон за счетоводството, могат да продължат с тяхното приложение и в бъдеще, или да направят еднократен преход към НСС. При изготвянето на годишните си финансови отчети за предходните отчетни периоди дружеството е прилагало МСС. Ръководството на дружеството е преценило, че е целесъобразно да продължи с тяхното прилагане в бъдеще. То е част от икономическата група на едно публично търговско дружество, което изготвя своите годишни финансови отчети по реда на МСС. Затова настоящият годишен финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на МСС. Това са стандартите, които са приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 г. на Европейския парламент и на Съвета от 19 юли 2002 г. за прилагане на Международните счетоводни стандарти. Към 31 декември 2022 г. към тях се включват Международните счетоводни стандарти, Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО), Тълкуванията на Постоянния комитет за разяснения и Тълкуванията на Комитета за разяснения на МСФО, както последващите изменения и бъдещите стандарти и тълкувания. Съветът за МСС преиздава ежегодно стандартите и разясненията към тях, които след формалното одобряване от Европейския съюз, са валидни за годината, за която са издадени. Голяма част от тях обаче не са приложими за дейността на дружеството, поради специфичните и значително по-сложните въпроси, които се третират в тях. Ръководството на дружеството се е съобразило с всички тези счетоводни стандарти и разяснения към тях, които са приложими към неговата дейност и са приети официално за приложение от Европейския съюз към датата на изготвянето на настоящия финансов отчет.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г.
(продължение)

2.2. Нови счетоводни стандарти и разяснения, които все още не са приложени от дружеството

Промените в МСС, които са в сила от 1 януари 2022 г., не са оказали и не се очаква да окажат ефект върху прилаганата счетоводна политика по отношение на изготвяните от дружеството годишни финансови отчети. Освен това ръководството на дружеството не счита, че е необходимо да оповестява в годишния си финансов отчет наименованието на тези Международни счетоводни стандарти и разяснения към тях, в които са направени промени, формално одобрени или все още неодобрени от Европейския съюз, отнасящи се до прилагането им през 2022 г. и в бъдеще, без те да се отнасят или да засягат сериозно дейността му. Подобно изброяване на наименованията на стандарти и на разяснения към тях, които не се прилагат и не се очаква това да стане по отношение на дейността на дружеството, би могло да доведе до неразбиране и до подвеждане на потребителите на отчетна информация от настоящия финансов отчет.

2.3. Приложима мерна база

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви до тяхната справедлива стойност към края на отчетния период, доколкото това се изисква от съответните счетоводни стандарти и тази стойност може да бъде достоверно установена. Подобни отклонения от принципа на историческата цена са оповестени при оповестяване на счетоводната политика на съответните места по-нататък. Всички данни за 2022 и за 2021 г. са представени в хил. лв., освен ако на съответното място не е посочено друго. Закръглянето на сумите е извършено на основата на общоприетите изисквания.

2.4. Оценяване по справедлива стойност

Някои счетоводни стандарти дават възможност за приемане на подход за първоначално и последващо оценяване на определени активи и пасиви по тяхната справедлива стойност. За някои финансови активи и пасиви счетоводните стандарти изискват заключителна оценка по справедлива стойност. Справедливата стойност е цената, която би била получена при продажбата на актив или платена при прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценяване. Тази стойност следва да се определя на основния пазар за дружеството, или при липсата на такъв, на най-изгодния, до който то има достъп към тази дата. Справедливата стойност на пасив отразява риска от неизпълнение на задължението. Когато е възможно, дружеството оценява справедливата стойност на един актив или пасив, използвайки борсовите цени на активния пазар, на който той се котира. Пазарът се счита за активен, ако сделките за този актив или пасив се извършват с достатъчна честота и обем, така че се осигурява непрекъсната ценова информация. Ако няма борсова цена на активен пазар, дружеството използва техники за оценяване, като максимално използва подходящи наблюдаеми входящи данни и свежда до минимум използването на ненаблюдаемите. Избраната техника на оценяване обхваща всички фактори, които пазарните участници биха взели в предвид при ценообразуването на сделката. Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансовите инструменти чрез продажба. В повечето случаи обаче, особено по отношение на текущите търговски вземания и задължения, както и получените кредити, дружеството очаква да реализира тези финансови активи и пасиви чрез тяхното цялостно обратно изплащане или погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната номинална или амортизируема стойност. Голямата част от финансовите активи и пасиви са краткосрочни по своята същност, поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на преносната. Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансовото състояние оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г.
(продължение)

2.5. Консолидация

Към 31 декември 2022 г. дружеството притежава инвестиция в дъщерно дружество, регистрирано в страната. В настоящия финансов отчет инвестицията в това дружество е представена по цена на придобиване и той не представлява консолидиран финансов отчет по смисъла Закона за счетоводството и на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети. Консолидиран финансов отчет се изготвя от крайното контролиращо дружество Албена Холдинг – АД с ЕИК 124025536 и седалище България, с. Оброчище, област Добрич, община Балчик, к. к. Албена, сградата на Централно управление на Албена АД, офис 443.

2.6. Сравнителни данни

Съгласно българското счетоводно законодателство и регламентираните за приложение МСС, финансовата година приключва към 31 декември и търговските дружества са длъжни да представят годишни финансови отчети към същата дата, заедно със сравнителни данни за предходната година. В случай че дружеството е извършило промени в счетоводната си политика, които са приложени ретроспективно или ако е извършило преизчисления, или рекласификации на отделни пера, то представя сравнителни данни за два предходни отчетни периода в отчета за финансовото състояние и съответстващите му пояснителни приложения както следва:

а) към края на предходния отчетен период;
б) към началото на най-ранния сравним период.

В останалите елементи на финансовия отчет и съответстващите им пояснителни сведения сравнителната информация се представя само към края на предходния отчетен период.

2.7. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки

Приложението на МСС изисква от ръководството на дружеството да направи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки при изготвяне на годишния финансов отчет и при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите, разходите, условните активи и пасиви. Настъпилите промени във вече направените приблизителни счетоводни оценки се отразяват за периода, в който са станали известни, както и в бъдещи отчетни периоди, ако се отнасят до тях. Всички приблизителни счетоводни оценки и предположения са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

2.8. Функционална валута и валута на представяне

Функционалната валута на дружеството е валутата, в която се извършват основно сделките в страната, в която то е регистрирано. Това е българският лев, който съгласно местното законодателство е с фиксиран курс към еврото при съотношение 1 евро = 1.95583 лв. БНБ определя обменните курсове на българския лев към другите чуждестранни валути, използвайки курса на еврото към съответната валута на международните пазари. При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или събитието. Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута като се прилага обменният курс, публикуван от БНБ за всеки работен ден.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г.
(продължение)

2.8. Функционална валута и валута на представяне (продължение)

Към 31 декември те се оценяват в български лева като се използва заключителният обменен курс на БНБ. Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за всеобхватния доход в периода на възникването им.

Валутата на представяне във финансовите отчети на дружеството е българският лев.

2.9. Управление на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове. Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва валутен риск, лихвен риск и ценови риск. Кредитният риск е рискът, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай че не изпълни договореното задължение. Ликвидният риск е рискът, че дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

От страна на ръководството на дружеството финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, цената на привлечените ресурси и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

2.9.1. Валутен риск

Дружеството не е изложено на значим валутен риск, доколкото сделките на дружеството обичайно са деноминирани в български лева и/или в евро. То не поддържа валутна експозиция, деноминирана в различна чуждестранна валута от националната валута и от еврото.

2.9.2. Лихвен риск

Понастоящем дружеството не ползва краткосрочни или дългосрочни банкови кредити, които биха предизвикали възникване на лихвен риск.

2.9.3. Ценови риск

Дружеството не е изложено на пряк ценови риск, защото неговите приходи се образуват на основата на пазарни цени и отразяват всяка промяна във финансовите условия на отрасъла.

2.9.4. Кредитен риск

Кредитният риск за дружеството се състои от възможността за финансова загуба в ситуация, при която клиент или страна по финансов инструмент не успее да извърши своите договорни задължения. Финансовите активи на дружеството са концентрирани в две групи: парични средства и вземания една част, от които от свързани лица в рамките на икономическата му група.

2.9. Управление на финансовите рискове (продължение)

2.9.4. Кредитен риск (продължение)

Паричните средства в дружеството и разплащателните операции са съсредоточени в търговски банки със стабилна ликвидност, което ограничава риска за паричните средства и паричните еквиваленти. Дружеството няма политика да продава с отсрочени плащания. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролира текущо и стриктно, съгласно установената политика на дружеството. Една част от вземанията на дружеството са от свързани лица в икономическата му група, от което ръководството не счита, че следват кредитни рискове.

2.9.5. Ликвиден риск

Ликвиден риск е рискът, че дружеството може да срещне затруднения при изпълнението на своите задължения, когато те станат изискуеми. С цел управление на този риск ръководството на дружеството поддържа оптимално ниво бързоликвидни активи, както и възможност за усвояване на кредитни линии. Дружеството периодично прави финансово планиране, с което да посрещне изплащането на текущите си търговски и финансови задължения в договорените срокове.

2.10. Дефиниция и оценка на елементите на отчета за финансовото състояние

2.10.1. Дълготрайни материални активи

Дълготрайните материални активи са оценени по цена на придобиване, образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи, извършени по придобиването им и намалени с размера на начислената амортизация и евентуалните обезценки. Дружеството е възприело стойностна граница от 500 лв. при определяне на даден актив като дълготраен.

Избраният от дружеството подход за последваща оценка на земите и сградите е моделът на преоценената стойност по МСС 16 – преоценена стойност, намалена с начислените амортизации и натрупаните загуби от обезценка. Всяка друга позиция от имоти, машини и съоръжения последващо се оценява в съответствие с МСС 16 по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и натрупана загуба от обезценка.

Последващите разходи, които водят до подобрение в състоянието на актива над първоначално оценената стандартна ефективност или до увеличаване на бъдещите икономически изгоди, се капитализират. Всички други последващи разходи се признават текущо в периода, в който са направени.

Преносните стойности на дълготрайните материални активи подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че тази стойност би могла да се отличава трайно от възстановимата. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната преносна, то последната се коригира до възстановимата. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за всеобхватния доход, освен ако за дадения актив не е формиран преоценъчен резерв. Тогава обезценката се третира като намаление на този резерв, освен ако тя не надхвърля неговия размер, като тогава превишението се включва като разход в отчета за всеобхватния доход.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г.
(продължение)

2.10. Дефиниция и оценка на елементите на отчета за финансовото състояние (продължение)

2.10.2. Дълготрайни нематериални активи

Дълготрайните нематериални активи са оценени по цена на придобиване образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи, извършени по придобиването им и намалени с размера на начислената амортизация и евентуалните обезценки. Преносната стойност на нематериалните активи подлежи на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които посочват, че преносната стойност би могла да надвишава възстановимата им стойност. Тогава обезценката се включва като разход в отчета за всеобхватния доход.

2.10.3. Инвестиционни имоти

Инвестиционни са тези имоти, които се използват от страна на дружеството с цел получаване на приходи от наем. Към групата на инвестиционните имоти се отчитат и представят и всички дълготрайни активи, които са неразделна част от тези имоти в процеса на тяхното използване. Инвестиционните имоти са оценени първоначално по цена на придобиване, образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи, извършени по придобиването им. След първоначалното признаване инвестиционните имоти се отчитат по справедлива стойност. Справедливата стойност отразява текущите пазарни условия към датата на финансовия отчет и се определя от ръководството с помощта на лицензирани оценители ежегодно. Печалбите или загубите от промените на справедливата стойност на инвестиционните имоти се представят в отчета за всеобхватния доход за годината, в която са възникнали.

2.10.4. Активи с право на ползване

Дълготрайните материални активи, които са наети от дружеството по договори за лизинг, са представени в отчета за финансовото състояние самостоятелно от тези, които са негова собственост. Изключение се прави за тези активи, които се наемат за срок не по-дълъг от една година, както и за тези с първоначална стойност до 10 хил. лв., които не се представят в отчета за финансовото състояние на дружеството. Дължимият за тях наем се начислява като текущ разход за периода на използването им. При първоначалното им признаване активите с право на ползване се оценяват по цена на придобиване. В отчета за финансовото състояние към 31 декември 2022 г. активите с право на ползване се оценяват по първоначална стойност, намалена с начислените амортизации и евентуалната им обезценка. Тяхното амортизиране се извършва по начин, по който се амортизират собствените активи със сходно предназначение, но като се има предвид и срокът на съответния лизингов договор. Лихвените разходи се признават като текущи в отчета за всеобхватния доход съгласно погасителен план.

2.10.5. Инвестиции в дъщерни дружества

Дъщерни дружества са тези, които се контролират от дружеството-майка. Контролът се проявява, когато дружеството-майка упражнява права върху променлива възвращаемост от своето участие в дъщерното дружество и има способност да оказва влияние върху тази възвращаемост посредством властта си. В индивидуалните финансови отчети тези инвестиции се оценяват по цена на придобиване, намалена с разходите за обезценка, ако това се налага.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г.
(продължение)

2.10. Дефиниция и оценка на елементите на отчета за финансовото състояние (продължение)

2.10.6. Материални запаси

Материалните запаси при тяхната покупка са оценявани по цена на придобиване, а оценката при потреблението им е извършвана по метода на средно-претеглената цена. В края на годината материалните запаси се оценяват по по-ниската между отчетната и нетната им реализируема стойност.

2.10.7. Финансови инструменти

Финансов инструмент е всяка договореност, която поражда едновременно финансов актив за едната страна и финансов пасив или капиталов инструмент за другата страна. Финансовите активи и пасиви се признават в отчета за финансовото състояние, когато дружеството стане страна по договорните условия на съответния инструмент. При първоначалното им признаване финансовите активи/(пасиви) се оценяват по справедлива стойност и всички разходи по сделката, в резултат на която те възникват, с изключение на финансовите активи/(пасиви), отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата. Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние, след като договорните права за получаването на парични потоци са изтекли или активите са прехвърлени и това отговаря на изискванията за отписване. Финансовите пасиви се отписват от отчета за финансовото състояние, когато са погасени – т.е. задължението, определено в договора е отпаднало, анулирано или срокът му е изтекъл. За целите на последващото оценяване, дружеството класифицира през текущия и предходните отчетни периоди финансовите активи и пасиви в следните категории:

- дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност;
- дългови инструменти, оценявани по справедлива стойност през другите всеобхватни приходи и разходи, с прекласификация в печалбата или загубата;
- капиталови инструменти, оценявани по справедлива стойност през другите всеобхватни приходи и разходи, без прекласификация в печалбата или загубата;
- финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата.

С изключение на финансовите активи, държани за търгуване, за всички останали финансови инструменти на дружеството се очаква, че те ще бъдат реализирани на своя падеж и не могат да бъдат търгувани. Затова бизнес моделът, който е в основата на класифицирането на финансовите инструменти на дружеството, ги ограничава до прилагането на следните конкретни категории:

(а) Търговски вземания и предоставени аванси

Търговските вземания и предоставените аванси в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2022 г. и са намалени с начислената обезценка за несъбираеми и трудносъбираеми вземания. Дружеството начислява обезценка на търговските вземания, като прилага модела на очакваната кредитна загуба. Ръководството преценява всички обективни доказателства за събираемостта на дължимите суми от момента на първоначалното им признаване до настъпването на техния падеж. Като индикатори за очаквана загуба от търговските вземания се приемат настъпилите финансови затруднения на дебитора, вероятността той да встъпи в процедура по несъстоятелност или неизпълнение на договорените ангажименти от страна на контрагента и забава на плащанията. За обезценяването на отделните вземания ръководството прилага проценти, които се определят на основата на забавата на плащанията във времето.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г.
(продължение)

2.10. Дефиниция и оценка на елементите на отчета за финансовото състояние (продължение)

2.10.7. Финансови инструменти (продължение)

(а) Търговски вземания и предоставени аванси

Обезценката се представя в отчета за финансовото състояние като намаление на отчетната стойност на вземанията, а разходите за това се начисляват в отчета за всеобхватния доход като текущи. Когато едно вземане е несъбираемо и за него има начислена обезценка, то се отписва за нейна сметка. Възстановяването на загубите от обезценката на търговските вземания се извършва чрез отчета за всеобхватния доход и се представя като намаление на позицията, в която преди това тя е била отразена. Начислените и възстановените обезценки се представят компенсирано и се пояснява в приложението към финансовия отчет.

(б) Парични средства и еквиваленти

Паричните средства в лева са оценени по номиналната им стойност, а паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2022 г. За целите на съставянето на отчета за паричните потоци парите и паричните еквиваленти са представени като неблокирани пари по банковите сметки, в касата, както и невъзстановените суми в подотчетни лица.

(в) Дългосрочни задължения

Дългосрочните задължения в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2022 г.

(г) Краткосрочни задължения

Краткосрочните задължения в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2022 г.

2.10.8. Основен капитал

Основният капитал е представен до размера на действително платените акции. В Търговския регистър основният капитал се вписва до размера на записания от акционерите, като се определя срок не по дълъг от две години за пълното му внасяне.

2.10.9. Резерви

Резервите на дружеството се образуват от разпределяне на финансовите му резултати за съответния период, след облагането им с данък върху печалбата. Резервите от натрупаните финансови резултати могат да се използват с решение на Общото събрание на акционерите, съгласно Търговския закон и Устава на дружеството.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г.
(продължение)

2.10. Дефиниция и оценка на елементите на отчета за финансовото състояние (продължение)

2.10.10. Задължения към наети лица

(а) Планове за дефинирани вноски

Правителството на България носи отговорността за осигуряването на пенсии по планове за дефинирани вноски. Дружеството начислява в отчета за всеобхватния доход и превежда дължимите суми по плановете за дефинирани вноски в периода на тяхното възникване.

(б) Платен годишен отпуск

Дружеството признава като задължение недисконтираната сума на оценените разходи по платен годишен отпуск, очаквани да бъдат заплатени на служителите в замяна на труда им за изминалия отчетен период.

(в) Дефинирани доходи при пенсиониране

В съответствие с изискванията на Кодекса на труда, при прекратяване на трудовия договор на служител, придобил право на пенсия, дружеството му изплаща обезщетение в размер на две брутни заплати, ако натрупаният трудовия стаж в дружеството е по-малък от десет години, или шест брутни заплати, при натрупан трудов стаж в дружеството над десет последователни години.

2.11. Амортизация на дълготрайните активи

Амортизациите на дълготрайните материални и нематериални активи са начислявани, като последователно е прилаган линейният метод. Амортизация не се начислява на земите и на активите в процес на строителство и подобрение, преди те да бъдат завършени и пуснати в експлоатация.

При активите с право на ползване амортизационният срок е по-краткият от полезния им живот и от срока, за който те са предоставени за използване. По групи активи са прилагани следните норми, изразени в години полезен живот:

Групи дълготрайни активи	2022 г.	2021 г.
Машини и съоръжения	4 – 13	4 – 13
Компютри и периферни устройства	2 - 5	2 - 5
Стопански инвентар и други	2 - 7	2 - 7
Програмни продукти	2	2
Други нематериални активи	3 - 4	3 - 4

Амортизационните норми са определени от ръководството въз основа на очаквания полезен живот по групи активи. В края на всеки отчетен период ръководството на дружеството прави преглед на остатъчния полезен живот на активите и на преносните им стойности, с цел да провери за наличието на индикации за обезценка и/или необходимост от промяна на амортизационните норми. При освобождаване на актив резултатът се признава в отчета за всеобхватния договор като нетна печалба или загуба от освобождаването.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г.
(продължение)

2.12. Провизии за задължения

Провизии за задължения се начисляват в отчета за всеобхватния доход и се признават в отчета за финансовото състояние, когато дружеството има правно или конструктивно задължение в резултат на минало събитие и има вероятност определен изходящ поток, съдържащ икономически ползи, да бъде необходим за покриване на задължението. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевата стойност на парите е съществен, като се използва дисконтовата норма преди облагане с данъци, отразяваща текущите пазарни оценки на времевата стойност на парите и, ако е подходящо, специфичните за задължението рискове. Съгласно българското законодателство за дружеството възниква задължение на начисляване на законови провизии, които се отнасят до отговорността му да поеме разходите за ремонт на произвежданите и внасяните от него продукти и стоки в рамките на предоставения на потребителите гаранционен срок.

2.13. Лизингови договори

Един договор се определя като лизингов, когато е изпълнено условието той да предоставя на клиента правото за контрол на ползване на даден актив за определен период срещу възнаграждение. Правото за контрол за ползване на актива се определя, когато са налице и са спазени едновременно две условия:

а) правото да се получават по същество всички икономически изгоди от използването на актива;

б) правото да се определя използването на актива.

Всички лизингови договори, по които дружеството е лизингополучател, се отчитат и се представят по единен балансов метод. Когато дружеството е лизингодател, тези договори се отчитат според това, дали покриват изискванията за финансов, или за оперативен лизинг. Финансовият лизинг е договор, при който по същество се прехвърлят всички рискове и изгоди, произтичащи от собствеността върху даден актив. При оперативния лизингов договор не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху дадения актив.

2.14. Начисляване на приходите и разходите

Приходите се оценяват на основата на плащането, което е договорено с клиентите по съответния договор. Към тази оценка не се включват сумите, които се събират в полза на трети лица. Приходите в чуждестранна валута се оценяват по централния курс на БНБ към датата на начисляването им. Приходите от дейността и разходите за дейността се начисляват, независимо от момента на паричните постъпления и плащания. Начисляването на приходите и разходите се извършва при спазване на изискването за причинна и следствена връзка между тях, когато за това са налице условия в съответния договор.

2.14.1. Приходи от продажба на готова продукция, стоки и услуги

Приходите от продажбата на готова продукция и стоки се начисляват в отчета за всеобхватния доход, когато контролът се прехвърли на клиента. Контролът се изразява в способността да се ръководи използването на актива и да се получават всички останали изгоди от него. Получаването на контрол над актива предотвратява възможността други предприятия да извличат изгода от използването му. За изпълняваните от дружеството договори прехвърлянето на контрола обикновено настъпва с предаване на продукцията и стоките, или при настъпване на договореното събитие, при което значителните рискове и изгоди от собствеността са прехвърлени на купувача.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г.
(продължение)

2.14. Начисляване на приходите и разходите (продължение)

2.14.1. Приходи от продажба на готова продукция, стоки и услуги (продължение)

Приходите от извършени услуги се начисляват в отчета за всеобхватния доход пропорционално на етапа на завършеност към края на отчетния период. Етапът на завършеност се определя чрез проверка на извършената работа. Не се начисляват приходи, когато съществува значителна несигурност по отношение на получаване на договореното възнаграждение, възстановяване на свързаните разходи, или възможно възражение от страна на възложителя.

2.14.2. Разходи за постигане и изпълнение на договори

Подобни разходи се признават като актив и се амортизират на систематична база, ако те отговарят на определените за това условия, както те са дефинирани в МСФО 15 Приходи от договори с клиенти. Такива разходи не се капитализират, ако очакваният период за амортизирането им е до една година.

2.14.3. Приходи от правителствени дарения

Приходите от правителствени дарения свързани с амортизируеми активи, се начисляват в отчета за всеобхватния доход пропорционално на начислените за съответния период амортизации на активи, придобити в резултат на дарението, след като всички условия по договора са изпълнени. Правителствените дарения свързани с прихода се признават в отчета за всеобхватния доход, в същите периоди, в които са признати разходите, които компенсират.

2.14.4. Финансови приходи/(разходи)

Приходите и разходите за лихви се начисляват текущо, на база на договорения лихвен процент, сумата и срока на вземането или задължението, за което се отнасят. Те се начисляват в отчета за всеобхватния доход в момента на възникването им. Разходите за лихви, произтичащи от банкови заеми, се изчисляват и начисляват в отчета за всеобхватния доход по метода на ефективния лихвен процент. Финансовите приходи и разходи се представят в отчета за всеобхватния доход компенсирано.

2.15. Данъчно облагане

Съгласно българското данъчно законодателство за 2022 г. дружеството дължи корпоративен подоходен данък (данък върху печалбата) в размер на 10 % върху облагаемата печалба, като за 2021 г. той също е бил 10 %. За 2023 г. данъчната ставка се запазва на 10 %.

Дружеството прилага балансовия метод на задълженията за отчитане на временните данъчни разлики, при който те се установяват чрез сравняване на преносната стойност с данъчната основа на активите и пасивите. Установените отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират и данъчният ефект се изчислява чрез прилагане на данъчната ставка, която се очаква да бъде приложена при тяхното обратно проявление в бъдеще. Първоначалното признаване на отсрочените данъчни активи или пасиви се извършва по начин, по който е възникнало събитието, от което те се пораждат. За събития, от които се засяга печалбата или загубата, отсрочените данъчни активи или пасиви се начисляват за тяхна сметка. За събития, от които се засягат други елементи на капитала, отсрочените данъчни активи или пасиви се начисляват за тяхна сметка. Отсрочените данъчни пасиви се признават при всички случаи на възникване, а отсрочените данъчни активи, само до степента, до която ръководството счита, че дружеството ще реализира печалба, за да ги използва в бъдеще.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г.
(продължение)

2.16. Дивиденти

Дивидентите се признават като намаление на нетните активи на дружеството и текущо задължение към едноличния му собственик в периода, в който е възникнало правото му да ги получи.

2.17. Свързани лица

За целта на изготвянето на настоящия финансов отчет акционерите, дружествата под общ контрол, служителите на ръководни постове (ключов управленски персонал), както и близки членове на техните семейства, включително и дружества, контролирани от тях, се третират като свързани лица.

3. Дълготрайни материални активи

	Машини, съоръжения и оборудване	Компютърна техника	Други ДМА	Общо ДМА
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Отчетна стойност:				
Салдо на 1 януари 2021 г.	165	5	5	**175**
Салдо на 31 декември 2021 г.	**165**	**5**	**5**	**175**
Салдо на 31 декември 2022 г.	**165**	**5**	**5**	**175**
Натрупана амортизация:				
Салдо на 1 януари 2021 г.	164	5	4	**173**
Амортизация за периода	1	-	-	**1**
Салдо на 31 декември 2021 г.	**165**	**5**	**4**	**174**
Салдо на 31 декември 2022 г.	**165**	**5**	**4**	**174**
Преносна стойност на 31 декември 2022 г.	-	-	1	**1**
Преносна стойност на 31 декември 2021 г.	-	-	1	**1**

4. Инвестиционни имоти

	Земи	Сгради	Съоръжения и други	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Справедлива стойност:				
Салдо на 1 януари 2021 г.	857	3,131	40	**4,028**
Ефект от оценка до справедлива стойност	3	18	(6)	**15**
Салдо на 31 декември 2021 г.	**860**	**3,149**	**34**	**4,043**
Ефект от оценка до справедлива стойност	6	(34)	(3)	**(31)**
Салдо на 31 декември 2022 г.	**866**	**3,115**	**31**	**4,012**

Договорите за оперативен лизинг са със срок от една година с опция за удължаване.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г.
(продължение)

5. Инвестиции в дъщерни дружества

Дружеството притежава 100% от капитала на дъщерното дружество Ахтопол Ризорт – ЕАД в размер на 400 хил. лв.

6. Вземания и предоставени аванси

	31.12.2022 хил. лв.	31.12.2021 хил. лв.
Вземания от клиенти	60	64
Обезценка на вземания от клиенти	(5)	(3)
Вземания от клиенти	55	61
Вземания по предоставени аванси	47	6
Съдебни и присъдени вземания	33	35
Обезценка на съдебни и присъдени вземания	(33)	(35)
Вземания по данъци	-	4
Общо	**102**	**71**

Към 31 декември 2022 г. дружеството е начислило разходи за обезценка на вземания предоставени аванси, които са с настъпил падеж, както следва:

	Годината, завършваща на 31.12.2022 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.
Обезценка в началото на периода	38	40
Начислена обезценка на вземания	5	5
Възстановена обезценка на вземания	(5)	(7)
Обезценка в края на периода	**38**	**38**

7. Парични средства

Паричните средства към 31 декември 2022 и 2021 г. в размер съответно на 75 хил. лв. и 55 хил. лв. са изцяло в лева и са налични в касата и по банковите сметки на дружеството.

8. Основен капитал

Записаният основен капитал е разпределен в 800,779 броя поименни безналични акции с право на глас с номинална стойност от 1 лев всяка. Към 31 декември 2022 г. внесеният основен капитал възлиза на 801 хил. лв. Акционерите на дружеството са както следва:

	Брой акции	Процент
Албена АД	785,263	98.06
Тера Форт ООД	7	-
Физически лица	15,509	1.94
Общо	**800,779**	**100.00**

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г.
(продължение)

9. Отсрочени данъчни пасиви

Към 31 декември 2022 г. носителите на отсрочени данъчни пасиви/(активи) са следните:

	31.12.2022 хил. лв.	31.12.2021 хил. лв.
Ефект от обезценка на вземания	(4)	(4)
Ефект от амортизация на ДМА	(1)	(4)
Общо отсрочени данъчни активи	**(5)**	**(8)**
Ефект от оценка на инвестиционни имоти	281	284
Общо отсрочени данъчни пасиви	**281**	**284**
Отсрочени данъчни пасиви, нетно	**276**	**276**

Промените в отсрочените данъчни пасиви/(активи) през 2022 г. са както следва:

	Годината, завършваща на 31.12.2022 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.
В началото на периода	276	273
Начислени за сметка на приходите и разходи за периода	3	3
Обратно проявление за периода	(3)	-
Общо в края на периода	**276**	**276**

10. Текущи пасиви

	31.12.2022 хил. лв.	31.12.2021 хил. лв.
Задължения за дивиденти	48	40
Задължения към доставчици	34	33
Задължение по цесия	33	33
Получени аванси	29	26
Задължения към персонала	8	7
Задължения за данъци	5	7
Задължения за социално осигуряване	2	3
Задължения за гаранции на членовете на СД	1	1
Други задължения	1	1
Общо	**161**	**151**

11. Приходи от продажби

Приходите от продажби за 2022 и 2021 г., съответно в размер на 369 хил. лв. и 362 хил. лв. представляват приходи от наеми.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г.
(продължение)

12. Други приходи от дейността

	Годината, завършваща на 31.12.2022 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.
Приходи от финансиране	31	5
Печалба от оценка на инвестиционни имоти, нетно	-	15
Общо	**31**	**20**

През 2022 и 2021 г. дружеството е получило финансиране по програма за компенсиране на небитови потребители на ел. енергия в размер съответно на 31 хил. лв. и 5 хил. лв.

13. Разходи за материали

	Годината, завършваща на 31.12.2022 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.
Разходи за ел. енергия	63	34
Разходи за природен газ	32	21
Разходи за консумативи и офис оборудване	5	5
Разходи за вода	3	3
Общо	**103**	**63**

14. Разходи за външни услуги

	Годината, завършваща на 31.12.2022 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.
Разходи за охрана	46	46
Разходи за ремонти	11	14
Разходи за абонаменти и такси	5	8
Разходи за застраховки	2	2
Разходи за съобщителни услуги	2	2
Разходи за консултантски и одиторски услуги	2	2
Други разходи за външни услуги	1	1
Общо	**69**	**75**

15. Разходи за персонал

	Годината, завършваща на 31.12.2022 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.
Разходи за възнаграждения	78	105
Разходи за възнаграждения на управленски персонал	17	17
Разходи за социално осигуряване	16	17
Общо	**111**	**139**

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г.
(продължение)

16. Други оперативни разходи

	Годината, завършваща на 31.12.2022 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.
Загуба от оценка на инвестиционни имоти, нетно	31	-
Разходи за местни данъци и такси	29	29
Възстановена обезценка на вземания, нетно	-	(2)
Други оперативни разходи	2	8
Общо	**62**	**35**

17. Приходи/ (разходи) за данъци върху печалбата

Изразяването на приходите/ (разходите) за данъци върху печалбата към 31 декември 2022 г. е както следва:

	Годината, завършваща на 31.12.2022 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.
Счетоводна печалба преди облагане с данъци	455	69
Данък по приложимата данъчна ставка	(45)	(7)
Ефект от постоянни разлики	40	1
Приходи/ (разходи) за данъци върху печалбата	**(5)**	**(6)**

Приходите/ (разходите) за данъци върху печалбата към 31 декември 2022 г. се състоят от следните компоненти:

	Годината, завършваща на 31.12.2022 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.
Текущ разход за данък	(5)	(3)
Нетен ефект от временни данъчни разлики	-	(3)
Приходи/ (разходи) за данъци върху печалбата	**(5)**	**(6)**

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2022 г.
(продължение)

18. Оповестяване на свързаните лица и сделките с тях

Следните предприятия са свързани лица за дружеството за 2022 и 2021 г:

Свързани лица	Вид на свързаност
Албена Холдинг АД	Крайно холдингово дружество
Албена АД	Дружество - майка
Ахтопол Ризорт ЕАД	Дъщерно дружество
Алфа консулт 2000 ЕООД	Под общ контрол
Албена Автотранс АД	Под общ контрол
Албена тур ЕАД	Под общ контрол
Приморско клуб ЕАД	Под общ контрол
Бялата лагуна АД	Под общ контрол
Екоагро АД	Под общ контрол
Екострой АД	Под общ контрол
Интерскай АД	Под общ контрол
Актив СИП ООД	Под общ контрол
Перпетуум мобиле БГ АД	Под общ контрол
Тихия хът АД	Под общ контрол
Визит България ЕООД, Румъния	Под общ контрол
Фламинго турс ЕООД, Германия	Под общ контрол
Хотел де Маск АД, Анзер, Швейцария	Под общ контрол
Водоснабдяване и канализация Черно море ЕООД	Под общ контрол
Медицински център Медика Албена ЕАД	Под общ контрол
Специализирана болница за рехабилитация Медика Албена ЕООД	Под общ контрол
Здравно учреждение Медика Албена АД	Асоциирано дружество на дружеството - майка
Бряст Д АД	Асоциирано дружество на дружеството - майка

Дружества под контрола на ключов управленски персонал на дружеството - майка са Ен Джи А АД, Ел Джи Ар Консулт ООД, Медиамакс груп ООД, Дарик Холдинг АД, Дарик радио АД, Фейском ООД, Аквапоникс България ЕООД, Ейч Ар Кепитъл АД, Рекламна агенция Дарик (РАД) ЕООД, Дарик Академия ЕООД, Дарик 90 София ЕООД, Цитадела ЕООД, Дарик имоти България АД, Нет Инфо АД, Мост Финанс Мениджмънт АД, Ви Бокс ЕАД, Дарик Нюз ЕООД, Компания за инженеринг и развитие АД, Булгарконтрола АД, Ниарленд ЕООД, Агригейт Медия ООД, Ем-Ко ООД, Виарекс Консулт ЕООД, Земеделие БГ ЕООД, ТК – ХОЛД АД, Кооперация Синдикална взаимозастрахователна кооперация – СиВЗК, Сдружение КНСБ, Енерджи линк ООД.

През годината дружеството е осъществило сделки със следните свързани лица:

18.1. Сделки с дружеството – майка

Извършените сделки по покупки и неуредените задължения към 31 декември 2022 г. са както следва:

Наименование	Вид на сделката	Оборот 2022 хил. лв.	Задължение 2022 хил. лв.	Оборот 2021 хил. лв.	Задължение 2021 хил. лв.
Албена – АД	Задължение по цесия	-	33	-	33
Общо			**33**		**33**

18. Оповестяване на свързаните лица и сделките с тях (продължение)

Всички разчети със свързаните лица имат текущ характер. По извършените през годината сделки със свързаните лица няма необичайни условия и отклонения от пазарните цени.

18.2. Възнаграждения на ключов управленски персонал

Възнаграждението на ключовия управленски персонал за 2022 г. е в размер на 17 хил. лв. (за 2021 г. – 17 хил. лв.). Ключовият управленски персонал не получава други доходи от дружеството, извън посочените по-горе краткосрочни доходи.

19. Други оповестявания

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

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ИДИС - АД

ЗА 2022 г.

ВАРНА

„ИДИС" АД е дъщерно дружество на "Албена" АД (98.60% от капитала). Компанията е собственик на административна сграда в гр. Варна с площ 4,903.85 кв.м., на земя и сгради в гр. Добрич с площ 48,380 кв. м., на сгради в к.к. Албена с площ 1,090.88 кв.м.

Предмет на дейността на дружеството е стопанисване и управление на недвижими имоти.

„ИДИС" АД се управлява от Съвет на директорите. Дружеството няма регистрирани клонове.

I. Финансов резултат

Финансовият резултат на „ИДИС" АД за 2022 г. е печалба в размер на 450 хил. лв., като дружеството е получило приходи от дивиденти от "Ахтопол Ризорт" ЕАД в размер на 400 хил. лв. За 2021 г. финансовият резултат е печалба в размер на 63 хил. лв. Съгласно бизнес план за финансовата 2022 г. е прогнозирана печалба 51 хил. лв., така че планът за 2022 г. бе изпълнен.

II. Приходна част

Приходите за 2022 г. са в размер 800 хил. лв., в т.ч.:

- 369 хил. лв. от наем на сгради;
- 31 хил. лв. от финансиране;
- 400 хил. лв. от дивиденти.

Съгласно бизнес план 2022 г. са прогнозирани 367 хил. лв. приходи. Приходите за 2021 г. са 382 хил. лв.

III. Разходна част

През 2022 г. са реализирани 345 хил. лв. разходи, а за 2021 г. - 313 хил. лв. Съгласно бизнес план са прогнозирани разходи в размер 316 хил. лв.

- **Разходи за материали** - общо 103 хил. лв., за 2021 г. - 63 хил. лв. Съгласно бизнес план са планирани 106 хил. лв.;
- **Разходи за външни услуги** - общо 69 хил. лв., за 2021 г. - 75 хил. лв. Съгласно бизнес план са прогнозирани 70 хил. лв.;
- **Разходи за амортизации** – по-малко от хиляда лева. За предходната 2021 г. са били хиляда лева;
- **Разходи за персонал**:
  - ***по трудови договори*** - 77 хил. лв., за 2021 г. - 68 хил. лв., съгласно бизнес план са прогнозирани 75 хил. лв.;
- ***по договори за управление*** - 17 хил. лв., за 2021 г. – също 17 хил. лв., съгласно бизнес план – 7 хил. лв.;
  - ***по граждански договори*** – хиляда лева, за 2021 г. - 37 хил. лв., съгласно бизнес план - хиляда лева;
  - ***Разходите за осигуровки*** са 16 хил. лв., за 2021 г. – 17 хил. лв., съгласно бизнес план – 15 хил. лв.
- **Други разходи** – 62 хил. лв., за 2021 г. – 35 хил. лв. Съгласно бизнес план са прогнозирани – 32 хил. лв.

IV. Вземания и задължения

Вземанията към 31 декември 2022 г. на "ИДИС" АД са 102 хил. лв., в т.ч.:
– *вземания от клиенти* в размер на 60 хил. лв., нетно от обезценка - 55 хил. лв.;
- *присъдените вземания* са за 33 хил. лв., които са напълно обезценени;
- *вземанията по предоставени аванси* са в размер на 47 хил. лв. в т. ч. вземания в размер на 22 хил. лв. ел. енергия на наематели, платени през м. януари 2023 г., аванс за природен газ - 14 хил. лв., аванс за ел. енергия - 11 хил. лв.

Задълженията на дружеството към 31 декември 2022 г. са 161 хил. лв., в т. ч.:
- *задължение за дивидент на физически лица 48 хил. лв.;*
-*задължения към свързани лица* - АЛБЕНА АД за 33 хил. лв.;
- *получени аванси - 29 хил. лв.*

Другите задължения на "ИДИС" АД към доставчици, към НАП, към персонала са текущи и към датата на изготвяне на доклада са платени.

V. **Налични парични средства –** към 31 декември 2022 г. - 75 хил. лв. по банкови сметки и в каса.

VI. Изпълнение на инвестиционната програма за 2022 г.

Дружеството няма приета инвестиционна програма за 2022 г.

Към 31 декември 2022 г. се отдават под наем общо 7,894 кв. м. От тях отдадени са 6,725 кв. м. или 85 % от площите, в т.ч.:
- сграда Варна от 2,544 кв.м. са отдадени 1,824 кв.м., свободни – 720.25 кв.м.
- земя и сгради Добрич от 5,350 кв. м. са отдадени 4,901 кв.м., свободни - 449 кв.м.

VII. Научноизследователска и развойна дейност

През 2022 г. дружеството не е извършвало действия в областта на научноизследователската и развойна дейност.

VIII. Цели и политика на управление на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове. Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва валутен риск, лихвен риск и ценови риск. Кредитният риск е такъв, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай че не изпълни договореното задължение. Ликвидният риск е рискът, че дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

Ръководството очаква, че съществуващите капиталови ресурси и източници на финансиране на дружеството ще бъдат достатъчни за развитието на дейността му. От страна на ръководството на дружеството финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, цената на привлечените ресурси и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

IX. Събития след края на отчетния период

След края на отчетния период не са настъпили съществени събития и обстоятелства, които да налагат корекции и допълнителни оповестявания в годишния финансов отчет за 2022 г.

X. Други оповестявания

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

Изп. директор:
Надя Герева

"ИДИС" АД ВАРНА

16 март 2023 г.
Варна

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До
Акционерите на
„ИДИС“ АД
Варна

ДОКЛАД ВЪРХУ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Одиторско мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на **„ИДИС“ АД** (дружеството), който включва счетоводния баланс към 31 декември 2022 г., отчета за приходите и разходите, отчета за промените в капитала и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи оповестяването на съществените счетоводни политики и другата пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на дружеството към 31 декември 2022 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните счетоводни стандарти, приети за приложение в Европейския съюз (МСС).

База за изразяване на одиторско мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в параграф *„Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“*. Ние сме независими от дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международните 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 финансовите отчети 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.

Други въпроси

Годишният финансов отчет на дружеството към 31 декември 2021 г. е бил одитиран от друг регистриран одитор и съответно към него е издаден одиторски доклад без одиторски квалификации на 17 март 2022 г.

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

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

9002 Варна, ул. Ген. Колев 104, ет. 5, ап. 32
тел: 052 608 874; 608 875, факс: 052 721 444
1000 София, бул. Витоша 36, ет. 4, ап. 8; тел: 02 427 70 22
office@pocompany.com, www.pocompany.com

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 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.

Ние нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството на дружеството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСС и за такава система за вътрешен контрол, каквато то определи като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали се дължат на измама, или на 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 се дължат на измама, или на 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 на 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 се дължат 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 за уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, за това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения за 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 към него, както и дали се представят основополагащите за него сделки и събития по начин, чрез който се 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.

ДОКЛАД ВЪРХУ ДРУГИ ПРАВНИ И РЕГУЛАТОРНИ ИЗИСКВАНИЯ

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. Тези процедури касаят 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, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приет за приложение в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

✓ Информацията, включена в доклада за дейността за годината, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет, върху който сме изразили квалифицирано одиторско мнение.

✓ Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Приморска Одиторска Компания ООД

Илия Илиев
Регистриран одитор
Управител

16 март 2023 г.
Варна

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО
Варна
Рег. № 086
ПРИМОРСКА ОДИТОРСКА КОМПАНИЯ ООД