СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС

ЕУРОТЕРРА ПРОПЕРТИС АД

към 31.12.2022 г.

АКТИВ			ПАСИВ		
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума (хил.лв.)		РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума (хил.лв.)	
	Текуща година	Предходна година		Текуща година	Предходна година
а	1	2	а	1	2
А. *Нетекущи (дълготрайни) активи*			**А. *Собствен капитал***		
I. Дълготрайни материални активи			**I. Записан капитал**	**50**	**50**
1. Земи и сгради, в т. ч.:	296	315	**II. Натрупана печалба (загуба) от минали години, в т. ч.:**		
- сгради	296	315	- неразпределена печалба	8	8
Общо за група I. :	**296**	**315**	- непокрита загуба	(286)	(247)
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ А. :	***296***	***315***	**Общо за група II. :**	(278)	(239)
Б. *Текущи (краткотрайни) активи*			**III. Текуща печалба (загуба)**	(12)	(39)
I. Вземания			***ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ А. :***	*(240)*	*(228)*
1. Вземания от клиенти и доставчици, в т. ч.:	1	1	**Б. *Задължения***		
2. Други вземания, в т. ч.:	2	2	1. Задължения към свързани предприятия, в т. ч.:	19	24
Общо за група I. :	**3**	**3**	- до 1 година	19	24
II. Парични средства, в т. ч.:			2. Други задължения, в. т. ч.:	533	536
- в безсрочни сметки (депозити)	13	4	до 1 година	4	1
Общо за група II. :	**13**	**4**	- над 1 година	529	525
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ Б. :	***16***	***7***	- данъчни задължения, в т. ч.:	4	
			- до 1 година	4	
			ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ Б., в т.ч. :	***552***	***560***
			- до 1 година	23	25
			- над 1 година	529	525
СУМА НА АКТИВА	**312**	**322**	**СУМА НА ПАСИВА**	**312**	**322**

Дата на съставяне: 15/06/2023 г.

Ръководител: .....
Радостин Бонев

Съставител: .....
Елена Георгиева

О Т Ч Е Т
ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
ЕУРОТЕРРА ПРОПЕРТИС АД

за 2022 г.

Наименование на разходите	Сума /хил.лв/	
	текуща година	предходна година
1	2	3
А. РАЗХОДИ		
1 Разходи за суровини, материали и външни услуги в т.ч.:	**20**	**13**
а) външни услуги	20	13
2 Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:	**19**	**18**
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.:	**19**	**18**
- разходи за амортизация	19	18
3 Други разходи, в т.ч.:	5	7
Общо разходи за оперативната дейност	**44**	**38**
4 Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:	**1**	**1**
Общо финансови разходи	**1**	**1**
Общо разходи за обичайната дейност	**45**	**39**
Общо разходи	**45**	**39**
Всичко (общо разходи)	45	39

Наименование на приходите	Сума /хил.лв/	
	текуща година	предходна година
1	2	3
Б. ПРИХОДИ		
1 Нетни приходи от продажби в т.ч.:	**26**	**-**
а) услуги	26	
2 Други приходи, в т.ч.:	7	
Общо приходи от оперативната дейност	**33**	**-**
Общо приходи от обичайната дейност	**33**	**-**
3 Загуба от обичайната дейност	**12**	**39**
Общо приходи	**33**	**-**
4 Счетоводна загуба (общо приходи – общо разходи)	**12**	**39**
5 Загуба (ред 4 от раздел Б)	**12**	**39**
Всичко (Общо приходи + ред 5)	45	39

Дата на съставяне: 15/06/2023 г.

Ръководител: .....
Радостин Бонев

Съставител: .....
Елена Георгиева

ОТЧЕТ
ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
ЕУРОТЕРРА ПРОПЕРТИС АД
за 2022 г.

	Наименование на паричните потоци	Текущ период			Предходен период		
		Постъпления	Плащания	Нетен поток	Постъпления	Плащания	Нетен поток
	а	1	2	3	4	5	6
А.	**Парични потоци от основна дейност**						
1	Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	40	30	10			-
2	Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденти и други подобни			-		1	(1)
3	Други парични потоци от основна дейност			-		17	(17)
	Всичко парични потоци от основна дейност (А)	***40***	***30***	***10***	**-**	***18***	***(18)***
Б.	**Парични потоци от инвестиционна дейност**						
	Всичко парични потоци от инвестиционна дейност (Б)	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
В.	**Парични потоци от финансова дейност**			-			-
1	Други парични потоци от финансова дейност		1	(1)			-
	Всичко парични потоци от финансова дейност (В)	**-**	**1**	**(1)**	**-**	**-**	**-**
Г.	Изменение на паричните средства през периода (А+Б+В)	**40**	**31**	**9**	**-**	**18**	**(18)**
Д.	Парични средства в началото на периода			**4**			**22**
Е.	**Парични средства в края на периода**			**13**			**4**

Дата на съставяне: 15/06/2023 г.

Ръководител: .....
Радостин Бонев

Съставител: .....
Елена Георгиева

ОТЧЕТ
ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
ЕУРОТЕРРА ПРОПЕРТИС АД
за 2022 г.

(Хил.лв)

Показатели	Записан капитал	Неразпределена печалба	Непокрита загуба	Текуща печалба/ загуба	Общо собствен капитал
а	1	2	3	4	5
1 *Салдо в началото на отчетния период*	**50**	**8**	**(247)**	**(39)**	**(228)**
2 *Салдо след промени в счетоводната политика и грешки*	**50**	**8**	**(247)**	**(39)**	**(228)**
3 Финансов резултат от текущия период				(12)	**(12)**
4 Други изменения в собствения капитал			(39)	39	-
5 *Салдо към края на отчетния период*	**50**	**8**	**(286)**	**(12)**	**(240)**
6 Собствен капитал към края на отчетния период	**50**	**8**	**(286)**	**(12)**	**(240)**

Дата на съставяне: 15/06/2023 г.

Ръководител: .....
Радостин Бонев

Съставител: .....
Елена Георгиева

СПРАВКА

за нетекущите(дълготрайните) активи към 31.12.2022 г.

ЕУРОТЕРРА ПРОПЕРТИС АД

(хил.лв.)

Показатели	Отчетна стойност на нетекущите активи:				Последваща оценка		Преоценена стойност (4+5-6)	Амортизация				Последваща оценка		Преоценена амортизация в края на периода (11+12-13)	Балансова стойност в края на периода (7-14)
	в началото на периода	на постъпилите през годината	на излезлите през периода	в края на периода (1+2-3)	Увеличение	Намаление		в началото на периода	начислена през периода	Отчислена през периода	в края на периода (8+9-10)	Увеличение	Намаление		
а	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
I. Нематериални активи															
Продукти от развойна дейност				-			-				-			-	-
Концесии, патенти, лицензии, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи				-			-				-			-	-
Търговска репутация				-			-				-			-	-
Предоставени аванси и нематериални активи в процес на изграждане				-			-				-			-	-
Общо за група I:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
II. Дълготрайни материални активи															
Земи и сгради, в т. ч.:	**463**	-	-	**463**	-	-	**463**	**148**	**19**	-	**167**	-	-	**167**	**296**
земи				-			-				-			-	-
сгради	463			**463**			**463**	148	19		**167**			**167**	**296**
Машини, производствено оборудване и апаратура				-			-				-			-	-
Съоръжения и други				-			-				-			-	-
Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане				-			-				-			-	-
Общо за група II:	**463**	-	-	**463**	-	-	**463**	**148**	**19**	-	**167**	-	-	**167**	**296**
III. Дългосрочни финансови активи															
Акции и дялове в предприятия от група				-			-				-			-	-
Предоставени заеми на предприятия от група				-			-				-			-	-
Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия				-			-				-			-	-
Предоставени заеми, свързани с асоциирани и смесени предприятия				-			-				-			-	-
Дългосрочни инвестиции				-			-				-			-	-
Други заеми				-			-				-			-	-
Изкупени собствени акции номинална стойност				-			-				-			-	-
Общо за група III:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IV. Отсрочени данъци	-			-			-				-			-	-
Общо нетекущи активи (I+II+III+IV)	***463***	-	-	***463***	-	-	***463***	***148***	***19***	-	***167***	-	-	***167***	***296***

Дата на съставяне: 15/06/2023 г.

Ръководител: .....
Радостин Бонев

Съставител: .....
Елена Георгиева

Пояснителни сведения към годишния финансов отчет за 2022 г. на „Еуротерра Пропертис" АД

1. Информация за дружеството

Дружеството е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 175094858. Седалището и адресът на управление на дружеството е в гр. София, бул. Витоша № 1, ет. 6.

1.1. Собственост и управление

Капиталът на Дружеството е в размер на 50 000 лева. Същият е разпределен на 50 000 броя налични акции на приносител с номинална стойност 1 (един) лев всяка. Собственици на капитала на дружеството са две физически лица и едно местно юридическо лице.

Мажоритарен собственик на капитала на дружеството е единия от неговите изпълнителни директори – Радостин Бонев. В случай на невъзможност на Изпълнителния директор Радостин Бонев да изпълнява представителните си функции, дружеството се представлява от члена на Съвета на директорите - Олга Териану. През годината няма промяна в представляващите дружеството.

Дружеството има едностепенна система на управление – Съвет на директорите, чийто състав към 31.12.2022 г. е следния:

1. Радостин Христов Бонев – Изпълнителен директор и председател на СД;
2. Олга Христос Териану – Зам. председател на СД;
3. Доника Симеонова Иванова - Член на СД.

1.2. Предмет на дейност

Регистрираният предмет на дейност на дружеството включва придобиване, построяване и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, или отдаване под наем.

2. Основни положения от счетоводната политика на дружеството

2.1. База за изготвяне на годишния финансов отчет

Финансовият отчет на Еуротерра Пропертис АД е изготвен в съответствие със Закона за счетоводство и Националните счетоводни стандарти, приложими в България.

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лева и изготвя своите официални финансови отчети в съответствие с българското счетоводно законодателство. Данните във финансовия отчет са представени в хиляди лева.

За нерешени въпроси в Националните счетоводни стандарти, Дружеството прилага счетоводни политики в съответствие с Международните Стандарти за Финансово Отчитане, приети от ЕС. Когато това е ставало е надлежно оповестено.

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена и в съответствие с принципа-предположение за действащо предприятие. Освен това дружеството прилага и принципа на текущо начисляване с изключение на отчета за паричните потоци.

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. Обектите, които предполагат по-висока степен на субективна преценка или сложност на преценките, или където предположенията и приблизителните счетоводни оценки са съществени за финансовия отчет, са оповестени в приложенията към съответните активи и пасиви, респ. приходи и разходи.

2.2. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година - 2021 г..
Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

2.3. Отчетна валута

Функционалната и отчетна валута на дружеството е българският лев. От 01.01.1999 г. българския лев е с фиксиран курс към еврото в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат в левова равностойност на база валутния курс към датата на операцията и се преоценяват на годишна база като се използва официалният курс на БНБ на последния работен ден от годината. Към края на съответния отчетен период те се представят по заключителния курс на БНБ.

2.4. Действащо предприятие

Настоящият финансов отчет е изготвен въз основа на счетоводното предположение за действащо предприятие. През предходните отчетни периоди дружеството има натрупани нетни загуби в общ размер на 286 хил. лева към края на 2022 г. Към 31.12.2022 г. собствения капитал на дружеството е отрицателна величина в размер на 240 хил. лева. Дружеството не разполага с капиталови резерви за покриване на натрупаните загуби.

Финансовите отчети на дружеството са изготвени на принципа на действащо предприятие, който предполага, че то ще продължи дейността си в обозримо бъдеще. Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на дружеството, ръководството прецени, че дружеството има основания да изготви настоящия годишен финансов отчет въз основа на счетоводното предположение за действащо предприятие, разчитайки при необходимост на финансова подкрепа от своите акционери и/или от свързани с тях лица.

3.Дефиниция и оценка на елементите на отчета за приходи и разходи, както и на счетоводния баланс

3.1. 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.

При продажбите на стоки приходите се признават, когато всички съществени рискове и ползи от собствеността на стоките преминават у купувача.

При предоставянето на услуги, приходите се признават, отчитайки етапа на завършеност на сделката към датата на баланса, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите за приключването ѝ.

Отчитането на приходите се извършва при спазване на изискването за причинно-стойностната връзка между тях и свързаните с тях разходи.

Дружеството няма приходи през 2022 г.

3.2. Разходи

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

Финансовите приходи и разходи се включват в отчета за приходи и разходи, като се посочват диференцирано в отчета за приходи и разходи и се състоят от: разходи/приходи за лихви, банкови такси и комисионни.

3.3. Дълготрайни материални активи

Дружеството притежава два недвижими имота, находящи се в гр. Пловдив, признати първоначално по тяхната цена на придобиване. Същите са амортизируеми активи. Последващото отчитане на тези активи е по тяхната цена на придобиване.

3.4. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти включват наличности в брой и паричните наличности на дружеството по банкови сметки.

3.5. Краткосрочни и други задължения

Краткосрочните задължения са оценени по стойността, по която се очаква да бъдат погасени в бъдеще.

3.6. Други нетекущи задължения

Задълженията се отчитат по тяхната номинална стойност. Задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се оценяват по фиксирания курс на Българска Народна Банка в деня на възникването им. В края на всеки месец и при изготвяне на баланса се прилага заключителният курс.

3.7. Данъци

Дължимите данъци се изчисляват в съответствие с българското законодателство. Корпоративният данък се изчислява на база облагаема печалба, като за целта се извършва преобразуване на финансовия резултат за определени приходно-разходни позиции в съответствие с разпоредбите на ЗКПО.

Отсрочени данъци се изчисляват за всички временни разлики между данъчната основа на активите и пасивите и тяхната преносна стойност към датата на финансовия отчет, като се използва балансовия метод на задълженията. За определяне на отсрочените данъци се използват очакваните данъчни ставки.

Актив по отсрочени данъци се признава до степента, до която е вероятно да има бъдеща облагаема печалба, срещу която да могат да се използват намаляемите временни разлики.

3.8. Финансови инструменти

Финансовите инструменти на дружеството включват парични средства в брой и по банкови сметки, вземания и задължения. Ръководството на дружеството счита, че справедливата стойност на финансовите инструменти не се различава съществено от тяхната балансова стойност.

3.9. Рискове, свързани с финансови инструменти

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, кредитен и ликвиден риск.

Валутен риск
Дружеството оперира основно с български контрагенти, взаимоотношенията с които се осъществяват изцяло в национална валута, поради което този риск е несъществен за дружеството. Наред с това дружеството отчита задължения по финансиране, предоставено от неговите акционери в евро. Курса на лева към еврото е фиксиран и съответно ръководството счита, че валутния риск е минимален от тези разчети на дружеството.

Лихвен риск
В структурата на пасивите на дружеството лихвоносните пасиви са представени от задължения по предоставени заеми, които са с фиксиран лихвен процент. Поради това, дружеството приема, че не е изложено на значителен лихвен риск.

Кредитен риск
Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния. Към края на 2022 г. дружеството отчита вземане в размер на 3 хил. лева и парични средства в размер на 13 хил. лева.

Ликвиден риск
Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като следи плащанията по задълженията, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на неговата стопанска дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди. Нуждите от парични средства се сравняват със вземанията и заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали финансовите ресурси ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода. Към края на 2022 г. дружеството отчита краткосрочни задължения в размер на 23 хил. лева, съответно дългосрочни задължения – 529 хил. лева към свързани лица.

4. Оповестявания по основните форми на годишния счетоводен отчет за 2022 г.

4.1. Разходи за външни услуги

През 2022 г. разходите за външни услуги са в размер на 20 хил. лева (2021 г. – 13 хил. лева) във връзка с начислен наем за ползване на офис помещение и ел. Енергия на собствен недвижим имот.

За отчетния период дружеството отчита разходи за наем към свързаното дружество – Еуротерра България АД в размер на 10 хил. лева (2021 г. – 10 хил. лева).

4.2. Други разходи

Отчетените други разходи за 2022 г. в размер на 5 хил. лв. са формирани от разходи, свързани със ЗМДТ – 3 хил. лева във връзка с притежаваните от дружеството недвижими имоти и 2 хил. други разходи.

4.3. Разходи за амортизация

През 2022 г. разходите за амортизация са формирани от притежаваните недвижими имоти – две сгради, находящи се в гр. Пловдив. Определената амортизационна норма за тях, начислявана на линейна база през годината е в размер на 4 %.

4.4. Финансов резултат и данъчно облагане

Към 31.12.2022 г. дружеството отчита загуба в размер на 12 хил. лева. За 2021 г. нетния финансов резултат е печалба в размер на 39 хил. лева.

4.5. Дълготрайни материални активи

Дружеството притежава два недвижими имоти - сгради, находящи се в гр. Пловдив. Към края на 2022 г. няма вписани ограничения върху на правото на собственост върху тези имоти. Ръководството на дружеството е извършило преглед за обезценка на същите към края на годината, в резултат на който не са признати разходи за обезценка.

4.6. Парични средства и парични еквиваленти

Дружеството не разполага с парични наличности в брой. Наличностите по банкови сметки към края на 2022 г. са общо в размер на 13 хил. лева.

4.7. Собствен капитал

Еуротерра Пропертис е акционерно дружество и като такова е регистрирано в търговския регистър с размер на капитала (основен капитал) - 50 хил. лева. През 2022 г. няма промяна в неговия размер.

Към края на годината основните капиталови сметки са с размери:

- акционерен капитал - 50 хил.лева;
- непокрити загуби от предходни години – 286 хил.лева;
- неразпределена печалба от предходни години – 8 хил.лева;
- балансова загуба за годината – 12 хил.лева.

4.8. Краткосрочни и други задължения

Към края на 2022 г. дружеството има задължения към свързано дружество - Еуротерра България АД - 19 хил. лева, (2021 г. - 24 хил. лева), възникнали на основание договор за наем на офис.

4.9. Задължения за данъци

Към края на 2022 г. дружеството има задължения по ЗМДТ в размер на 3 хил. лв. (2021 г. -няма).

4.10. Нетекущи задължения

В края на отчетната година дружеството има задължения по предоставени заеми от своите акционери – Радостин Бонев в размер на 262 хил. лева, Олга Териану – 210 хил. лева, Еуротерра Девелопмент АД- 52 хил. лева.

4.11. Дружеството няма задължения към финансови институции.

4.12. Дружеството няма условни задължения и ангажименти.

4.13. Сделки със свързани лица

Свързани лица със дружеството са неговия ключов управленски персонал, акционерите му и свързаните с тях лица и дружества.

През 2022 г. дружеството е извършвало сделки със свързаното дружество - „Еуротерра България" АД (пояснителни бележки 4.1.). Към края на годината дружеството има разчети към свързани лица – пояснителни бележки 4.8. и 4.10. към настоящия финансов отчет.

През 2022 г. в дружеството няма начислявани и изплащани възнаграждения на изпълнителния директор, както и на останалите членове на СД.

4.14. Събития след отчетния период

След датата на отчетния период не са възникнали коригиращи и некоригиращи събития, които да окажат влияние върху настоящия финансов отчет на Еуротерра Пропертис АД.

4.15. Одобрение на отчета

Настоящият финансов отчет (включително сравнителната информация за предходната година), заедно с доклада за дейността на дружеството е одобрен за издаване от Съвета на директорите с решение от 29.06.2023 г.

Изпълнителен директор:.....

Радостин Христов Бонев

Съставител на финансовия отчет: .....

Елена Иванова Георгиева