

## ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

Ръководството представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2021г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от ЕС. Този финансов отчет е одитиран от дипломирания експерт счетоводител-регистриран одитор Анатолий Илчовски,

Основната му дейност включва:

Сделки с недвижими имоти, управление и проучване на недвижими имоти, строителна дейност, проучване, проектиране, инженеринг, вътрешно и външнотърговска дейност, търговско представителство и посредничество, консултантска, рекламна, лизингова, маркетингова дейност, както и всякаква друга търговска дейност, която не е забранена със закон.

### Структура на основния капитал

Едноличен собственик на Капитала на дружеството е БС Пропъртис Т ЕАД .

| Акционери                                                  | Дялово участие | Брой акции | Номинална стойност (на 1 бр. Акция в лв.) |
|------------------------------------------------------------|----------------|------------|-------------------------------------------|
| БС Пропъртис Т ЕАД                                         | 100%           | 1 976 000  | 1                                         |
| "БС ПРОПЪРТИС Т" ЕАД, ЕИК/ПИК 203270519, Държава: БЪЛГАРИЯ |                |            |                                           |
| Вид акции : поименни акции с право на глас.                |                |            |                                           |

### УПРАВЛЕНИЕ

#### УПРАВЛЯВАЩИ

Представител ТИХОМИР ГЕОРГИЕВ КРАЛЕВ

Съвет на директорите ТИХОМИР ГЕОРГИЕВ КРАЛЕВ

Съвет на директорите ПЕТЪР НИКОЛАЕВ КАЛОЯНОВ

Съвет на директорите НАДЕЖДА ЙОРДАНОВА КАНАЗИРЕВА

Динамиката на цените на пазара на недвижими имоти в широк смисъл, включително цените на наемите и строителството и други свързани услуги (застраховки, поддръжка и т.н.), ще има определящ ефект върху печалбата на дружеството.

## II. Имуществено и финансово състояние на ПРОПЪРТИС БС 1 ЕАД

### Приходи от дейността по Отчета за всеобхватния доход

ПРОПЪРТИС БС1 ЕАД през 2021 г. е реализирал други приходи в размер на 108 хил.лв.

### Разходи за дейността по Отчета за всеобхватния доход

Общата сума на разходите за дейността на дружеството по отчет 2021 год. е в размер на **376 хил. лв.**

Балансовата стойност на продадените активи е в размер на 96 хил.лв.

- ♦ Други разходи – 280 лв;

### Финансови приходи/разходи, нето – 39 хил.лв

### Финансов резултат на ПРОПЪРТИС БС1 ЕАД

Финансовият резултат на ПРОПЪРТИС БС1 ЕАД е загуба в размер на 229 хил. лева.

Към 31.12.2021год. активите на ПРОПЪРТИС БС1 ЕАД по балансова стойност възлизат на **427хил. лева.**, в т.ч. стойността на **Краткотрайни активи е 18хил. лв** и на **Дългосрочни активи** е в размер на **409 хил. лв.**

### Дългосрочни активи

Дългосрочни материални активи 409 хил. лева.

Балансовата стойност по групи активи към 31.12.2021 год., е както следва:

- ♦ Търговски и други вземания- 409 хил. лева

### Краткотрайни активи

**Краткотрайни активи** към 31.12.2021 год. са в размер на **18 хил. лева** и са разпределени по видове както следва;

- ♦ Търговски и други вземания – 1 хил. лева;
- ♦ Парични средства – 17 хил. лв.

## **СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ**

Към 31.12.2021 год. общият капиталов ресурс на дружеството, по балансова стойност възлиза на **427 хил. лева**, в т.ч.

### **Капитал**

Собственият капитал на дружеството към 31.12.2021 год. е в размер на **415 хил. лева**, в т.ч.:

- ♦ Основен капитал на ПРОПЪРТИС БС1 ЕАД БС е в размер на **1 976 хил. лева**, разпределен в **1 976 000** акции по 1 лев;
- ♦ Непокрита загуба **1 332 хил. лв.**
- ♦ Загуба от текущата година – **229 хил. лв.**

### **Пасиви**

Пасивите към 31.12.2021 год. възлизат на **12 хил. лв.** Структурата на пасивите е както следва:

- ♦ Текущи пасиви в размер на 12 хил. лв. Те са разпределени по видове както следва:

Задължения към свързани предприятия – 12 хил. лв

### **Финансови показатели**

- 1. Финансова автономност и задлъжнялост. Показателя за финансова автономност отчита възможността на Дружеството да изплати всички свои задължения с

наличния собствен капитал. Показателя за задлъжнялост показва степента на използване на привлечени средства.

| Показатели                                         | 2021 г.      | 2020 г.     | Изменение     |
|----------------------------------------------------|--------------|-------------|---------------|
| 1. Собствен капитал                                | 415          | 644         | (229)         |
| 2. Краткосрочни пасиви                             | 12           | 115         | (103)         |
| 3. Общо пасиви                                     | 12           | 115         | (103)         |
| <b>Коефициент на финансова автономност (1 : 3)</b> | <b>34,58</b> | <b>5,6</b>  | <b>28,98</b>  |
| <b>Коефициент на задлъжнялост (3 : 1)</b>          | <b>0,02</b>  | <b>0,17</b> | <b>(0,15)</b> |

- Стойността на коефициента на финансова автономност означава, че собствените средства на дружеството не са достатъчни за покриване на целия привлечен капитал. Коефициентът на задлъжнялост се намалява.

#### Научноизследователска и развойна дейност:

Дружеството ни не инвестира в научна и изследователска дейност. На този етап не планира заделяне на ресурси за подобни дейности

#### Информация по чл. 187д и чл. 247 от Търговския закон

##### УПРАВЛЯВАЩИ

Представител ТИХОМИР ГЕОРГИЕВ КРАЛЕВ

Съвет на директорите ТИХОМИР ГЕОРГИЕВ КРАЛЕВ

Съвет на директорите ПЕТЪР НИКОЛАЕВ КАЛОЯНОВ

Съвет на директорите НАДЕЖДА ЙОРДАНОВА КАНАЗИРЕВА

Свързаност на Тихомир Кралев, като член на СД на „Пропъртис БС-1” ЕАД:

- „Пропъртис-БС” ЕАД, ЕИК 201219052, в качеството си на член на съвета на директорите и представител;
- „БС Пропъртис София” ЕАД, ЕИК 203275384, в качеството си на член на съвета на директорите и прокурист;
- „Балканстрой Пропъртис” ЕАД, ЕИК 175442229, в качеството си на прокурист;
- „Балканстрой Проджекте” ЕАД, ЕИК 200988375, в качество си на прокурист;
- „България Хаус 2017” ЕАД, ЕИК 205005524, в качеството си на прокурист;

Свързаност на Надежда Йорданова Каназирева, като член на СД на „Пропъртис БС-1” ЕАД:

- „Пропъртис-БС” ЕАД, ЕИК 201219052, като член на съвета на директорите;

Свързаност на Петър Николаев Калоянов като член на СД на „Пропъртис БС-1” ЕАД:

- БС Конструкция АД, ЕИК 175127678, в качеството си на член на СД;
- Техносим ЕАД, ЕИК 175258695, в качеството си на член на СД;

- Технопанел ЕАД, ЕИК 175258670, в качеството си на член на СД;
- Бс Пропъртис Д ЕАД, ЕИК 203274987, в качеството си на член на СД;
- Бс Пропъртис Т ЕАД, ЕИК 203270519, в качеството си на член на СД;
- Бс Пропъртис Ф ЕАД, ЕИК 203270647, в качеството си на член на СД;
- Бс Пропъртис София ЕАД, ЕИК 203275384, в качеството си на член на СД;
- "ФАМКОР ИНДЪСТРИЙС" ЕАД, ЕИК 203145184, член на СД и представляващ;
- "ФОРМАТТ БИЛДИНГ ПРОДЪКТС" ЕООД, ЕИК 203252962, управител;
- "БС ГРУПА КОМПАНИИ" ЕАД, ЕИК 201024629, член на СД;
- "БАЛКАНСТРОЙ ПРОДЖЕКТС" ЕАД, ЕИК 200988375, член на СД;
- "ГЛОМАТ ПРОПЪРТИС" ЕАД, ЕИК 203285706, член на СД.

### **Отговорности на ръководството**

Според българското законодателство ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието на Дружеството към края на годината и неговите счетоводни резултати.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовите отчети към 31 декември 2021 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

Ръководството потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности

Изпълнителен директор.....  
Тихомир Кралев



## Доклад на независимия одитор

До Акционерите на

**ПРОПЪРТИС БС1 ЕАД**

гр. София

Доклад относно одита на финансовия отчет

### Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на на **ПРОПЪРТИС БС1 ЕАД** („Дружеството“), съдържащ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2021 г., отчет за всеобхватния доход за годината, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци завършваща на тази дата, както и приложение, което съдържа обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2021 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приложими в България.

### 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 Етичния кодекс на професионалните счетоводители 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.

### Обръщане на внимание

Обръщаме внимание на точка 18 Събития след датата на баланса към Приложенията на годишния финансов отчет, относно възникналия военен конфликт между Руската Федерация и Република Украйна, в отговор, на който са въведени различни икономически санкции срещу Руската Федерация и свързани с нея физически и юридически лица, на глобално ниво. По първоначални оценки на Ръководството тези събития не биха оказали съществено влияние върху Дружеството към момента, доколкото то няма взаимоотношения с лица, попаднали под санкции. Но поради непредсказуемата динамика в обстоятелствата и потенциалната всеобхватност на конфликта, на този етап практически е невъзможно да се направи надеждна преценка и измерване на потенциалния дългосрочен ефект от това.

Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

Ние обръщаме внимание на факта, че размерът на собствения капитал на дружеството е по-малък от регистрирания капитал. Съгласно изискванията на Търговския закон дружеството трябва да предприеме стъпки, с които да преодолее нарушеното съотношение на собствен и регистриран капитал. Нашето мнение не е квалифицирано във връзка с този въпрос.

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 прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

#### ***Допълнителни въпроси, които поставя за докладване 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 относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

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

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

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен 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 Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приложими в България и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

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

#### **Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет**

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие 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, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

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

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с ръководството, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

д.е.с. Анатолий Илчовски  
Регистриран одитор

7 Септември 2022г.  
гр.София



**ПРОПЪРТИС БС 1 ЕАД**  
**ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**  
**31.12.2021 г.**

(Всички суми са в хил.лв.)

|                                       | Приложения | 31.12.2021 г. | 31.12.2020г. |
|---------------------------------------|------------|---------------|--------------|
| <b>АКТИВИ</b>                         |            |               |              |
| <b>Дълготрайни активи</b>             |            |               |              |
| Дълготрайни материални активи         | 2          | -             | 91           |
| Търговски и други вземания            | 3,12       | 409           | 559          |
|                                       |            | <b>409</b>    | <b>650</b>   |
| <b>Краткотрайни активи</b>            |            |               |              |
| Търговски и други вземания            | 3,12       | 1             | 91           |
| Парични средства                      | 4          | 17            | 18           |
|                                       |            | <b>18</b>     | <b>109</b>   |
| <b>Сума на активите</b>               |            | <b>427</b>    | <b>759</b>   |
| <b>Капитал и резерви</b>              |            |               |              |
| Основен капитал                       | 5          | 1976          | 1976         |
| Натрупана печалба/загуба              |            | (1561)        | (1332)       |
|                                       |            | <b>415</b>    | <b>644</b>   |
| <b>ПАСИВИ</b>                         |            |               |              |
| <b>Краткосрочни пасиви</b>            |            |               |              |
| Търговски задължения                  | 6,12       | 12            | 111          |
| Данъчни задължения                    | 7          | -             | 4            |
| <b>Общо пасиви</b>                    |            | <b>12</b>     | <b>115</b>   |
| <b>Общо собствен капитал и пасиви</b> |            | <b>427</b>    | <b>759</b>   |

Тихомир Кралев  
 Изпълнителен директор  
 30.06.2022 г.

Люба Николова  
 Счетоводител

Заверил съгласно одиторски доклад:

Анатолий Илчовски  
 ДЕС, регистриран одитор



**ПРОПЪРТИС БС 1 ЕАД**  
**ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД**  
**31.12.2021 г.**

(Всички суми са в хил. лв.)

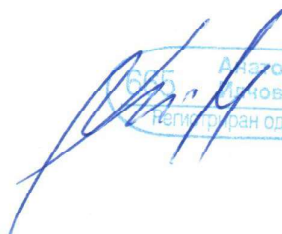
|                                            | Приложения | 31.12.2021г. | 31.12.2020г. |
|--------------------------------------------|------------|--------------|--------------|
| Други приходи                              | 8          | 108          | 1            |
| Други разходи                              | 9          | (376)        | (8)          |
| <b>Печалба/(Загуба) от основна дейност</b> |            | <b>(268)</b> | <b>(7)</b>   |
| Финансови приходи/разходи, нето            | 10         | 39           | -            |
| <b>Печалба преди облагане с данъци</b>     |            | <b>(229)</b> | <b>(7)</b>   |
| Разход за данък върху печалбата            |            | -            | -            |
| <b>Нетна печалба за годината</b>           |            | <b>(229)</b> | <b>(7)</b>   |
| Друг всеобхватен доход                     |            | -            | -            |
| <b>Общо всеобхватен доход</b>              |            | <b>(229)</b> | <b>(7)</b>   |

Тихомир Кралев  
 Изпълнителен директор  
 30.06.2022г.

Люба Николова  
 Главен счетоводител

Заверил съгласно одиторски доклад:

Анатолий Илчовски  
 ДЕС, регистриран одитор

  
 Анатолий Илчовски  
 регистриран одитор

**ПРОПЪРТИС БС 1 ЕАД**  
**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

(Всички суми са в хил. лв.)

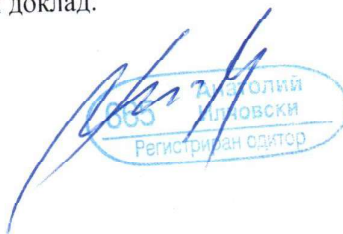
|                                             | Основен капитал | Натрупана загуба | Общо       |
|---------------------------------------------|-----------------|------------------|------------|
| <b>Начално салдо към 01.януари 2020г.</b>   | 1,976           | (1 325)          | 651        |
| Общ всеобхватен доход                       | -               | (7)              | (7)        |
| <b>Крайно салдо към 31 декември 2020 г.</b> | <b>1,976</b>    | <b>(1 327)</b>   | <b>649</b> |
| <b>Начално салдо към 01.януари 2021г.</b>   | 1,976           | (1 332)          | 644        |
| Общ всеобхватен доход                       | -               | (229)            | (229)      |
| <b>Крайно салдо към 31 декември 2021 г.</b> | <b>1,976</b>    | <b>(1 561)</b>   | <b>415</b> |

Тихомир Кралев  
 Изпълнителен директор  
 30.06.2022 г.

ЛЮБА НИКОЛОВА  
 Счетоводител

Заверил съгласно одиторски доклад:

Анатолий Илчовски  
 ДЕС, регистриран одитор



**ПРОПЪРТИС БС 1 ЕАД**  
**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

(всички суми са в хил. лв.)

**Парични потоци от оперативна дейност**

Плащания към доставчици

Други плащания

**Нетни парични наличности от оперативна дейност**

**2021г.**

**2020г.**

(102)

(2)

(28)

(1)

**(130)**

**(3)**

**Парични потоци от инвестиционна дейност**

Постъпления от продажба на дълготрайни активи

**Нетни парични наличности от инвестиционна дейност**

129

-

**129**

**-**

**Нетно увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти**

Парични средства в началото на периода

**Парични средства и парични еквиваленти в края на годината**

**(1)**

**-**

18

18

17

18

Тихомир Кралев  
 Изпълнителен директор  
 30.06.2022 г.

ЛЮБА НИКОЛОВА  
 Счетоводител

Заверил съгласно одиторски доклад:

Анатолий Илчовски  
 ДЕС, регистриран одитор

Анатолий  
 Илчовски  
 Регистриран одитор