

Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Финансов отчет

Феникс Имотбилиен ЕАД

31 декември 2019 г.

Съдържание

Страница

Годишен доклад за дейността	-
Доклад на независимия одитор	-
Счетоводен баланс	1
Отчет за приходите и разходите	2
Приложение към финансовия отчет	3

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на „Феникс Имотилиен“ ЕАД

за 2019 година

I. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

„Феникс Имотилиен“ ЕАД е еднолично акционерно дружество със 100% частна собственост.

Основната дейност на Дружеството е свързана с управление на имоти, посредничество при сделки с недвижими имоти и консултантска дейност.

II. РАЗВИТИЕ НА ДЕЙНОСТТА И СЪСТОЯНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

1. Промени в Ръководството на Дружеството.

На 23.01.2020 г. е извършена промяна в състава на управителния орган на Дружеството. Считано от 23.01.2020 г. Съветът на директорите на Дружеството се състои от:

- Мирослав Росенов Георгиев;
- Ангел Димитров Македонски;
- Яна Любомирова Григорова.

Дружеството се управлява и представлява от изпълнителния директор Ангел Димитров Македонски.

2. Промени в наименованието и адреса на управление на Дружеството

Дружеството е еднолично акционерно дружество със седалище и адрес на управление - гр. София 1303, р-н „Възраждане“, бул. „Тодор Александров“ № 109-115. Настоящият адрес е променен в Търговския регистър на 23.01.2020 г. На същата дата е извършена и промяна в наименование на фирмата на Дружеството: от „Арселанд Есперя“ на „Феникс Имотилиен“.

3. Промени в дейността на Дружеството

През 2019 г. не са извършвани промени в дейността на Дружеството.

4. Финансово състояние

4.1. Приходи

През 2019 г. Дружеството реализира приходи от дейността в размер на 2 543 хил. лв., представляващи преценка на недвижимите имоти на Дружеството. За 2018 г. Дружеството не е реализирало приходи.

4.2. Разходи

Общият размер на разходите на Дружеството за 2019 г. е в размер на 110 хил. лв., представляващи 11% спад спрямо 2018 г.

4.3. Финансов резултат

През 2019 г. Дружеството реализира печалба от 2 443 хил. лв., спрямо реализираната загуба от 112 хил. лв. за 2018 г.

5. Информация за членовете на Съвета на директорите, съгласно чл. 247, ал. 2 от ТЗ

5.1. Възнаграждения, получени общо през годината от членове на Съвета на директорите, съгласно чл. 247, ал. 2 от ТЗ.

През 2019 г. Дружеството не е начислявало възнаграждения на членовете на съвета на директорите.

5.2. Придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на СД през годината акции и облигации на Дружеството.

През 2019 г. няма промяна в притежаваните от членове на СД акции и облигации на Дружеството.

5.3. Права на членовете на СД да придобиват акции и облигации в Дружеството

В Устава на Дружеството не е регламентирано ограничение на правото на членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и облигации.

5.4. Договори, сключени по чл. 240б

Дружеството няма сключени договори по чл. 240б, сключени през годината.

6. Информация за придобиване на собствени акции, изискана по реда на чл. 187д от Търговския закон

През 2019 г. Дружеството не е придобивало собствени акции.

7. Научноизследователска и развойна дейност

През 2019 г. Дружеството не е извършвало научноизследователска и развойна дейност.

8. Клонове на Дружеството

Дружеството не е създавало и регистрирало клонове в България и в чужбина.

9. Предвиждано развитие на компанията за 2020 г.

През 2020 г. дейността на „Феникс Имоти ЕООД“, ще се осъществява в съответствие с основните цели на Дружеството, а именно търговско посредничество, представителство и агентска дейност при сделки с недвижими имоти, консултантска дейност по реализирането на проекти и извършването на оценки на пазара на недвижимата собственост в страната.

10. Събития след датата на баланса

Информация относно становището на ръководството на Дружеството за ефектите от COVID-19 е представена в точка 4 от приложението към настоящия финансов отчет.

11. Използваните от предприятието финансови инструменти – отчитане на хеджирането

Дружеството няма отворени хедж позиции, а експозицията на предприятието по отношение на кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток е дадена в точка 11 от настоящия доклад - описание на основните рискове, пред които Дружеството е изправено.

12. Описание на основните рискове, пред които Дружеството е изправено.

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Управлението на риска на Дружеството се осъществява от изпълнителните директори.

Вследствие на използването на финансови инструменти, Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството.

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева, а при извършване на чуждестранни сделки за основна валута се използва евро. Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2019 г. Дружеството не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти. Дружеството не е изложено на други ценови рискове тъй като не притежава публично търговани акции.

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

Дата: 25.06.2020 г.

Изпълнителен директор:

/Ангел Македонски/



Прайм Одит ЕООД
бул. Васил Левски № 63
п.к. 1142, София

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До едноличния собственик на
„Феникс Имоти“ ЕАД

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на „Феникс Имоти“ ЕАД („Дружеството“), съдържащ съкратен счетоводен баланс към 31 декември 2019 г. и съкратен отчет за приходите и разходите за годината, завършваща на тази дата, както и приложение към финансовия отчет, съдържащо друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложният финансов отчет е изготвен съгласно изискванията на Националните счетоводни стандарти, включително освобождаванията за представяне и оповестяване по тези стандарти и по чл. 29 от Закона за счетоводството и представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2019 г. и неговите финансови резултати от дейността за годината, завършваща на тази дата.

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

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

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

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да 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 несправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено несправилно 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 изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института 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 НСС, 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 дължаници 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 с 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.
- достигаем 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.

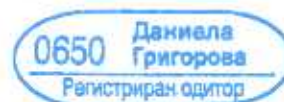
Ние комуникираме с ръководството, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Прайм Одит ЕООД,

Даниела Григорова, управител

Регистриран одитор отговорен за одита

29 юли 2020 г.



Счетоводен баланс към 31 декември 2019 година

АКТИВ		ПАСИВ	
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума (в хил. лв.)	РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума (в хил. лв.)
	Текущ период	Текущ период	Предходна година
А	1	а	2
А. Записан, но невнесен капитал	-	А. Собствен капитал	11 685
Б. Нетекущи (дълготрайни) активи	12 243	Б. Провизии и сходни задължения	-
В. Текущи (краткотрайни) активи	-	В. Задължения	558
Г. Разходи за бъдещи периоди	-	Г. Финансирания и приходи за бъдещи периоди	-
СУМА НА АКТИВА (А+Б+В+Г)	12 243	СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В+Г)	12 243
			9 703

Съставил: Кроу България Адвайзъри ЕООД


 /Гюляй Рахман/



Дата на съставяне: 25.06.2020 г.

Изпълнителен директор: 
 /Ангел Македонски/

Заверил съгласно одиторски доклад от дата: 29.07.2020 г.





Отчет за приходите и разходите за годината, приключваща на 31 декември 2019

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Сума (в хил. лв.)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ		Сума (в хил. лв.)	
	Текуща год.	Предходна год.			Текуща год.	Предходна год.
А. Разходи	1	2	а	1	2	
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги	1	36	Б. Приходи			
2. Разходи за амортизация и обезценка	-	9	1. Други приходи	2 543		-
3. Други разходи	99	67	Общо приходи от оперативна дейност (1)	2 543		-
Общо разходи за оперативна дейност (1 + 2 + 3)	100	112	Общо приходи (1)	2 543		-
Общо разходи (1 + 2 + 3)	100	112	2. Счетоводна загуба (общо приходи—общо разходи)	-		112
4. Счетоводна печалба (общо приходи—общо разходи)	2 443	-				
5. Разходи за данъци от печалбата	-	-				
6. Печалба (4 - 5)	2 443	-	3. Загуба (2 + 5 от Раздел А)	-		112
Всичко (Общо разходи + 5 + 6)	2 543	112	Всичко (Общо приходи + 3)	2 543		112

Съставил: Кроу България Адвайзъри ЕООД


 /Гюляй Рахман/



Изпълнителен директор: 
 /Ангел Македонски/

Дата на съставяне: 25.06.2020 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата: 29.07.2020 г.





Приложение към финансовия отчет

1 Обща информация

"Феникс Имобилиен" ЕАД (с предишно наименование „Арселанд Есперя" ЕАД – до 22 януари 2020 г.) е акционерно дружество, регистрирано от Софийски Градски Съд в съответствие с Търговския закон на Република България под ЕИК 175189893.

Седалището и адресът на управление на Дружеството е: гр. София, бул. „Тодор Александров" № 109-115. До 22 януари 2020 г. седалището и адресът на управление е гр. София, бул. „Сливница" № 212, вх. А, ет. 2, ап. 2.

Основна дейност на Дружеството е: строителство и покупко-продажба на недвижими имоти, както и всяка друга дейност, незабранена от законите на Република България.

Капиталът на дружеството е 31 019 383 лева, разпределен в 31 019 383 поименни акции, всяка с номинал от 1 лев. До 30 декември 2019 г. едноличен собственик на капитала е „Арселанд Стратеджик Партнърс", Л.П. Считано от 31 декември 2019 г. едноличен собственик на капитала на Дружеството е „Феникс Капитал Холдинг" АД, чиито акции се търгуват на Българска фондова борса. Това обстоятелство е вписано в Търговския регистър с дата 09 януари 2020 г.

Системата на управление на Дружеството е едностепенна, състояща се от едноличния собственик и Съвет на директорите. Към 31 декември 2019 г. членовете на Съвета на директорите са Димитрина Цанкова, Христос Мурутис и Къртис Кауард. На 23 януари 2020 г. в Търговския регистър е вписано обстоятелство, чрез което в Съвета на директорите участват Ангел Македонски, Яна Григорова и Мирослав Георгиев. Към 31 декември 2020 г. Дружеството се представлява от Христос Мурутис и Къртис Кауард заедно. Считано от 23 януари 2020 г. представляващ Дружеството е Ангел Македонски.

Към 31 декември 2019 г. Дружеството няма назначени лица на трудов договор.

2 Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие със Закона за счетоводството и Националните счетоводни стандарти (НСС).

Дружеството е микропредприятие съгласно чл. чл. 19 (2) от Закона за счетоводството. В съответствия с чл. 29 (4) от Закона за счетоводството Дружеството изготвя и представя съкратен баланс и съкратен отчет за приходите и разходите по раздели.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е отчетната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (включително сравнителната информация за 2018 г.), освен ако не е посочено друго.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

3 Допълнителни оповестявания съгласно НСС 1

Дружеството няма условни задължения, гаранции или непредвидени разходи, които не са включени в счетоводния баланс. Дружеството не е придобивало собствени акции.

Дружеството няма предоставени аванси и кредити на административния персонал и членовете на органите на управление.

4 Събития след датата на баланса

В началото на 2020 г. в световен мащаб се появила затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от Covid-19. Тъй като ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са изключително динамични, ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени влиянието на пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че въздействието може да има отрицателен ефект върху финансовото състояние на Дружеството.