

ГОДИШЕН ДОКЛАД

ЗА ДЕЙНОСТТА

на

"БЛД ХОУМС" ЕООД

за 2022 г.

I. Обща информация.

„БЛД Хоумс“ ЕООД е еднолично дружество с ограничена отговорност със 100% частна собственост.

Основната дейност на дружеството е свързана с дизайн, покупка, строеж, обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба и/или отдаване под наем; търговско представителство; услуги по учредяване, регистриране, организиране на дейността и/или управление на търговец или на друго юридическо лице, или друго правно образувание, както и всяка друга дейност по смисъла на чл. 1 от търговския закон, която не е забранена от закона.

II. Развитие на дейността и състояние на Дружеството

1. Учредяване и създаване на дружеството.

Дружеството е регистрирано по фирмено дело 1797/2001 г.

Първоначално дружеството се е наричало „Адрес Инвест“ ЕООД.

На 17.12.2008 г. името е сменено на „Атланд Инвестмънтс“ ЕООД.

На 04.05.2015 г. името на дружеството е сменено на „БЛД Хоумс“ ЕООД.

При учредяването му дружеството е с капитал в размер на 5 000 /пет хиляди/ лева разпределен на 100 /сто/ дяла, всеки от които с номинална стойност по 50 /петдесет/ лева.

На 24.03.2010 г. едноличният собственик решава да увеличи капитала на дружеството чрез издаване на нови 9 200 /девет хиляди и двеста/ дяла, всеки от които по 50 /петдесет/ лева. Така капитала на дружеството става 465 000 /четири стотин шестдесет и пет хиляди/ лева. Същият е разпределен в 9 300 /девет хиляди и триста/ равни дяла всеки на стойност по 50 /петдесет/ лева. Увеличението на капитала е вписано в Търговския регистър на 31.03.2010 г.

На 29.04.2010 г. едноличният собственик решава да увеличи капитала на дружеството чрез издаване на нови 10 000 /десет хиляди/ дяла, всеки от които по 50 /петдесет/ лева. Така капитала на дружеството става 965 000 /деветстотин шестдесет и пет хиляди/ лева разпределен в 19 300 /деветнадесет хиляди и триста/ дяла, всеки от които по 50 /петдесет/ лева. Увеличението на капитала е вписано в Търговския регистър на 21.05.2010 г.

На 02.06.2010 г. едноличният собственик решава да увеличи капитала на дружеството чрез издаване на нови 11 800 /единадесет хиляди и осемстотин/ дяла, всеки от които по 50 /петдесет/ лева. Така капитала на дружеството става 1 555 000 /един милион петстотин петдесет и пет хиляди/ лева разпределен в 31 100 /тридесет и една хиляди и сто/ дяла, всеки от които по 50 /петдесет/ лева. Увеличението на капитала е вписано в Търговския регистър на 25.06.2010 г.

На 09.07.2010 г. едноличният собственик решава да увеличи капитала на дружеството чрез издаване на нови 8 000 /осем хиляди/ дяла, всеки от които по 50 /петдесет/ лева. Така капитала на дружеството става 1 955 000 /един милион деветстотин петдесет и пет хиляди/ лева разпределен в 39 100 /тридесет и девет хиляди и сто/ дяла, всеки от които по 50 /петдесет/ лева. Увеличението на капитала е вписано в Търговския регистър на 11.08.2010 г.

Едноличен собственик на капитала на дружеството е „Ей Джи Кепитъл“ АД.

От 27.06.2013 г. дружеството се представлява от двама управители, а именно Димитър Бончев Савов и Христо Теодоров Илиев заедно и поотделно.

От 23.01.2018 г. адресът на управление на дружеството е гр. София, р-н Изгрев, ул. "Тинтява" № 126.

2. Дъщерни, асоциирани, смесени предприятия и малцинствени участия

Дружеството притежава следните акции или дялове в дъщерни, асоциирани, смесени предприятия и малцинствени участия:

"БЛД Триадица" ЕООД – "БЛД Хоумс" ЕООД притежава 100% от дяловете му. Капиталът на "БЛД Триадица" ЕООД е 50 000 /петдесет хиляди/ лева, разпределени на 5 000 /пет хиляди/ равни неделими дяла, всеки един по 10 /десет/ лева. "БЛД Триадица" ЕООД е учредено на 08.06.2015 г.

"Билди Строй" ЕООД – "БЛД Хоумс" ЕООД притежава 100% от дяловете му. Капиталът на Билди Строй ЕООД е 5 000 /пет хиляди/ лева, разпределени в 100 /сто/ дяла с номинална стойност от 50 /петдесет/ лева всеки един. "Билди Строй" ЕООД е придобито на 23.12.2015 г. Дяловете са закупени за 10 000 /десет хиляди/ лева.

"БЛД Лозенец 2" АД /предишно име "Атланд Младост" АД/ – "БЛД Хоумс" ЕООД притежава 7,52% от капитала му, който е разпределен в 188 /сто осемдесет и осем/ обикновени налични и поименни с право на глас акции с номинална стойност 100 /сто/ лева за всяка с обща стойност 18 800 /осемнадесет хиляди и осемстотин/ лева. Дружеството е учредено на 04.03.2013 г.

"БЛД Лозенец" АД – "БЛД Хоумс" ЕООД притежава 50% от капитала му, който е разпределен в 250 /двеста и петдесет/ обикновени налични и поименни с право на глас акции с номинална стойност 100 /сто/ лева за всяка с обща стойност 25 000 /двадесет и пет хиляди/ лева. Дружеството е учредено на 14.10.2015 г.

"БЛД Владая" АД – "БЛД Хоумс" ЕООД притежава 42,19% от капитала му, който е разпределен в 3 459 069 /три милиона четиристотин петдесет и девет хиляди и шестдесет и девет/ броя налични обикновени поименни акции с номинална стойност 1 /един/ лев. Дружеството е придобито 100% на 20.04.2016 г. На 11.05.2017 г. "БЛД Хоумс" ЕООД продава 771 506 /седемстотин седемдесет и една хиляди петстотин и шест/ броя акции от "БЛД Владая" ЕАД на "Динамик Кепитъл" ЕООД. През 2021 год. дружеството продава 3 525 480 дяла на „Капитал Инвест БГ“ АД, както и още 442 735 дяла на физическо лице.

"БЛД Младост" АД – "БЛД Хоумс" ЕООД първоначално притежава 51% от капитала му, който е разпределен в 25 500 /двадесет и пет хиляди и петстотин/ обикновени, налични, поименни акции с право на глас с номинална стойност 1 /един/ лев всяка. Дружеството е учредено на 19.12.2016 г. На 09.07.2018 г. "БЛД Хоумс" ЕООД продава 1 275 броя от акциите на "БЛД Младост" АД. След продажбата участието е 48,45% от капитала на БЛД Младост АД, което представлява 24 225 /двадесет и четири и двеста двадесет и пет/ броя акции. На 28.07.2020г. е взето решение капиталът на дружеството да се увеличи с 2 300 000 /два милиона и триста хиляди/ лева, чрез издаване на нови 2 300 000 /два милиона и триста хиляди/ броя обикновени, налични, поименни акции с право на глас, с номинална стойност 1 /един/ лев всяка. След увеличението БЛД Хоумс ЕООД притежава 1 138 575 /един милион сто тридесет и осем хиляди петстотин седемдесет и пет/ обикновени, налични, поименни акции с право на глас, с номинална стойност 1 /един/ лев всяка, на стойност 1 138 575 /един милион сто тридесет и осем хиляди петстотин седемдесет и пет/ лева, представляващи 48,45% от капитала на „БЛД Младост“ АД.

"БЛД Триадица 2" ООД /"Могилите Био" ЕООД-предишно име/ - "БЛД Хоумс" ЕООД притежава 85% от капитала на "БЛД Триадица 2" ООД, който е разпределен в 170 000 /сто и седемдесет хиляди/ дяла всеки с номинална стойност 10 /десет/ лева. Капиталът на "БЛД Триадица 2" ЕООД в началото на 2017 г. е 1 836 600 /един милион осемстотин тридесет и шест хиляди и шестстотин/ лева, който е разпределен в 183 660 /сто осемдесет и три хиляди шестстотин и шестдесет/ дяла всеки с номинална стойност по 10 /десет/ лева. На 11.09.2017 г. капиталът на дружеството е увеличен със 163 400 лева, който е разпределен в 16 340 дяла по 10 лв. На 05.10.2017 г. "БЛД Хоумс" ЕООД продава на Георги Бончев Павлов 20 000 /двадесет хиляди/ дяла всеки с номинална стойност по 10 /десет/ лева от капитала на "БЛД Триадица 2" ООД и продава на Димитър Бончев Савов 10 000 /десет хиляди/ дяла всеки с номинална стойност по 10 /десет/ лева от капитала на "БЛД Триадица 2" ООД.

„Кална Бара Синтез“ ЕООД – БЛД Хоумс ЕООД притежава 100% от дяловете му. Капиталът на „Кална Бара Синтез“ ЕООД е 2 062 710 /два милиона шестдесет и две хиляди седемстотин и десет лева/ разпределени в 206 271 /двеста и шест хиляди двеста седемдесет и един/ броя равни дяла всеки дял с номинална стойност 10 /десет/ лева. Дружеството е придобито на 13.02.2020 г. На 15.05.2022 г. дружествените дялове се продадени на „Капитал Инвест БГ“ АД.

„Фасилити Фемили“ ЕООД - БЛД Хоумс ЕООД регистрира дружеството с разпределени 100 /сто/ дяла, и общ капитал в размер на 1000 /хиляда/ лева и 100 % собственост.

„БЛД Запад“ ООД – на 14.04.2022 г. БЛД Хоумс ЕООД придобива 50 % от дяловете на дружеството за 2500 /две хиляди и петстотин/ лева.

„БЛД Ливинг“ ЕООД – НА 07.11.2022 г. БЛД Хоумс ЕООД придобива 100 % то дяловете на дружеството на стойност 1000 /хиляда/ лева.

3. Отговорности на ръководството

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

Ръководството потвърждава, че е прилагало адекватна счетоводна политика при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2022 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовият отчет е изготвен на принципа на действащо предприятие и в съответствие с Националните счетоводни стандарти, приложими в Република България.

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

4. Дейността на дружеството през 2022 г.

През 2022 г. дружеството продължи търговската си политика. Основните приоритети в дейността на ръководството бяха насочени:

- Да поддържа високите професионални стандарти на работа;
- Да привлече нови проекти.

5. Финансово състояние и резултати за 2022 г.

5.1. Приходи

Приходите, които дружеството отчита през 2022 г., са в размер на 14 528 хил. лв. Основен е делът на приходите от предоставяне на услуги по управление на дружествата, в които е инвестирано, в размер на 6 493 хил. лв., както и приходите от дивиденди в размер на 7 923 хил. лв.

ПРИХОДИ		2022 г.		2021 г.	
		Сума в	Отн. дял	Сума в	Отн. дял
		хил.лв.	в %	хил.лв.	в %
1	Приходи от услуги	6 493	44.69%	9 740	76.78%
2	Други приходи	33	0.23%	2	0.02%
3	Приходи от участия в дъщерни асоциирани и смесени предприятия	7 923	54.54%	0	0
4	Приходи от лихви и други финансови приходи	79	0.54%	2 943	23.20%
ОБЩА СУМА НА ПРИХОДИТЕ		14 528	100%	12 685	100%

5.2. Извършени разходи

Общият размер на направените разходи през 2022 г. е 4 837 хил. лв. Най-голям е дела на разходите за възнаграждения в размер на 2 848 хил. лв. На второ място са разходите за външни услуги в размер на 1 143 хил. лв., които са направени за наем на офис, комунални разходи и други разходи за поддръжка на офиса и персонала. На трето място са разходите за осигуровки за персонала.

Вид разход		2022 г.		2021 г.	
		Сума в	Отн. дял	Сума в	Отн. дял
		хил.лв.	в %	хил.лв.	в %
1	Разходи за материали	78	1.61%	64	2.36%
2	Разходи за външни услуги	1 143	23.63%	710	26.22%
3	Разходи за амортизации	182	3.76%	114	4.21%
4	Разходи за възнаграждения	2 848	58.88%	1 529	56.46%
5	Разходи за осигуровки	225	4.65%	183	6.76%
6	Други разходи	149	3.08%	56	2.07%
7	Финансови разходи	212	4.39%	52	1.92%
Общо		4 837	100%	2 708	100.00%

5.3. Финансов резултат

Дружеството през 2022 година отчита положителен финансов резултат счетоводна печалба в размер на 9 509 хил. лева. Резултатът е следствие на получените повече приходи от дивиденди, приходи от услуги, както и приходи от продажба на дялови участия през 2022 г.

Показатели		Текущ период	Предходен период	Изменение	
1	Краткосрочни вземания	3 223	7 543	-	4 320
2	Парични средства	3 040	1 208		1 832
3	Краткотрайни активи (т.1+т.2)	6 263	8 751	-	2 488
4	Краткосрочни задължения	847	1 883	-	1 036
5	Текущи задължения (т.5)	847	1 883	-	1 036
Коефициенти					
1	Коефициент на обща ликвидност	т.3/т.4	7.39	4.65	2.74
2	Коефициент на бърза ликвидност	(т.1+т.2):т.4	7.39	4.65	2.74
3	Коефициент на незабавна (финансова) ликвидност	т.2:т.5	3.59	0.64	2.95
4	Коефициент на абсолютна ликвидност	т.2:т.5	3.59	0.64	2.95

Дружеството поддържа добра финансова стабилност.

Основният източник на ликвидност на дружеството са предоставените услуги и постъпленията от дивиденди. Дружеството управлява ликвидността си, чрез анализ на структурата и прогнозира бъдещи входящи парични потоци от такси при завършване на проектите и от дивиденди от дружествата с вече приключили проекти.

Собственият капитал на дружеството към 31.12.2022 г. е в размер на 8 464 хил. лв.

6. Финансови инструменти и управление на рисковете

Дейността на Дружеството не предполага наличието на разнообразни финансови инструменти. Основните финансови активи в дейността са търговските и други вземания и паричните средства, а финансови пасиви – търговски и други задължения и задължения по кредити и заеми.

Търговските и други вземания се представят по тяхната номинална стойност, намалена с евентуални загуби от обезценка за несъбираеми суми.

Паричните средства включват салда по касови наличности и банкови сметки.

Балансовата стойност на активите се преразглежда към датата на изготвяне на баланса, с цел да се определи дали има индикации за обезценка. В случай че съществуват такива признаци, се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност.

Нетекущите заеми и задължения, възникнали първоначално в Дружеството се оценяват по амортизирана стойност. Поради текущия характер на търговските и други задължения, те са представени по тяхната номинална стойност.

7. Основни рискове и несигурности. Оповестяване на важни събития

Основните рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството са рискове, типични за сектора, в който то действа, както и общи рискове, типични за всички стопански субекти в страната.

Ръководството следи за цялостния риск и търси начини да неутрализира потенциалните отрицателни ефекти върху финансовите показатели на дружеството. Салдата по вземанията се наблюдават непрекъснато, в резултат на което експозицията на предприятието във връзка с несъбираеми вземания е несъществена.

Ръководството на Дружеството текущо извършва анализ на възможностите, които биха могли да доведат до отклонения от прогнозите за паричните потоци и взема допълнителни мерки за ограничаване на възможните неблагоприятни влияния.

През 2022 г. Русия предприе военни действия в Украйна. Като следствие, на Русия бяха наложени редица санкции от страна на Европейския съюз, САЩ и други държави. Конфликтът оказва значително влияние върху световната икономика като предизвиква волатилност на пазарите на ценни книжа и валута, колебания в цените на енергията, и др. Към момента военният конфликт няма пряко отражение върху оперативната дейност на Дружеството. Въпреки това, нарастващите цени и инфлацията в световната икономика

вероятно ще имат широкообхватно въздействие върху всички стопански субекти в страната. Ръководството не изключва възможни негативни ефекти в бъдеще, изразяващи се в повишени цени на основни суровини и материали поради повишено търсене и/или затруднени вериги на доставки. Ръководството текущо следи ситуацията и се стреми да предприема навременни действия за смекчаване на потенциалните негативни ефекти.

През м. февруари 2023 г. едноличният собственик на капитала е взел решение за преобразуване чрез отделяне, в резултат на което от Дружеството са отделени нетни активи в общ размер 1 475 хил. лв., представляващи инвестиции в дъщерни и асоциирани дружества и задължения към дружеството майка.

През м. май 2023 г. едноличният собственик на капитала е взел решение за преобразуване на Дружеството чрез промяна на правната форма в еднолично акционерно дружество.

Освен посоченото по-горе, не са възникнали други коригиращи събития или некоригиращи събития между датата на годишния финансов отчет и датата на оторизирането му за издаване.

8. Предвиждано развитие и дейност на Дружеството през 2023 г.

През 2023 г. „БЛД Хоумс“ ЕООД, ще продължи да осъществява търговската си политика. Основните цели на Дружеството са:

- Укрепване на екипа, повишаване качеството на работа, включване в схеми за подобряване на квалификацията и достигане до признатите на европейско ниво степени;
- Увеличаване на броя на проектите в сферата на жилищното строителство с цел постигане на още по-добри финансови показатели;
- Укрепване на системите за вътрешен контрол в Дружеството за успешно завършване на текущо изпълняваните проекти;
- Повишаване качеството на работа;
- Разширяване на партньорската мрежа, с цел постигане на още по-добри финансови показатели;
- Увеличаване и развитие на пазарния дял.

Димитър Бончев Савов

Управител

„БЛД Хоумс“ ЕООД

31.05.2023 г.



СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС

на БЛД Хоумс ЕООД
към 31.12.2022 г.

АКТИВ				ПАСИВ			
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Бел.	Сума (в хил. лв.)		РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Бел.	Сума (в хил. лв.)	
		31.12.2022	31.12.2021			31.12.2022	31.12.2021
а		1	2	а		1	2
А. Записан, но невнесен капитал				А. Собствен капитал			
Б. Нетекущи (дълготрайни) активи				I. Записан капитал	28	1 955	1 955
I. Нематериални активи				II. Натрупана печалба (загуба) от минали години, в т.ч.:		-	(912)
1. Концесии, патенти, лицензи, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи		12	38	- непокрита загуба		-	(912)
2. Предоставени аванси и нематериални активи в процес на изграждане				Общо за група II:		-	(912)
Общо за група I:		12	38	III. Текуща печалба (загуба)		6 509	8 979
II. Дълготрайни материални активи				Общо за раздел А:		8 464	10 022
1. Земи и сгради, в т.ч.:		263	263	Б. Задължения			
- земи		263	263	1. Задължения към финансови предприятия, в т.ч.:		373	52
2. Съоръжения и други		523	154	до 1 година		87	20
3. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане		783	783	над 1 година		286	32
Общо за група II:	22	1 569	1 200	2. Задължения към доставчици, в т.ч.:		7	19
III. Дългосрочни финансови активи				до 1 година		7	19
1. Акции и дялове в предприятия от група		286	530	3. Задължения към предприятия от група, в т.ч.:		172	100
2. Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия		1 392	1 369	до 1 година		172	100
3. Дългосрочни инвестиции				4. Други задължения, в т.ч.:		581	1 744
Общо за група III:	23	1 678	1 899	до 1 година		581	1 744
IV. Отсрочени данъци	24	4	4	- към персонала, в т.ч.:		105	81
Общо за раздел Б:		3 263	3 141	до 1 година		105	81
I. Вземания				- осигурителни задължения, в т.ч.:		43	32
1. Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч. над 1 година		124	17	до 1 година		43	32
2. Вземания от предприятия от група, в т.ч. над 1 година		54	7 123	- данъчни задължения, в т.ч.:		429	1 631
3. Вземания, свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:		3 029	411	до 1 година		429	1 631
4. Други вземания, в т.ч.:		35	0	Общо за раздел Б, в т.ч.:	29	1 133	1 915
Общо за група I:	25	3 242	7 551	до 1 година		847	1 883
II. Парични средства, в т.ч.:				над 1 година		286	32
- брой		4	4				
- в безсрочни сметки (депозити)		3 036	1 204				
Общо за група II:	26	3 040	1 208				
Общо за раздел В:		6 282	8 759				
Г. Разходи за бъдещи периоди	27	52	37				
СУМА НА АКТИВА (А+Б+В+Г)		9 597	11 937	СУМА НА ПАСИВА (А+Б)		9 597	11 937

Годишният финансов отчет е одобрен и приет от Управителя на 31.05.2023 г.
Приложенията, представени на страници от 5 до 21 са неразделна част от финансовия отчет.

Съставител:

Владимир Янков

Управител:

Димитър Савов

Заверил съгласно одиторски доклад от 01.06.2023 г.

"Филипов Одитинг" ООД, одиторско дружество

Моника Асенова

Управител

Регистриран одитор, отговорен за одита



ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

на БЛД Хоумс ЕООД
към 31.12.2022 г.

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Бел.	Сума (в хил. лв.)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Бел.	Сума (в хил. лв.)	
		2022	2021			2022	2021
A		1	2	A		1	2
A. Разходи				Б. Приходи			
1. Намаление на запасите от продукция и незавършено производство				1. Нетни приходи от продажби, в т.ч:		6 493	9 740
2. Разходи за суровини, материали и външни		1 221	774	а) услуги		6 493	9 740
а) суровини и материали	32	78	64	2. Разходи за придобиване на активи по стопански начин			-
б) външни услуги	33	1 143	710	3. Други приходи, в т.ч:		33	2
3. Разходи за персонала, в т.ч.:		3 073	1 712	- приходи от финансираня		-	-
а) разходи за възнаграждения		2 848	1 529	Общо приходи от оперативна дейност (1 + 2 + 3)	30	6 526	9 742
б) разходи за осигуровки		225	183	4. Приходи от участия в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:		7 923	-
4. Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч:		182	114	- приходи от участия в предприятия от група		7 923	-
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.:		182	114	5. Приходи от други инвестиции и заеми, признати като нетекущи (дългосрочни) активи		-	-
- разходи за амортизация		182	114	6. Други лихви и финансови приходи, в т.ч:		79	2 943
5. Други разходи	34	149	56	а) приходи от предприятия от група		1	2
Общо разходи за оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4 + 5)		4 625	2 656	б) положителни разлики от операции с фин. активи		78	2 941
6. Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи (краткосрочни) активи				Общо финансови приходи (4 + 5 + 6)	31	8 002	2 943
7. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:		212	52				
а) разходи, свързани с предприятия от група		10	47				
Общо финансови разходи (6 + 7)	35	212	52				
8. Печалба от обичайна дейност		9 691	9977	7. Загуба от обичайна дейност		-	-
Общо разходи (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7)		4 837	2 708	Общо приходи (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6)		14 528	12 685
9. Счетоводна печалба (общо приходи - общо разходи)		9 691	9977	8. Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)		-	-
10. Разходи за данъци от печалбата	36	182	998				
11. Други данъци, алтернативни на корпоративния данък			-				
12. Печалба (9 - 10 - 11)		9 509	8 979	9. Загуба (8 + ред 10 и 11 от раздел А)		-	-
Разпределен авансов дивидент		(3 000)	-				
Всичко (Общо разходи + 10 + 11 + 12)		14 528	12 685	Всичко (Общо приходи + 9)		14 528	12 685

Годишният финансов отчет е одобрен и приет от Управителя на 31.05.2023 г.
Приложенията, представени на страници от 5 до 21 са неразделна част от финансовия отчет.

Съставител:

Владимир Янков

Управител:

Димитър Савов

Заверил съгласно одиторски доклад:

"Филипов Одитинг" ООД, одиторско дружество рег. №168

Моника Асенова

Управител

Регистриран одитор, отговорен за одита



ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

на БЛД Хоумс ЕООД
към 31.12.2022 г.

Показатели	Записан капитал	Финансов резултат от минали години		Текуща печалба/загуба	Общо собствен капитал
		Нераз-пределена печалба	Непокрита загуба		
<i>a</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
1. Салдо в началото на отчетния период	1 955	0	(912)	8 979	10 022
2. Финансов резултат за текущия период	-	-	-	9 509	9 509
- разпределен авансов дивидент	-	-	-	(3 000)	(3 000)
3. Разпределения на печалба, в т.ч.:	-	-	912	(8 979)	(8 067)
- за дивиденти	-	(8 067)	-	-	(8 067)
4. Салдо към края на отчетния период	1 955	-	-	6 509	8 464
5. Собствен капитал към края на отчетния период	1 955	-	-	6 509	8 464

Годишният финансов отчет е одобрен и приет от Управителя на 31.05.2023 г.
Приложенията, представени на страници от 5 до 21 са неразделна част от финансовия отчет.

Съставител :

Владимир Янков

Управител:

Димитър Савов

Заверил съгласно одиторски доклад от 01.06.2023 г.

"Филипов Одитинг" ООД, одиторско дружество

Моника Асенова

Управител

Регистриран одитор, отговорен за одита



ОТЧЕТ
за паричните потоци

на БЛД Хоумс ЕООД
към 31.12.2022 г.

Наименование на паричните потоци	31/12/2022			31/12/2021		
	постъпления	плащания	нетен поток	постъпления	плащания	нетен поток
а	1	2	3	4	5	6
А. Парични потоци от основната дейност						
1. Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	11 813	1 916	9 897	4 891	2 114	2 777
2. Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения	-	2 907	(2 907)		1 712	(1 712)
3. Платени и възстановени данъци върху печалбата	-	865	(865)	-	3	(3)
4. Платени и възстановени ДДС и еднократни данъци	-	1 497	(1 497)	-	621	(621)
5. Други парични потоци от основната дейност	-	15	(15)	-	-	-
Всичко парични потоци от основната дейност (А)	13 896	9 468	4 613	4 891	4 450	441
Б. Парични потоци от инвестиционната дейност						
1. Парични потоци, свързани с дълготрайни активи	36	83	(47)	-	100	(100)
2. Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други	7 923	11 067	(3 144)	-	-	-
3. Парични потоци от бизнескомбинации - придобивания	8	3	5	3 175	-	3 175
Всичко парични потоци от инвестиционната дейност (Б)	7 923	11 069	(3 186)	3 175	100	3 075
В. Парични потоци от финансовата дейност						
1. Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми	1 467	815	652	3 434	5 839	(2 405)
2. Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденди и други	-	107	(107)	-	-	-
3. Плащания на задължения по лизингови договори	-	140	(140)	-	20	(20)
Всичко парични потоци от финансовата дейност (В)	1 467	917	405	3 434	5 859	(2 425)
Г. Изменение на паричните средства през периода (А+Б+В)	23 286	21 454	1 832	11 500	10 409	1 091
Д. Парични средства в началото на периода			1 208			117
Е. Парични средства в края на периода			3 040			1 208

Годишният финансов отчет е одобрен и приет от Управителя на 31.05.2023 г.
Приложенията, представени на страници от 5 до 21 са неразделна част от финансовия отчет.

Съставител:

Владимир Янков

Управител:

Димитър Савов

Заверил съгласно одиторски доклад от 01.06.2023 г.

"Филипов Одитинг" ООД, одиторско дружество

Моника Асенова

Управител

Регистриран одитор, отговорен за одита



БЛД Хоумс ЕООД

Приложение към Годишния финансов отчет
за годината, приключваща на 31 декември 2022 година
Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

Счетоводна политика и бележки към годишния финансов отчет на БЛД Хоумс ЕООД към 31/12/2022 г.

Правен статут и предмет на дейност

БЛД Хоумс ЕООД, наричан по-долу 'Дружеството' е част от икономическата група Ей Джи Кепитъл АД, регистрирано в Търговския регистър на Република България. БЛД Хоумс ЕООД е правопреемник от 04.05.2015г. на Атланд Инвестмънтс ЕООД. Едноличен собственик на капитала е Ей Джи Кепитъл АД.

Седалище на дружеството е: гр. София, ул. Тинтява №126

Предметът на дейност на дружеството е:

Дизайн, покупка, строеж, обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба и/или отдаване под наем; търговско представителство; услуги по учредяване, регистриране, организиране на дейността и/или управление на търговец или на друго юридическо лице, или друго правно образувание, както и всяка друга дейност по смисъла на чл. 1 от търговския закон, която не е забранена от закона.

Към 31/12/2022 г. Дружеството се управлява от:

Димитър Бончев Савов
Христо Теодоров Илиев,

заедно и поотделно.

Значими счетоводни политики

1. Съответствие

Настоящите финансови отчети са изготвени в съответствие с Националните счетоводни стандарти, приложими в Република България.

2. База за изготвяне

Действащо предприятие и текущо начисляване

Настоящият финансов отчет е изготвен на база на принципа на действащо предприятие и текущо начисляване при спазване приетата счетоводна политика, непроменена през целия отчетен период.

Отчетната валута на Дружеството е българският лев.

Финансовите отчети са представени в български лева, закръглени до хиляда. Те са изготвени в съответствие с принципа на историческата цена, с изключение на някои

БЛД Хоумс ЕООД

Приложение към Годишния финансов отчет
за годината, приключваща на 31 декември 2022 година
Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

статии от отчетите, които се отчитат по преоценена стойност.

Сравнителни данни

В случаите, в които е променено представянето и класификацията на статии от финансовия отчет, сравнителната информация е рекласифицирана с цел постигане на съпоставимост с текущия период. Такива рекласификации се налагат от по-подробното представяне на приложенията към годишния финансов отчет.

3. Операции с чуждестранна валута

Сделките, осъществявани в чуждестранна валута са преизчислявани в лева по валутния курс на централната банка в деня на сделката. Паричните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута са преизчислени в лева по заключителния валутен курс на централната банка към датата на баланса. Произтичащите от това курсови разлики са признати в Отчета за приходите и разходите.

От 1997 година обменният курс на българския лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). Обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0.

4. Нетекущи материални активи

Имоти, машини, съоръжения и оборудване

Собствени активи

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се отчитат по себестойност при тяхното първоначално придобиване. Себестойността включва покупната цена, включително митата и невъзстановимите данъци върху покупката, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние за предвидената му употреба.

След първоначалното признаване за актив всеки имот, машина, съоръжение и оборудване се отчита по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка.

Когато в имотите, машините, съоръженията и оборудването се съдържат компоненти с различна продължителност на полезен живот, те се отчитат отделно.

Ръководството на Дружеството е възприело политика на капитализиране на активи в случай, че тяхната цена на придобиване е еквивалентна на, или надвишава ниво на същественост в размер на 500 лева.

Амортизация

Амортизацията се начислява в Отчета за приходите и разходите на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на имотите, машините, съоръженията и оборудването, които се отчитат отделно. Земята не се амортизира.

БЛД Хоумс ЕООД

Приложение към Годишния финансов отчет
за годината, приключваща на 31 декември 2022 година
Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

Амортизацията на дълготрайните активи се начислява от месеца следващ месеца на въвеждането им в експлоатация. Очакваните срокове на полезен живот са както следва:

Масивни сгради, инвестиционни имоти, съоръжения	25 години
Машини, производствено оборудване, апаратура	3 години и 3 месеца
Транспортни средства, без автомобили	10 години
Автомобили	4 години
Компютри, периферни устройства за тях, мобилни телефони	2 години
Дълготрайни активи, за които има ограничен срок на ползване съгласно договорни отношения или законово задължение	годините на ползване, но не по малко от 3 години
Други материални активи	Според очаквания срок на полезен живот

Последващи разходи

Разходи, свързани с поддръжката на материалните дълготрайни активи се капитализират, само когато се увеличава бъдещата икономическа изгода от актива. Всички останали разходи се признават като текущ разход в момента на тяхното възникване.

5. Нематериални дълготрайни активи

Нематериалните дълготрайни активи придобити от дружеството се представят по цена на придобиване намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка.

Ръководството на Дружеството е възприело политика на капитализиране на нематериалните активи в случай, че тяхната цена на придобиване е еквивалентна на, или надвишава нивото на същественост в размер на 500 лева.

Последващи разходи

Разходи, свързани с поддръжката на нематериалните активи се капитализират, само когато се увеличава бъдещата икономическа изгода от актива. Всички останали разходи се признават като текущ разход в момента на тяхното възникване.

Амортизация

Амортизация се начислява в Отчета за приходите и разходите на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на нематериалните активи. Амортизацията на нематериалните активи се начислява от месеца, следващ месеца на въвеждането им в експлоатация.

БЛД Хоумс ЕООД

Приложение към Годишния финансов отчет
за годината, приключваща на 31 декември 2022 година
Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

6. Инвестиции

Дългосрочните инвестиции (инвестиции в дъщерни, асоциирани и други предприятия) първоначално се завеждат по себестойност, която представлява справедливата стойност на платеното възнаграждение, включително допълнителни разходи за придобиване на инвестиция

Дъщерни предприятия са предприятия, които се намират под контрола на друго предприятие (предприятие майка). Контрол е властта да се ръководи финансовата и оперативната политика на едно предприятие, така че да се извличат изгоди в резултат на дейността му.

Асоциирани предприятия са предприятията, в които Дружеството упражнява значително влияние, което не представлява контрол върху оперативната и финансова политика на тези предприятия.

Инвестициите в дъщерни предприятия са оценени по себестойност. Доходите получени чрез разпределение от дъщерните предприятия са признати за приход.

Инвестициите в асоциирани предприятия в индивидуалните отчети на инвеститора се отчитат по себестойност.

7. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти се отчитат по себестойност или цена на придобиване. След първоначалната им оценка, инвестиционните имоти се представят по цена на придобиване, намалена с амортизация и евентуални загуби от обезценка.

8. Финансови активи държани до настъпване на падеж

Като финансови активи държани до настъпване на падеж се класифицират финансовите активи, които предприятието има положителното намерение и възможност да запази до падежа им.

Тези финансови активи се отчитат и представят в баланса по амортизирана стойност.

9. Активи по отсрочени данъци

Активи по отсрочени данъци са сумите на възстановимите данъци върху дохода за бъдещи периоди по отношение на приспадаемите временни разлики, преноса на нереализирани данъчни загуби и/или преноса на неизползвани данъчни кредити.

Активите по отсрочени данъци се признава само до размера, до който е вероятно да възникнат бъдещи данъчни печалби, срещу които могат да се прихванат неизползвани данъчни активи. Отсроченият данъчен актив се намалява до размера, до който бъдеща икономическа изгода повече не е вероятно да бъде реализирана.

БЛД Хоумс ЕООД

Приложение към Годишния финансов отчет
за годината, приключваща на 31 декември 2022 година
Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

10. Разходи за бъдещи периоди

Разходите за бъдещи периоди представляват разходите платени през текущия период, които се отнасят за следващи отчетни периоди.

Материални запаси

Материалните запаси са оценени по по-ниската от нетната продажна цена и цена на придобиване. Нетната продажна цена е очакваната продажна цена при нормално осъществяване на дейността намалена с очакваните разходи за завършване и разходите по продажбата. Материалите и стоките при потреблението им са оценени по средно претеглената стойност, която включва разходите по придобиване и разходите за привеждането им в подходящи за ползването им вид и местонахождение.

11. Търговски вземания и вземания от свързани предприятия

Търговски вземания и вземания от свързани предприятия са представени по тяхната номинална стойност като се приспадат всички суми, които се очакват, че няма да бъдат възстановени. Същите се представят като загуби от обезценка на база калкулираната възстановима стойност на тези вземания.

12. Текущи финансови активи

Финансовите активи класифицирани като обявени за продажба и държани за търгуване при тяхното придобиване се отчитат по себестойност, която представлява справедлива стойност на платеното възнаграждение, включително допълнителни разходи по придобиването им, след което се отчитат и представят по справедлива стойност. Промените в справедливите стойности на финансовите активи обявени за продажба и държани за търгуване се признават като приход в Отчета за приходите и разходите.

Когато справедливата стойност не може да бъде оценена надеждно, текущите финансови активи се оценяват по тяхната себестойност.

13. Парични средства

Парични средства включват салда по касови наличности и банкови сметки.

14. Обезценка на активи

Балансовата стойност на активите на дружеството се преразглежда към датата на изготвяне на баланса, с цел да се определи дали има индикации за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на актива.

Загуба от обезценка се признава винаги, когато балансовата стойност на един актив или група активи, генерираща парични постъпления, превишава неговата възстановима стойност. Загуби от обезценка се признават в Отчета за приходите и разходите.

БЛД Хоумс ЕООД

Приложение към Годишния финансов отчет
за годината, приключваща на 31 декември 2022 година
Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

Изчисляване на възстановима стойност

Възстановимата стойност на вземанията на Дружеството се изчислява индивидуално по клиенти.

Възстановимата стойност на другите активи е по-високата стойност от тяхната нетна продажна цена и стойност в употреба. При оценката на стойността в употреба, бъдещите парични потоци се дисконтират до настоящата им стойност, като се прилага дисконтиращ процент преди данъци, отразяващ прогнозните оценки на пазара за времевата стойност на парите и специфичните рискове свързани с актива. За обект, който не генерира самостоятелно парични постъпления, възстановимата стойност се определя за групата активи, генерираща парични постъпления, към който този обект принадлежи.

15. Възстановяване на загуби от обезценка

По отношение на вземания и други активи, загуба от обезценка се възстановява в случай, че има промяна в преценката, послужила за определяне на възстановимата стойност. Загуба от обезценка се възстановява само до такава стойност на актива, така че да не надвишава балансовата стойност, която би била достигната, намалена с натрупана амортизация, в случай че не е била признавана загубата от обезценка.

16. Собствен капитал

Регистрирания капитал на Дружеството е записан по историческа цена в деня на регистриране.

Изкупените собствени акции се записват в актива на Баланса като текущи или нетекущи активи, в зависимост от намерението на ръководството на предприятието да се разпореди с тях.

Невнесения основен капитал се представя в раздел А на актива на Баланса.

В статията за резервите са включени:

- а) задължителните резерви по реда на Търговския закон,
- б) общи и други резерви формирани по решение на Общото събрание на акционерите на дружеството,
- в) специализирани резерви създадени със строго определена цел,
- г) резерва формиран от преоценката на имоти, машини, съоръжения и оборудване, и нематериални активи, отчитани по алтернативния метод на СС 16 и СС 32. Този натрупан резерв се прехвърля в неразпределената печалба, когато актива за който се отнася бъде отписан.

БЛД Хоумс ЕООД

Приложение към Годишния финансов отчет
за годината, приключваща на 31 декември 2022 година
Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

д) премиите (загубите) от емисии, които представляват разликите между емисионната и номиналната стойност на акциите. Тук се отразяват и разликите между покупната цена на изкупените собствени акции и тяхната номинална стойност.

В статията за натрупана печалба (загуба) е представен натрупания финансов резултат от предходни периоди, както и текущия финансов резултат.

17. Нетекущи пасиви

Нетекущите заеми и задължения възникнали първоначално в Дружеството се оценяват по амортизирана стойност.

18. Текущи търговски задължения и задължения към свързани предприятия

Търговските задължения и задължения към свързани предприятия са посочени по тяхната амортизирана стойност. Поради текущия характер на тези задължения, тяхната амортизирана стойност не се различава съществено от цената им на придобиване.

19. Доходи на персонала

Планове за дефинирани вноски

Правителството на България носи отговорността за осигуряването на законовия минимален праг на пенсии по планове за дефинирани вноски. Разходите по ангажимента на Дружеството да превежда вноски по плановете за дефинирани вноски се признават в Отчета за приходите и разходите при тяхното възникване.

Платен годишен отпуск и обезщетения при пенсиониране

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, както и съответните задължения за социално и здравно осигуряване. Също така Дружеството отчита като задължение обезщетенията полагащи се на персонала при пенсиониране по реда на Кодекса на труда. Като такива задължения се отчитат очакваните задължения, които ще възникнат през следващата финансова година, както и тези, възникнали през текущия период, но неизплатени. Дружеството оповестява задълженията (и разходите) за обезщетения, които очаква да възникнат във връзка с пенсионирането на служителите си през следващите две финансови години, както и метода на изчисление на тази приблизителна оценка.

20. Условни активи и задължения

Дружеството оповестява като условни активи възможните активи, възникващи като последствие от минали събития и чието съществуване може да се потвърди от настъпването или ненастъпването на едно или повече несигурни бъдещи събития, които не могат да бъдат напълно контролирани от предприятието. Условните активи не се признават в отчетите, а само се оповестяват ако входящи потоци на икономически ползи са вероятни.

БЛД Хоумс ЕООД

Приложение към Годишния финансов отчет
за годината, приключваща на 31 декември 2022 година
Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

Като условно задължение се оповестява възможно задължение, възникнало вследствие от минали събития, съществуването на което може да се потвърди само от настъпването или ненастъпването на едно или повече несигурни бъдещи събития, които не могат да бъдат напълно контролирани от предприятието или сегашно задължение, произтичащо от минали събития, което не е било признато поради това, че не е вероятно да се появи необходимост от изходящ поток от ресурси, съдържащи икономически ползи, за погасяване на задължението или сумата на задължението не подлежи на оценяване с необходимата надеждност.

21. Приходи и разходи

Приходите от продажбите и разходите за дейността се признават в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Отчитането и признаването на приходите и разходите се извършва при спазване принципите "текущо начисляване" и "съпоставимост на приходите с разходите".

Приход от продажба на услуги се осчетоводява в Отчета за приходите и разходите в зависимост от етапа на завършеност на сделката към датата на баланса. Етапа на завършеност се определя въз основа на преглед на извършената работа.

Приходите от лихви се записват в Отчета за приходите и разходите в момента на възникване, като се взема в предвид ефективния доход от актива.

Всички разходи за лихви и други, възникнали по кредитни споразумения се признават в Отчета за приходите и разходите по метода на ефективния лихвен процент.

22. Дълготрайни материални и нематериални активи

ПОКАЗАТЕЛИ	Отчетна стойност на нетекущите активи				Амортизация				Балансова стойност в края на периода (4-8)
	В началото на периода	На постъпили през периода	На излезли през периода	В края на периода (1+2-3)	В началото на периода	Начислена през периода	Отписана през периода	В края на периода (5+6-7)	
а	1	2	3	4	5	6	7	8	9
I. Нематериални активи									
1. Концесии, патенти, лицензи, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи	114	3	0	117	76	29	0	105	12

БЛД Хоумс ЕООД

Приложение към Годишния финансов отчет
за годината, приключваща на 31 декември 2022 година
Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

Общо за група I:	114	3	0	117	76	29	0	105	12
II. Дълготрайни материални активи									
1. Земи и сгради, в т.ч.	263	-	-	263	-	-	-	-	263
- земи	263	-	-	263	-	-	-	-	263
2. Машини, производствено оборудване и апаратура	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Съоръжения и други	434	521	168	787	280	152	168	264	523
4. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	783	-	-	783	-	-	-	-	783
Общо за група II:	1 480	521	168	1 833	280	152	168	264	1 569

23. Инвестиции

23.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

	31.12.2022 в хил. лв.	31.12.2021 в хил. лв.
БЛД Триадица 2 ООД	224	224
БЛД Триадица ЕООД	50	50
Билди Строй ЕООД	10	10
Кална Бара Синтез ЕООД	-	120
Фасилити Фемли ЕООД	1	1
БЛД Ливинг ЕООД	1	-
БЛД Инвест ЕООД (Редако Агро ЕООД)	-	125
	<u>286</u>	<u>530</u>

23.2. Инвестиции в асоциирани и смесени предприятия

	31.12.2022 в хил. лв.	31.12.2021 в хил. лв.
БЛД Младост АД	1 139	1 139
БЛД Лозенец АД	25	25
БЛД Владая ЕАД	183	183
БЛД Изгрев АД	-	3
БЛД Лозенец 2 АД /Атланд Младост АД-предишно име/	19	19
БЛД Център АД	24	-
БЛД Запад ЕООД	2	-
	<u>1 392</u>	<u>1 369</u>

БЛД Хоумс ЕООД

Приложение към Годишния финансов отчет
за годината, приключваща на 31 декември 2022 година

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

Всички инвестиции в дъщерни предприятия и в асоциирани и смесени предприятия са представени в годишния финансов отчет по цена на придобиване.

Дружеството не изготвя консолидиран финансов отчет към 31.12.2022 г. Неговите активи, пасиви и резултати от дейността се включват в консолидирания финансов отчет на Ей Джи Кепитъл АД, което е дружеството майка.

24. Отсрочени данъчни активи

	31.12.2022 в хил. лв.	31.12.2021 в хил. лв.
отсрочен данък върху неизползвания отпуск	3	3
отсрочен данък върху непл. доход на физ.лица	1	1
	<u>4</u>	<u>4</u>

25. Търговски и други вземания

	31.12.2022 в хил. лв.	31.12.2021 в хил. лв.
Нетекущи вземания		
Вземания по депозити	19	8
Текущи вземания		
Вземания от клиенти и доставчици	3 223	7 061
Предоставени търговски заеми	-	482
	<u>3 242</u>	<u>7 551</u>

26. Пари и парични еквиваленти

	31.12.2022 в хил. лв.	31.12.2021 в хил. лв.
Парични средства в лева	3 040	1 208
	<u>3 040</u>	<u>1 208</u>

27. Разходи за бъдещи периоди

	31.12.2022 в хил. лв.	31.12.2021 в хил. лв.
абонаменти	32	32
застраховки	5	3
лихви по финансов лизинг	15	2
	<u>52</u>	<u>37</u>

БЛД Хоумс ЕООД

Приложение към Годишния финансов отчет
за годината, приключваща на 31 декември 2022 година
Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

28. Основен капитал

Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му регистрация. Към 31.12.2022 г. внесеният напълно основен капитал е в размер на 1 955 хил. лв., разпределен в 39 100 дяла с номинална стойност 50 лева всеки. Едноличен собственик на капитала е „Ей Джи Кепитъл“ АД.

29. Търговски и други задължения

	31.12.2022 в хил. лв.	31.12.2021 в хил. лв.
<i>Нетекущи задължения</i>		
Финансов лизинг	286	32
<i>Текущи задължения</i>		
Задължения за други данъци и осигуровки	451	975
Задължения за корпоративен данък	20	688
Задължения за лихви	2	100
Задължения към персонала	105	81
Финансов лизинг	87	20
Задължения към доставчици	12	19
Получени търговски заеми	170	-
	<u>1 133</u>	<u>1 915</u>

30. Оперативни приходи

	31.12.2022 в хил. лв.	31.12.2021 в хил. лв.
Услуги по управление на проекти	5 511	9 670
Комисионни	938	21
Приходи от наем и поддръжка	26	35
Счетоводни услуги	18	13
Приходи от продажби на дълготрайни активи	30	-
Други приходи	3	3
	<u>6 526</u>	<u>9 742</u>

БЛД Хоумс ЕООД

Приложение към Годишния финансов отчет
за годината, приключваща на 31 декември 2022 година

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

31. Финансови приходи

	31.12.2022 в хил. лв.	31.12.2021 в хил. лв.
Приходи от дивиденди	7 923	-
Продажба на инвестиции	78	2 941
Приходи от лихви	1	2
	<u>8 002</u>	<u>2 943</u>

32. Разходи за материали

	31.12.2022 в хил. лв.	31.12.2021 в хил. лв.
Гориво	26	20
ДМА под прага на същественост	8	16
Рекламни материали	17	13
Други материали	27	15
	<u>78</u>	<u>64</u>

33. Разходи за външни услуги

33. Разходи за външни услуги

	31.12.2022 в хил. лв.	31.12.2021 в хил. лв.
Такса управление за проекти	312	192
Рекламни услуги	165	41
Наем на офис и комунални	138	138
Абонаменти	137	101
Консултантски услуги	118	25
Лизинг на автомобили	80	87
Застраховки	52	11
Ремонт и поддръжка	48	51
Обучение	8	13
Членски внос	6	15
Други външни услуги	79	36
	<u>1 143</u>	<u>710</u>

БЛД Хоумс ЕООД

Приложение към Годишния финансов отчет
за годината, приключваща на 31 декември 2022 година
Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

34. Други разходи

	31.12.2022 в хил. лв.	31.12.2021 в хил. лв.
Социални разходи	-	31
Представителни разходи	65	14
Лихви, глоби и неустойки	38	-
Данъци	19	3
Командировки	13	-
Дарения	5	8
Други	9	-
	<u>149</u>	<u>56</u>

35. Финансови разходи

35. Финансови разходи

	31.12.2022 в хил. лв.	31.12.2021 в хил. лв.
Разходи за лихви по търговски заеми	10	47
Разходи за лихви по лизинг	6	2
Банкови такси	5	3
Загуба от продажба на инвестиции	191	-
	<u>212</u>	<u>52</u>

36. Разход за данък

36. Разход за данък

	31.12.2022 в хил. лв.	31.12.2021 в хил. лв.
Корпоративен данък	182	688
Изменение на отсрочените данъци	-	310
	<u>182</u>	<u>998</u>

37. Сделки със свързани лица

През периода са извършени следните по-съществени трансакции със свързани лица:

Приходи от такси за управление	31.12.2022 в хил. лв.	31.12.2021 в хил. лв.
БЛД 33 ЕООД	2417	5604
БЛД Младост АД	-	2809
БЛД 44 ЕООД	636	450
БЛД Мона ЕООД	1629	412
БЛД Малена ЕАД	-	225

БЛД Хоумс ЕООД

Приложение към Годишния финансов отчет
за годината, приключваща на 31 декември 2022 година
Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

БЛД Владая АД	141	117
Домино Инвест ЕООД	426	52
БЛД Триадница 3 ЕООД	263	-
	<u>5 512</u>	<u>9 669</u>

<i>Приходи от комисионни</i>	<i>31.12.2022</i>	<i>31.12.2021</i>
	<i>в хил. лв.</i>	<i>в хил. лв.</i>
БЛД Софи ЕООД	930	-
	<u>930</u>	<u>0</u>

<i>Приходи от дивиденди</i>	<i>31.12.2022</i>	<i>31.12.2021</i>
	<i>в хил. лв.</i>	<i>в хил. лв.</i>
БЛД Младост АД	6 045	-
БЛД Лозенец АД	1 750	-
Билди Строй ЕООД	97	-
БЛД Изгрев АД	31	-
	<u>7 923</u>	<u>-</u>

<i>Разходи за наем</i>	<i>31.12.2022</i>	<i>31.12.2021</i>
	<i>в хил. лв.</i>	<i>в хил. лв.</i>
Изгрев 120 ЕООД	120	120
БЛД Ленд ЕООД	18	18
Билди Строй ЕООД	5	-
	<u>143</u>	<u>138</u>

<i>Разходи за управление</i>	<i>31.12.2022</i>	<i>31.12.2021</i>
	<i>в хил. лв.</i>	<i>в хил. лв.</i>
Билди Строй ЕООД	312	192
	<u>312</u>	<u>192</u>

<i>Разходи за охрана</i>	<i>31.12.2022</i>	<i>31.12.2021</i>
	<i>в хил. лв.</i>	<i>в хил. лв.</i>
Изгрев 120 ЕООД	21	20
	<u>21</u>	<u>20</u>

БЛД Хоумс ЕООД

Приложение към Годишния финансов отчет
за годината, приключваща на 31 декември 2022 година
Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

<i>Разходи за лихви</i>	31.12.2022 в хил. лв.	31.12.2021 в хил. лв.
<i>Ей Джи Кепитъл АД</i>	10	20
	10	20

Към 31.12.2022 г. дружеството представя следните по-значими непогасени разчети със свързани лица:

<i>Вземания по заеми</i>	31.12.2022 в хил. лв.	31.12.2021 в хил. лв.
<i>Ей Джи Кепитъл АД</i>	-	482
	0	482

<i>Търговски вземания</i>	31.12.2022 в хил. лв.	31.12.2021 в хил. лв.
<i>БЛД 33 ЕООД</i>	-	6596
<i>БЛД 44 ЕООД</i>	330	175
<i>БЛД Мона ЕООД</i>	1 639	221
<i>БЛД Владая АД</i>	-	12
<i>Домино Инвест ООД</i>	80	41
<i>БЛД Софи ЕООД</i>	930	-
<i>БЛД Триадница 3 ЕООД</i>	50	-
<i>БЛД Триадница ЕООД</i>	54	-
	3 083	7 045

<i>Задължения по заеми</i>	31.12.2022 в хил. лв.	31.12.2021 в хил. лв.
<i>Ей Джи Кепитъл АД - главница</i>	170	-
<i>Ей Джи Кепитъл АД - лихва</i>	2	-
	172	0

<i>Търговски задължения</i>	31.12.2022 в хил. лв.	31.12.2021 в хил. лв.
<i>Ей Джи Кепитъл АД</i>	1	7
	1	7

БЛД Хоумс ЕООД

Приложение към Годишния финансов отчет
за годината, приключваща на 31 декември 2022 година
Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

38. Управление на финансовия риск

В хода на обичайната си стопанска дейност дружеството е изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и лихвен риск), кредитен риск и ликвиден риск. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите при прогнозиране на финансовите пазари и постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството. Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, въведени, за да се определят адекватни цени на продажбите на дружеството и на привлечения от него заеман капитал, както и да се оценят адекватно пазарните обстоятелства и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Управлението на риска в дружеството се осъществява текущо от оперативното ръководство на дружеството.

Пазарен риск

Пазарен риск е рискът при промяна на пазарните цени, като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталови инструменти, доходът на дружеството или стойността на неговите инвестиции да бъдат засегнати. Целта на управлението на пазарния риск е да управлява и контролира експозицията на пазарен риск в приемливи граници като се оптимизира възвръщаемостта.

През 2022 г. Русия предприе военни действия в Украйна. Като следствие, на Русия бяха наложени редица санкции от страна на Европейския съюз, САЩ и други държави. Конфликтът оказва значително влияние върху световната икономика като предизвиква волатилност на пазарите на ценни книжа и валута, колебания в цените на енергията, и др. Към момента военният конфликт няма пряко отражение върху оперативната дейност на Дружеството. Въпреки това, нарастващите цени и инфлацията в световната икономика вероятно ще имат широкообхватно въздействие върху всички стопански субекти в страната. Ръководството не изключва възможни негативни ефекти в бъдеще, изразяващи се в повишени цени на основни суровини и материали поради повишено търсене и/или затруднени вериги на доставки. Ръководството текущо следи ситуацията и се стреми да предприема навременни действия за смекчаване на потенциалните негативни ефекти.

Лихвен риск

Дружеството е изложено на лихвен риск във връзка с получени заеми и кредити. Лихвените нива по договорените заеми са на пазарни нива, като ръководството се стреми да договоря лихвите по кредитите да са с фиксиран или относително слабо волатилен размер.

БЛД Хоумс ЕООД

Приложение към Годишния финансов отчет
за годината, приключваща на 31 декември 2022 година
Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

Валутен риск

Валутният риск представлява рискът Дружеството да понесе загуби в резултат на неблагоприятно изменение във валутните курсове на чуждестранните валути, в които то оперира. Ръководството счита, че Дружеството не е изложено на съществен валутен риск, тъй като операциите му са деноминирани в левове и евро, а курсът на българският лев към еврото е фиксиран на нива 1,95583 лв. за евро.

Кредитен риск

Кредитният риск за Дружеството се състои от риск от финансова загуба в ситуация, при която клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения. Кредитният риск произтича основно от вземания от клиенти. Доколкото Дружеството има предимно вземания от свързани лица, кредитният риск не се счита за значителен.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж.

Дружеството генерира и поддържа достатъчен обем на ликвидни средства. Вътрешен източник на ликвидни средства за дружеството е основната му стопанска дейност, генерираща достатъчни оперативни потоци. Външни източници на финансиране са банките и други постоянни партньори.

39. Събития след датата на финансовия отчет

През м. февруари 2023 г. едноличният собственик на капитала е взел решение за преобразуване чрез отделяне, в резултат на което от Дружеството са отделени нетни активи в общ размер 1 475 хил. лв., представляващи инвестиции в дъщерни и асоциирани дружества и задължения към дружеството майка.

През м. май 2023 г. едноличният собственик на капитала е взел решение за преобразуване на Дружеството чрез промяна на правната форма в еднолично акционерно дружество.

Освен посоченото по-горе, не са възникнали други коригиращи събития или некоригиращи събития между датата на годишния финансов отчет и датата на оторизирането му за издаване.



ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До едноличния собственик на „БЛД Хоумс“ ЕООД

Мнение

Ние извършихме одит на годишния финансов отчет на „БЛД Хоумс“ ЕООД (Дружеството), съдържащ счетоводния баланс към 31 декември 2022 г. и отчета за приходите и разходите, отчета за собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и приложение към годишния финансов отчет, съдържащо оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

По наше мнение приложеният годишен 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 със Закона за счетоводството (ЗСЧ) и Националните счетоводни стандарти (НСС), 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 годишния финансов 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 годишния финансов 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 годишния финансов отчет и одиторския доклад върху него

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

Нашето мнение относно годишния финансов 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 годишния финансов 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 годишния финансов 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 годишния доклад за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията 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 годишния доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен годишният финансов отчет, съответства на годишния финансов отчет.
- б) Годишният доклад за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Отговорности на ръководството за годишния финансов отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този годишен финансов отчет в съответствие със ЗСч и НСС, приложими в България и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима

за осигуряване изготвянето на годишен финансов отчет, който не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали се дължат на измама или грешка.

При изготвяне на годишния финансов 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 годишния финансов отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали годишният финансов отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали се дължат 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 годишен 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 в годишния финансов 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.
- достигахме 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 в годишния финансов 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 годишния финансов отчет, включително оповестяванията, и дали годишният финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

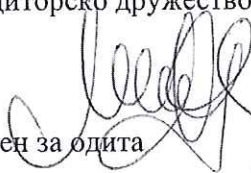
Ние комуникираме с ръководството, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

„Филипов Одитинг“ ООД, одиторско дружество

Моника Асенова

Управител

Регистриран одитор, отговорен за одита



01 юни 2023 г.