

**ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО ПРИЛОЖЕНИЕ № 4
към чл. 12, ал. 1, т. 1, чл. 14 и чл. 21, т. 3, буква „а“ и т.4, буква „а“ от
НАРЕДБА № 2 относно обстоятелства, настъпили през първо тримесечие на
2022 г.
на индивидуална основа**

1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството.

През първо тримесечие на 2022г. няма промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството.

2. Откриване на производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството.

През отчетното тримесечие на 2022г. няма открито производство по несъстоятелност на дружеството или за негово дъщерно дружество.

3. Сключване или изпълнение на съществени сделки.

През отчетното тримесечие на 2022г. не са сключвани съществени сделки.

4. Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие.

Дружеството няма сключени договори за съвместно предприятие с други физически и/или юридически лица.

5. Промяна на одиторите на дружеството и причини за промяната

През отчетното тримесечие на 2022г. няма промяна на одиторите на дружеството.

6. Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасяше се до дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на Дружеството.

Няма дела, заведени от дружеството и/или срещу него.

7. Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество.

През отчетното тримесечие на 2022г. няма покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество

8. Други обстоятелства, които дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите за вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа.

Комисията за финансов надзор, съгласно решение 302-E от 13.05.2021г., одобри проспект на ЕС за възстановяване за първично публично предлагане на емисия в размер до 6 130 800 (шест милиона сто и тридесет хиляди и осемстотин) броя обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми акции с право на глас, с номинална стойност 1 (един) лев всяка и емисионна стойност 1,36 (един лев и тридесет и шест стотинки) лева всяка, с ISIN код BG1100017174, които ще бъдат издадени в резултат на увеличаване на капитала на „235 Холдингс“ АД съгласно решения от 26.02.2021 г. и от 18.03.2021 г. на съвета на директорите на „235 Холдингс“ АД.

гр. София

28.03.2022 г.

.....

Венцислав Давидофф

ПУБЛИЧНО УВЕДОМЛЕНИЕ ЗА ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

за първо тримесечие на 2022 г.

Обща информация за „235 ХОЛДИНГС“ АД

Регистрация и предмет на дейност - „235 ХОЛДИНГС“ АД е търговско предприятие, регистрирано в България по ТЗ, със седалище и адрес на управление гр. София с предмет на дейност - Инвестиции в недвижими имоти, с цел отдаване под наем, лизинг, управление, преустройство и/или последваща препродажба; покупка на терени в и извън регулатация с цел строителство и препродажба; придобиване на участия в компании, които инвестират в недвижими имоти; придобиване на участия в компании, които развиват дейност в предоставяне на услуги, свързани с недвижимите имоти - архитектурни, инженерни и надзорни дейности, строително монтажни работи, агентски и брокерски услуги и др. Придобиване на ценни книжа в компании от други сектори и др.

Съвет на директорите „235 ХОЛДИНГС“ АД има едностепенна система на управление. Към 31.03.2022 г., съставът на Съвета на директорите е както следва:

Венцислав Анжел Давидофф
Мариела Георгиева Попова
Тодор Димитров Тодоров

Член на СД и Изпълнителен директор
Председател на СД
Зам. - Председател на СД

Акционерна структура към 31.03.2022 г.

Към 31.03.2022 г. следните акционери притежават над 5 на сто от акциите с право на глас в „235 ХОЛДИНГС“ АД:

- 235 Holdings Limited – 22.91%
- Павел Евгениевич Колесников – 5,47%

I. Информация за важни събития, настъпили през първо тримесечие на 2022 г. и за тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет

През първо тримесечие на 2022 г. за „235 Холдингс“ не са настъпвали важни събития, които да влияят върху резултатите във финансовия отчет.

II. Информация за нововъзникнали съществени вземания и/или задължения за отчетния период

През първо тримесечие на 2022 г. няма нововъзникнали съществени вземания и задължения за „235 ХОЛДИНГС“ АД.

III. Информация за сключените сделки със свързани и/или заинтересовани лица през отчетния период на 2022 г.

На 30.03.2022 г. е подписан Договор за депозит между „235 Холдингс“ АД, ЕИК 204744984 и дъщерното му дружество „235 Дивельпмънтс“ ЕООД, ЕИК 205092613, със следните параметри:

- *Размер на депозита: 15000 /петнадесет хиляди/ лева*
- *Лихва: 3,5 /три цяло и пет процента / % на годишна база*
- *Срок за погасяване: до 30.03.2024г.*
- *Влизане в сила: 30.03.2022г.*
- *Условия не по-неблагоприятни от пазарните за страната*

IV. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството през останалата част от финансовата година.

Рискове, свързани с дейността и структурата на Емитента

Систематични рискове

Систематичните рискове действат извън емитента, но оказват ключово влияние върху дейността му. Тези рискове са характерни за целия пазар и не могат да бъдат избегнати чрез диверсификация на риска и са свързани с макроикономическата обстановка, политическата ситуация, регионалното развитие и др.

Политически риск

Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната - водената икономическата политика от правителството, промени в законодателството, промени в данъчната система и риск от политическа дестабилизация. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността от промени в неблагоприятна посока на водената от правителството дългосрочна политика, в резултат на която може да възникне опасност от негативни промени в бизнес климата.

Пазарен риск

Пазарният риск е вероятността да бъдат реализирани загуби при управление на финансови средства под въздействието на неблагоприятни изменения в цените на финансовите инструменти, пазарните лихвени проценти и преобладаващите валутни

курсове, както и на изменения, възникващи в преобладаващите пазарни цени на търгуеми финансови инструменти - акции, борсово търгуеми стоки, стратегически сировини, енергоносители и др. Този риск се поражда от характеристиките на макроикономическата среда и от състоянието на капиталовите пазари в страната и чужбина, действа извън Емитента и по принцип не може да бъде диверсифициран. Основните методи за ограничаването на пазарния риск и неговите отделни компоненти са събирането и обработването на информация за макроикономическата среда и на тази база прогнозиране и съобразяване на инвестиционната политика на дружеството с очакваната динамика на тази среда.

Кредитен риск на държавата

Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международните кредитни рейтинги. Ниски кредитни рейтинги на дадена страна могат да доведат до по-високи лихвени нива, по-тежки условия на финансиране на икономическите субекти, в това число и на Емитента. Тъй като българският пазар се явява главен за дружеството, най-съществено влияние върху неговите финансови резултати ще има кредитния рейтинг на България. Агенцията за кредитен рейтинг Standard & Poor's потвърждава дългосрочния и краткосрочния кредитен рейтинг в чуждестранна и местна валута на ниво от съответно BB+ и B.

Инфлационен риск

През последните години инфлацията е ниска, което е благоприятно условие компаниите да прогнозират бъдещи си резултати. Ниската степен на инфлационен риск позволява да се генерираят реални, а не инфлационни доходи. Инфлационният риск е свързан с вероятността от намаление на покупателната сила на местната валута и съответно от повишение на общото ценово равнище в страната.

Валутен риск

Валутният риск е свързан с промяна на курса на лева към чуждестранните валути и влиянието на тази промяна по отношение на възвращаемостта на чуждестранните инвеститори в страната. По силата на въведенния валутен борд, българският лев е фиксиран към еврото. По тази причина за вложителите в евро валутният риск е минимален. Системата на фиксиран курс към еврото пренася движението на курса евро/щатски долар в движение на курса лев/щатски долар. За вложителите в щатски долари валутният риск е свързан с това изменение на курса.

Що се отнася до валутните операции на дружеството, ръководството на дружеството възнамеряват то да извърши операции предимно в лева, така че дейността му няма да бъдат изложена на валутен риск.

Риск от високи нива на безработица

Високите нива на безработица могат сериозно да застрашат икономическия растеж в страната, което от своя страна може да доведе до свиване на потреблението и намаляване на приходите за стопанските субекти в страната, включително и на тези, в които Емитентът е акционер и от които очаква реализиране на доходност.

Лихвен риск

Лихвеният риск представлява рисък от неблагоприятна промяна на лихвените равнища, която би довела до повишаване на лихвените разходи на дружеството и/или би довела до затруднения в кредитирането. Промяната на лихвените равнища би довела до промяна в цената на финансовия ресурс, използван от Емитента при осъществяване на различни проекти. Към датата на настоящия документ ръководството на Дружеството не планира използването на заемни/привлечени средства за реализирането на инвестиционната програма, с което влиянието на този риск е сведен до минимум.

Други рискове, свързани с основни макроикономически фактори, влияещи върху дейността на "235 Холдингс" АД

Дейността на Дружеството може да бъде повлияна и от изменения в световната и регионалната икономическа и политическа конюнктура. Други системни рискове са евентуални бедствия, аварии или терористични актове, които могат да затруднят Дружеството при осъществяване на поставените от него цели.

Несистематични рискове

Това са рисковете, специфични за самото Дружество и отрасъла, в който работи. Несистематичните рискове са:

Отраслов (секторен) риск

Основната сфера на дейност на Дружеството е инвестиции в недвижими имоти, с цел отдаване под наем, лизинг, управление, преустройство и/или последваща препродажба; покупка на терени в и извън регулатация с цел строителство и препродажба; придобиване на участия в компании, които инвестират в недвижими имоти; придобиване на участия в компании, които развиват дейност в предоставяне на услуги, свързани с недвижимите имоти - архитектурни, инженерни и надзорни дейности, строително монтажни работи, агентски и брокерски услуги и др., както и придобиване на ценни книжа в компании от други сектори. Дружеството ще е изложено на рисковете в избраните направления - недвижими имоти и строително - инвестиционна дейност, в които то предприема инвестиции и в този смисъл отрасловият рисък отразява вероятността от неблагоприятно изменение на тяхната доходност, в които дружеството има участия, в резултат на намаляване на планираната рентабилност поради влошаване на параметрите на конкурентната среда и/или промени в специфичната нормативна база.

Сектор Недвижими имоти

Направление директни инвестиции в недвижими имоти

Въпреки сравнително ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти, доходността им е по-висока от доходите от лихвите по депозитите на банките и в обозримо бъдеще не се очаква тази тенденция да претърпи промяна. Изчисляването на очакваната възвращаемост от инвестициите, свързани с придобиването на недвижими

имоти с цел последваща продажба или отдаване под наем е в пряка връзка с навременното и коректно анализиране на динамиката на пазара и тенденциите в отделните пазарни сегменти - жилищни имоти, парцели. В публичното пространство са налични достатъчно актуални и надеждни данни относно пазара на недвижими имоти и в този смисъл инвестиционната дейност на Емитента ще бъде подчинена на точните и прецизни анализи и оценки на пазара. Наличието на необходимата информация и компетентността на ръководството и екипа на Емитента са факторите, които до голяма степен ограничават риска от реализиране на по-ниска възвращаемост от инвестициите в недвижими имоти.

Неблагоприятни изменения на пазарните цени

Намаление на цените на придобитите недвижими имоти би се отразило отрицателно върху нетната стойност на активите на дружеството. В такъв случай е възможно цената на акциите да спадне и инвеститорите да претърпят капиталова загуба.

Намаление на равнището на наемите

Намаление на пазарните нива на наемите би повлияло отрицателно върху приходите на дружеството, съответно върху неговата печалба и възвращаемостта на инвестициите на акционерите. Дружеството ще се стреми да намали риска от потенциално намаление на равнищата на наемите чрез сключването на дългосрочни договори за отдаване под наем и диверсификация на инвестициите в различни видове недвижими имоти в страната.

Свободни имоти и забава при отдаване под наем

За управление на този риск, дружеството ще се стреми да закупува имоти, които вече са отдадени под наем, а така също ще се стреми още на етапа на избор на имоти за закупуване да води преговори за тяхното отдаване под наем при това дългосрочно. По отношение на инвестициите в недвижими имоти, за ограничаването на този риск Дружеството планира да насочва средства към пазарни сегменти с ускорен темп на растеж - парцели и жилищни имоти при отчитане на регионалните и местни специфики на пазара.

Риск от понижаването на стойността на акциите на Емитента

Дружеството възнамерява да инвестира в недвижими имоти и дялове на компании, опериращи в сферата на недвижимите имоти и строителството, което означава, че приходите и рентабилността на Емитента ще зависят до голяма степен от финансовите резултати на дружествата, в които се насочват инвестициите. Евентуално влошаване на финансовите резултати на едно или няколко дружества, в които са съсредоточени инвестиции на Емитента, ще се отрази и върху пазарната цена на неговите ценни книжа, съответно и върху рентабилността им.

Бизнес рисък

Дейността на дружеството свързана с придобиване на участие в перспективни дружества се характеризира с по-продължителен срок като през това време е възможно промяна на някои от четвъртоначалните параметри, като срокове, допълнителни дейности или изисквания към тях.

Фирмен риск

Специфичният фирмени рисък произтича от конкретните характеристики на даден финансово инструмент или дружеството, което го е емитирано. Основната несигурност за дейността на дружеството се състои в ценовия рисък, свързан с понижаване на пазарните цени на притежаваните дялови участия. Подобно развитие би довело до отчитане на загуби от преоценка и съответно намаляване на нетната стойност на активите.

Валутен рисък

Валутният рисък е рисъкът, възникващ от изменения на преобладаващите пазарни равнища на валутните курсове, който може да се реализира чрез намаление/увеличение стойността на активи/пасиви, деноминирани в чужда валута и/или намаление/увеличение на приходите/разходите, свързани с финансови инструменти или транзакции, деноминирани в чужда валута.

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Към датата на изготвяне на настоящия документ България продължава да има фиксиран курс към еврото, което редуцира в значителна степен валутния рисък.

Лихвен рисък

Лихвеният рисък е рисъкът, възникващ от изменения на преобладаващите пазарни равнища на лихвените проценти, който има две основни разновидности:

- Риск от изменение на пазарната цена на лихвоносни финансови инструменти (включително деривативи, базирани върху лихвени проценти) във връзка с изменение на пазарните лихвени проценти;
- Риск от намаление/увеличение на лихвените плащания по лихвоносни активи/пасиви във връзка с промяна на пазарните лихвени проценти.

Еmitентът не използва кредитно финансиране на дейността си, поради което пасивите на дружеството не са изложени на лихвен рисък. Няма други лихвоносни пасиви, които биха могли да бъдат изложени на лихвен рисък. Дейностите по управление на риска имат за цел оптимизирането на нетния доход от лихви при дадени пазарни лихвени равнища в съответствие с бизнес стратегията на Дружеството.

Кредитен рисък

Кредитният рисък е вероятността да бъдат реализирани загуби поради намаляване стойността на даден финансово инструмент при неблагоприятни събития с кредитен характер (вкл. сътъмент рисък при неизпълнение от страна на контрагента), свързани с еmitента на финансовия инструмент или на срецната страна по сделката, както и държавите или юрисдикциите, където са базирани или осъществяват своята дейност. Кредитният рисък има две основни разновидности:

Позиционен рисък - възможната загуба, произтичаща от промяна на цената на даден финансово инструмент в резултат на фактори, свързани с кредитоспособността на еmitента или в случай на деривативен инструмент - свързан с еmitента на базови инструмент; Сътъмент рисък - възможната загуба, произтичаща от невъзможността или

нежеланието на насрещната страна по сделка с финансови инструменти да изпълни точно и в срок своите задължения.

„235 Холдингс“ АД работи само с авторитетни и кредитоспособни контрагенти. Кредитният риск относно пари и парични еквивалентни се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитен рейтинг.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се свързва с вероятността Дружеството да изпадне в ситуация на невъзможност да обслужва задълженията си. Той има две основни разновидности:

- Риск на финансирането, който възниква във връзка с осигуряването на финансови средства за посрещане на финансови задължения, когато те станат изискуеми; Рискът от финансирането има две измерения: Дружеството да не бъде в състояние да посрещне задълженията към акционерите и рисък от невъзможност Дружеството да посрещне задължения, свързани със собствените му дейности;
- Риск, свързан с пазарната ликвидност на финансовите инструменти, който възниква, когато дадена транзакция не може да бъде осъществена при преобладаващите пазарни цени на финансия инструмент, или извършването ѝ е възможно само при неблагоприятни финансови условия, поради значителния размер на позицията в сравнение с обичайната търговия.

Дружеството не е ползвало външни източници за осигуряване на ликвидни средства, като е изпълнявало своите текущи задължения в срок.

Операционен риск

Оперативните рискове са свързани с управлението на Еmitента, а именно:

- невъзможност да се организира достатъчно бързо и ефективно финансирането на набраните средства;
- липса на история в реализирането на инвестиционни проекти;
- вземане на грешни инвестиционни решения от мениджърите на Еmitента или невъзможността на мениджърът да стартира реализацијата на планирани проекти;
- липса на подходящо ръководство за конкретните проекти и/или за придобити компании или напускане на ключови служители и невъзможност да се назначи персонал с търсените качества;
- влошаване на финансовото състояние, в следствие на липсата на приходи при неосъществяване на реална стопанска дейност;
- рисък от прекомерно нарастване на разходите за управление и администрация, водещ до намаляване на общата рентабилност на Еmitента;
- рискове, отнасящи се до привличането и задържането на опитни и квалифицирани кадри. Предвид спецификите на образователната система и демографския срив в Република България, много сектори на националната икономика започват да изпитват недостиг на квалифициран персонал. Макар и непряко, финансовите резултати на „235 Холдингс“ АД ще се определят до известна степен от способността на Еmitента да набира, задържа и мотивира

качествени кадри.

INFO@235.WORLD
+359 2 494 2241; +359 885 112 965

Риск от неполучаване на доход в дружеството от придобитите компании

При инвестициите в други дружества съществува рисък от загуба на стойността на инвестициите при слаби финансови резултати в дружествата, в които „235 Холдингс“ АД ще придобие дял. Бъдещите приходи на дружеството ще зависят от доброто управление и финансови резултати на всяка инвестиция по отделно и управление на всички проекти по отношение на срокове на приключване и поддържане на оптимална капиталова структура. Съществува и рисък от не получаване на доход под формата на дивиденти, като решенията за това ще се вземат на общи събрания от компаниите, в които е инвестирано.

Риск от осъществяване на сделки със свързани лица при условия различаващи се от пазарните

Този рисък е минимизиран във възможно най-висока степен, тъй като членовете на управителния орган на Емитента се съобразяват с всички изисквания за добро корпоративно управление, в т.ч. и полагането на грижата на добрия търговец в случаите, при които настъпва страна по сделките са свързани с „235 Холдингс“ АД лица. Отделно от това, Емитентът извършва дейността си в съответствие с нормативните ограничения на чл. 114 и сл. от ЗППЦК, изискващи овластителен режим от страна на общото събрание на акционерите на „235 Холдингс“ АД и осъществяването на сделките с участие на заинтересовани лица единствено по пазарна цена.

гр. София
28.03.2022

Венцислав Давидоф

Този документ е изготвен в съответствие с чл. 100о1, ал. 1 от ЗППЦК

**235 ХОЛДИНГС АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
ЗА ПЕРИОДА 01.01.2022 г. - 31.03.2022 г.**

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД.....	3
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ	4
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕННИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	5
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	6
ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ.....	7
СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА	8
ПОЯСНЕНИЯ.....	15

	Пояснение	01.01.2022- 31.03.2022	01.01.2021- 31.03.2021	хиляди лева
РАЗХОДИ				
Разходи за дейността		10,11,15	(11)	(30)
Финансови разходи		8,12	(2)	(1)
Общо разходи			(13)	(31)
Загуба преди данъци		13	(13)	(31)
Разходи за данъци		13	0	0
Загуба		13	(13)	(31)
Друг всеобхватен доход			-	-
Общ всеобхватен доход		13,14	(13)	(31)

Дата: 27.04.2022 г.

Ръководител: _____
/Венцислав Анжел Давидофф/

Съставител:

 Георги Маринов/Даниел Пройчев, Новакон
 България ЕООД



Финансовият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на 28.04.2022 г.

	Пояснение	31.03.2022	31.12.2021	хилди лева
АКТИВИ				
Текущи активи				
Пари и парични еквиваленти	1	6		19
Търговски и други вземания	2	1		-
Текущи отсрочени разходи	3	10		-
Общо текущи активи:		17		19
Нетекущи активи	4	5 000	5 000	
Инвестиции	5	53	53	
Нетекущи финансови активи	6	30	30	
Активи по отсрочени данъци				
Общо нетекущи активи:		5 083		5 083
Общо активи		5 100		5 102
ПАСИВИ				
Текущи пасиви				
Търговски и други задължения	7,15	30	36	
Получени текущи засми	8,15	243	226	
Общо текущи пасиви:		273		262
Общо пасиви		273		262
КАПИТАЛ				
Основен капитал	9	5 109	5 109	
Загуба	13,14	(282)	(269)	
Общо капитал:		4 827		4 840
ОБЩО КАПИТАЛ И ПАСИВИ		5 100		5 102

Дата: 27.04.2022 г.

Ръководител: _____
/Венцислав Анжел Давидофф/

Съставител:
Георги Маринов/Даниел Пройчев, Новакон
България ЕООД/



Финансовият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на 28.04.2022 г.

	Пояснение	Основен капитал	Резерви	Загуба	ХИЛИОНЧЕСТВА Общо
Начално салдо към 01.01.2021		5 109	-	(205)	4 904
Общ всеобхватен доход за периода	14	-	-	(31)	(31)
Крайно салдо към 31.03.2021		5 109	-	(236)	4 873
Начално салдо към 01.01.2022		5 109	-	(269)	4 840
Общ всеобхватен доход за периода	14	-	-	(13)	(13)
Крайно салдо към 31.03.2022		5 109	-	(282)	4 827

Дата: 27.04.2022 г.

Ръководител: _____
 /Венцислав Анжел Давидоф/

Съставител:

/Георги Маринов/ Даниел Пройчев, Новакон
 България ЕООД/



Финансовият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на 28.04.2022 г.

	Пояснение	01.01.2022- 31.03.2022	01.01.2021- 31.03.2021	чилдри лева
Оперативна дейност				
Плащания от оперативна дейност:		(28)	(34)	
Към доставчици		(22)	(14)	
За такси, комисионни и други подобни		-	(1)	
На трудови възнаграждени, осигуровки и др.дл		(6)	(19)	
Нетен поток от оперативна дейност		(28)	(34)	
Финансираща дейност				
Постъпления от финансираща дейност:		15	60	
От получаване на засми/допълн. вноски		15	60	
Нетен поток от финансираща дейност		15	60	
Изменение на паричните средства за периода		(13)	26	
Парични средства в началото на периода	1	19	16	
Парични средства в края на периода	1	6	42	

Дата: 27.04.2022 г.

Ръководител:
/Венцислав Анжел Давидофф/

Съставител:
/Георги Маринов/Даниел Пройчев, Новакон
България ЕООД



Финансовият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на 28.04.2022 г.

Регистрация

235 ХОЛДИНГС АД (компанията) е регистрирано в Търговски регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 204744984. Първоначалната регистрация на компанията е направена на 31.08.2017 г. Седалище и адрес на управление: гр. София, бул./ул. пл. Петко Р. Славейков № 7, вх. Б, ет. 2.

Управление и представителство

Компанията се представлява от: Венцислав Анжел Давидофф – Изпълнителен директор и Представляващ
Mariela Georgieva Popova – Председател на Съвета на директорите и Представляващ

Съветът на директорите се състои от: Mariela Georgieva Popova - Председател на Съвета на директорите и Представляващ
Венцислав Анжел Давидофф - Изпълнителен директор и Представляващ
Тодор Димитров Тодоров - Заместник-председател на Съвета на директорите.

Описание на дейността

Дейността на компанията е: Дейността на компанията е: Инвестиции в недвижими имоти, с цел отдаване под наем, лизинг,

управление, преустройство и/или последваща препродажба; покупка на терени в и извън регулация с цел строителство и препродажба; придобиване на участия в компании, които инвестират в недвижими имоти; придобиване на участия в компании, които развиват дейност в предоставяне на услуги, свързани с недвижимите имоти - архитектурни, инженерни и надзорни дейности, строително монтажни работи, агентски и брокерски услуги и др. Придобиване на ценни книжа в компании от други сектори; вътрешно и външнотърговска дейност, сделки с интелектуална собственост, управление на активи и имущество; търговско представителство и посредничество; както и всяка друга стопанска дейност, незабранена от закона. В случай, че за някоя от посочените дейности се изисква лиценз, регистрация и т.н., същата ще се осъществява след получаването му.

Счетоводство и одит

Счетоводител (счетоводен отдел) – Новакон България ЕООД.

Одитор - проф. Стоян Стоянов

Обслужващи банки

Компанията има открити банкови сметки в: Уникредит Булбанк АД, Обединена българска банка АД, Банка ДСК и Юробанк България АД.

Действащо предприятие

Компанията изготвя финансовия отчет на база действащо предприятие.

Даници за финансовия отчет

Финансовият отчет се отнася за отделно предприятие (индивидуален финансов отчет) и е изгoten в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), приети от Европейския съюз и обхваща периода 01.01.2022 г. - 31.03.2022 г.

Използватата база е историческа цена, освен в случаите, в които счетоводен стандарт изисква използване на справедлива цена. С изключение на Отчета за паричния поток, компанията изготвя годишни финансов отчет на база на принципа на начисляването.

Отчетната валута е български лев, а степента на точност на числата е до най-близкото цяло число в хиляди лева, освен ако е упоменато друго.

Сравнителната информация във финансовия отчет е представена както следва: Отчет за финансово състояние - 31.12.2021 г., Отчет за всеобхватния доход - 01.01.2021 г. - 31.03.2021 г., Отчет за промените в собствения капитал - 01.01.2021 г. - 31.03.2021 г., Отчет за паричните потоци - 01.01.2021 г. - 31.03.2021 г.

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на 28.04.2022 г.

Обобщение на основните счетоводни политики

Счетоводната политика на компанията е изготвена на база на Закон за счетоводството в сила от 1 Януари 2002 г. и МСФО, приети от Европейския съюз. В тази счетоводна политика са посочени основните правила, бази, методи и процедури, избрани за отчитане на активите и пасивите, приходите и разходите на компанията по реда на МСФО. В тази счетоводна политика се оповествяват счетоводни обстоятелства, които са известни на компанията към момента на съставянето на годишния финансов отчет. Всички обстоятелства, които ще възникнат в бъдеще и ще провокират необходимостта от приемането на допълнителни правила, ще се опишат и приемат с нов актуален текст на счетоводна политика. Настоящата счетоводна политика не може да бъде променяна (освен допълвана) до края на отчетния период, освен в случаите на промяна през годината на законодателството, националните счетоводни стандарти, ако промяната ще доведе до по-точно представяне на имущественото и финансово състояние на компанията или това се изиска от счетоводен стандарт.

Обща част

Компанията се ръководи от следните счетоводни принципи: текущо начисляване, действащо предприятие, предпазливост, съпоставимост между приходите и разходите, предимство на съдържанието пред формата, запазване при възможност на счетоводната политика от предходния отчетен период. Счетоводните документи се подреждат в класори със следните примерни папки: Доставчици, Клиенти, Каса, Банки, Начисления. Когато е необходимо се създават нови или се допълват, или разделят посочените примерни папки. Най-общо: в папка Доставчици се подреждат входящите фактури, квитанции, в папка Клиенти се подреждат изходящите фактури към клиенти, в папка Каса се подреждат приходните и разходни касови ордери, в папка Банки се подрежда банковата поща (платежни документи, банкови парагони, писма с банковите институции, относно банковата поща и др.), в папка Начисления се подреждат всички останали документи, носещи счетоводна информация. Счетоводните операции, за които първичният счетоводен документ не се класифицира в счетоводна папка, се отразяват върху бланка на мемориален ордер. Такива са: начисляването на заплати и други възнаграждения, осигуровки, данъци, преоценки, производство и др. Счетоводните документи се подреждат в хронологичен ред в папката, в която са подредени. В края на отчетния период към всяка папка се добавят хронологии на счетоводните операции в папката. Компанията използва вътрешни счетоводни документи. Задължително се съставя в края на финансовата година годишен амортизационен план, включващ всички амортизируеми активи към края на финансовата година. Технологичните процеси (рецепти) за производство на продукция в производствените компании се утвърждава от ръководството на компанията и служи за официален документ при формиране на себестойност на произведената продукция. Индивидуалният сметкоплан на компанията е базиран на препоръчителния сметкоплан.

Финансов отчет

Компанията изготвя годишен и междинни финансови отчети по реда и според условията на МСС1, МСС7, МСС8 и МСС34. Годишиният финансов отчет се изготвят към 31 Декември на съответната година. Финансовият отчет включва: Отчет за финансовото състояние, Отчет за всеобхватния доход, Отчет за промените в собствения капитал, Отчет за паричните потоци, Приложения. Когато годишиният финансов отчет подлежи на независим финансов одит се изготвя годишен доклад за дейността.

Отчетът за паричните потоци се изготвя на база на МСС1 и МСС7 по прекия метод. Отчетът за всеобхватния доход се изготвя на база на МСС1 и МСС8. За всички коригиращи събития, настъпили между датата на годишиния финансов отчет и датата, на която годишиният финансов отчет е оторизиран за издаване се прилагат правилата на МСС10.

Материални запаси

Материалните запаси се оценяват на по-ниската от себестойността и нетната реализирана стойност, като разликата се отчита като други текущи разходи за дейността. Разходите се делят на преки и непреки разходи. Себестойността на произвежданите продукция и/или услуги се определя по реда на МСС2. Бази за разпределение на общите разходи:

- Приоритетно като база за разпределение се използва относителния дял на продажната стойност на продукта към общата продажна стойност на продуктите, за които се прави разпределението.
- Ако съществува съмнение в достоверността на първата база или прилагането ѝ е трудно или невъзможно, могат да бъдат прилагани следните алтернативни бази:
 - себестойност на продукцията преди включването на общопроизводствените разходи
 - разходите за работни заплати на производствения персонал
 - броя на заетите лица в съответните производства
 - друга база, която може да се определи като справедлива.

Компанията оценява материалните запаси в края на всеки отчетен период по нетната им реализирана стойност по реда на МСС2. Намалението и увеличението на стойността на материалните запаси се отчита като други текущи разходи и други текущи приходи. Компанията избира метода на средно-претеглената стойност като метод за отписване на материалните запаси при тяхното потребление. Въпреки това, когато е приложимо, компанията може да приложи и метода на конкретна идентификация на себестойността, когато материалните запаси се влагат директно в конкретен проект или договор с клиент.

Имоти, машини и съоръжения (ИМС)

ИМС се признават, когато отговарят на условията за ИМС според условията на МСС16 и са със стойност равна или по-голяма на минималния стойностен праг за признаване на активи, като ИМС.

Когато ИМС са с първоначална стойност под минималния стойностен праг независимо, че отговарят на критериите за ИМС по останалите показатели, се признават за текущ разход, определя се минимален стойностен праг за признаване на активи като ИМС от 500 лева. ИМС се оценяват по цена на придобиване, включваща покупната цена (включително митата и невъзстановимите данъци) и всички преки разходи по реда на МСС16. Последващите разходи по ИМС са:

Разходи за ремонт. Този вид разходи възстановяват текущата ефективност на актива. Те не водят до превишаване на ползите от актива над първоначално признатите. Отчитат се като текущи разходи.

Разходи за подобреие. Тези разходи водят до бъдещи икономически изгоди над тези от първоначално оценената стандартна ефективност на актива. Тези разходи създават нов ИМС като увеличение на стойността на базисния актив не се прави. Подобрението се амортизира с метода на амортизация, с който се амортизира базисният актив. Срокът на счетоводната амортизация на новия ИМС е равен на броя на месеците, които остават до пълното амортизиране на базисния актив, а ако подобрението води и до значително увеличаване на срока на полезно използване на базисния актив, тогава срокът на счетоводна амортизация е равен на месеците, които остават до пълното амортизиране на базисния актив + допълнителните месеци на увеличението на срока на полезно използване. Не се признава за ИМС подобреие, косто с под определения стойностен праг за ИМС.

При последващата оценка на ИМС компанията използва модела на цената на придобиване, според който след първоначалното придобиване ИМС се оценяват по цената на придобива минус натрупаната амортизация и натрупани загуби от обезценка. Обезценката на ИМС се осъществява по реда и условията на МСС36. Групи ИСМ: Земи, Подобрения върху земите, Сгради и конструкции, Машини и оборудване, Съоръжения, Транспортни средства, Компютърна техника, Обзвеждане и трайни активи, Други ИСМ.

Амортизационна политика за ИМС

Компанията приема остатъчна стойност от всички ИМС в размер на 0 лева, т.е. амортизируемата стойност на актива е равна на отчетната стойност на актива, освен в случаите, в които са налице обстоятелства това да не е така. Приема се, че са налице обстоятелства за наличие на остатъчна стойност, когато изчислената остатъчна стойност е над 10% от стойността на придобиване на ИМС.

Компанията прилага линеен метод на амортизация за всяка група ИМС. Сроковете за амортизиране на ИМС са определени по групи ИМС както следва:

- Подобрения върху земите – 10 години (120 месеца)
- Сгради и конструкции – 25 години (300 месеца)
- Машини и оборудване – 3.33 години (40 месеца)
- Съоръжения - 25 години (300 месеца)
- Транспортни средства, без автомобили – 10 години (120 месеца)
- Транспортни средства, които са автомобили – 4 години (48 месеца)
- Компютърна техника – 2 години (24 месеца)
- Обзвеждане и трайни активи – 6.67 години (80 месеца)
- Други ИСМ – 6.67 години (80 месеца)

Компанията начислява амортизация от месец, следващ месеца на въвеждане в експлоатация на амортизируемия ИМС. Компанията преустановява начисляването на амортизация от месец, следващ месеца, в който амортизируемият ИМС е изведен от употреба. Компанията разработва годишен амортизационен план за амортизируемите ИМС. Компанията не променя методите и сроковете на амортизация на заварените ИМС, освен в случаите на качествено подобреие на активите, с което се удължава срока на годност или се увеличава капацитета.

Нематериални активи

Нематериалните активи се признават, когато отговарят на дефиницията и критериите за признаване на нематериални активи според условията на МСС38 и са със стойност равна или по-голяма на минималния стойностен праг за признаване на активи, като нематериален актив. Определя се минимален стойностен праг за признаване на активи като нематериални от 500 лева.

Компанията използва модела на цената на придобиване за последваща оценка на нематериалните активи. Обезценката на нематериалните активи се осъществява по реда и условията на МСС36. Последващите разходи по нематериален актив са:

Разходи за поддръжане и други текущи разходи. Този вид разходи възстановяват текущата ефективност на актива, поддържат неговото състояние или права върху него и др.. Те не водят до превишаване на ползите от актива над първоначално признатите. Отчитат се като текущи разходи. Такива разходи са: за поддръжане на патенти, фирмени и търговски марки, лицензи, разрешителни и други със срок до един отчетен период; за въвеждане на активи в експлоатация; за повторно започване на преустановена дейност; за обучение; за реклама или промоция; за реорганизация; за преместване на

компанията или част от нея; за преустановяване на дейност; за нови лицензи и разрешителни със срок до един отчетен период; за вносни или износни квоти; за учредяване и разширяване на дейността; за поддържане на първоначално установената стандартна ефективност.

Разходи за подобреие. Тези разходи водят до бъдещи икономически изгоди над тези от първоначално оценената стандартна ефективност на актива. Тези разходи създават нов нематериален актив като увеличение на стойността на базисния актив не се прави. Подобрението се амортизира с метода на амортизация, с който се амортизира базисният нематериален актив. Срокът на счетоводната амортизация на новия нематериален актив е равен на броя на месеците, които остават до пълното амортизиране на базисния актив, ако подобрението води и до значително увеличаване на срока на полезно използване на базисния актив, тогава срокът на счетоводна амортизация е равен на месеците, които остават до пълното амортизиране на базисния актив + допълнителните месеци на увеличението на срока на полезно използване. Не се признава за нематериален актив подобреие, което е под определения стойностен праг за нематериални активи.

Групи нематериални активи: Продукти от развойна дейност, Права върху интелектуална собственост, Програмни продукти, Права върху индустриска собственост (например търговски марки, авторски права, търговски наименования, рубрики и издателски права, лицензи и франчайз, патенти), Други нематериални активи (например концесионни права, технологични права)

Амортизационна политика за нематериални активи

На амортизиране подлежат нематериалните активи с ограничен полезен живот. Компанията приема остатъчна стойност от всички нематериални активи в размер на 0 (нула) лева, т.е. амортизируемата стойност на актива е равна на отчетната стойност на актива, освен в случаите, в които са налице обстоятелства това да не е така. Приема се, че са налице обстоятелства за наличие на остатъчна стойност, когато изчислената остатъчна стойност е над 10% от стойността на придобиване на ИМС.

Компанията прилага линеен метод на амортизация за всяка група нематериални активи. Сроковете за амортизиране на Нематериалните активи са определени по групи Нематериални активи както следва:

- Продукти от развойна дейност – 6.67 години (80 месеца)
- Права върху интелектуална собственост – 6.67 години (80 месеца)
- Програмни продукти – 2 години (24 месеца)
- Права върху индустриска собственост (например търговски марки, авторски права, търговски наименования, рубрики и издателски права, лицензи и франчайз, патенти) – 6.67 години (80 месеца)
- Други нематериални активи (например концесионни права, технологични права) – 6.67 години (80 месеца)
- За нематериални активи, при които съществува правно ограничение за срока на ползване – 100/годините на правното ограничение, но не повече от 30%.

Компанията начислява амортизация от месеца, следващ месеца на въвеждане в експлоатация на амортизируемия нематериален актив. Компанията преустановява начисляването на амортизация от месеца, следващ месеца, в който амортизируемият нематериален актив е изведен от употреба.

Компанията разработва годишен амортизационен план за амортизируемите нематериални активи.

Компанията не променя методите и сроковете на амортизация на заварените нематериални активи, освен в случаите на качествено подобреие на активите, с което се удължава срока на годност или се увеличава капацитета.

Обезценка на активи

Компанията прилага МСС36 за обезценка и възстановяване на обезценка на: ИМС, нематериални активи, инвестиции в дъщерни, асоциирани и съвместни предприятия. Останалите финансни активи, включително вземания по търговски сделки, вземания по предоставени заеми, други финансни активи са обезценяват по реда на МСС39. Проверката за обезценка и евентуалната обезценка на активите се извършва веднъж в края на отчетния период към датата на съставяне на годишния финансов отчет. При положение, че не са налице условия за обезценка на активите, обезценка не се прави. Не са налице условия за загуба от обезценка или възстановяване на загуба от обезценка, когато сътношението модул((Балансова стойност – възстановима стойност)/Балансова стойност) < 10%.

Правителствени дарения

Предприятието прилага приходния подход за отчитане на правителствени дарения според МСС20
Приходите от правителствени дарения се представят в Отчета за доходите като приходи от финансирания

Провизии, условни пасиви и условни активи

Отчитането на провизиите, условните пасиви и условните активи се осъществява по реда и условията на МСС37.

Инвестиционни имоти

При отчитане на инвестиционните имоти се прилагат изискванията на МСС40. Компанията признава инвестиционен имот, когато имотът е:

- земя, притежавана с цел дългосрочно увеличаване на стойността на капитала, а не с цел краткосрочна продажба в хода на обичайната дейност

- земя, притежавана за неопределено понастоящем бъдещо използване
- сграда, притежавана (или държана на финансов лизинг) и отадена по един или повече оперативни лизинга
- сграда, която не се ползва, но се притежава, за да бъде отадена по един или повече оперативни лизинга
- сграда, която е в процес на изграждане и за която е определено, че в бъдеще ще се използва като инвестиционен имот

Компанията избира модела на справедлива стойност за последваща оценка на инвестиционните имоти. Обикновено справедливата стойност на инвестиционния имот се определя от сертифициран оценител. Последващите разходи по инвестиционен имот са:

- Разходи за ремонт. Този вид разходи възстановяват текущата ефективност на имота. Те не водят до превишаване на ползите от имота над първоначално признатите. Отчитат се като текущи разходи.
- Разходи за подобреие на имота. Тези разходи водят до бъдещи икономически изгоди над тези от първоначално оценената стандартна ефективност на имота. Тези разходи създават нов инвестиционен имот като увеличение на стойността на базисния имот не се прави. Начинът за последващата оценка на подобрението съответства на инвестиционния имот. Не се признава за инвестиционен имот подобреие, когото е под определения стойностен праг за ИМС

Земеделие

Компанията прилага МСС41 за отчитане на биологичните активи и селскостопанска продукция. Компанията определя оценяването на биологичните активи да става по справедлива стойност, намалена с предварително начислените разходи при продажба, като амортизация не се начислява.

Неплодоотдаващите трайни насаждения, за които в бъдеще се очаква да плодоотдават се отчитат като разходи за придобиване на дълготрайни материални активи до момента, в който започнат да плодоотдават. От стойността на неплодоотдаващите трайни насаждения се изважда стойността на придобитата през периода на отчитане селскостопанска продукция. Неплодоотдаващите трайни насаждения, за които в бъдеще не се очаква да плодоотдават се отчитат като дълготрайни активи в процес на създаване до момента на въвеждането им в експлоатация. Компанията отчита биологичните активи в следните групи:

За растениевъдство: гори, трайни плодоотдаващи насаждения, трайни неплодоотдаващи насаждения, в процес на изграждане.

За животновъдство: като нетекущи активи - продуктивни животни, родителски (репродуктивни) животни, работни животни и като текущи активи: млади животни, животни за угояване.

Нетекущи активи, държани за продажба

Компанията отчита нетекущите активи, държани за продажба по по-ниската от Балансовата им стойност и справедливата стойност, намалена с разходите за продажбата. При последващо оценяване компанията признава текущ разход от обезценка, ако новата справедлива стойност, намалена с разходите за продажба е по-ниска от Балансовата стойност. При последващо оценяване компанията признава текущ приход от обратно проявление на обезценка, но до размера на кумулативния разход от предходни обезценки, ако Балансовата стойност е по-ниска от новата справедлива стойност, намалена с разходите за продажба. Амортизираме нетекущите активи, класифицирани като държани за продажба не се амортизират.

Инвестиции

Бизнескомбинациите се отчитат по реда на МСФО3. Компанията прилага метода на покупката при отчитане на бизнескомбинации, когато е придобиваш. Прилагането на метода на покупката става от датата на придобиване, която е датата, на която придобиващият ефективно получава контрол над придобиването. При поетапно придобиване тази дата обикновено е след датите на поетапната размяна. След първоначалното признаване, репутацията се отчита по цена на придобиване минус натрупаните загуби от обезценка. Консолидирани финансови отчети и отчитане на инвестициите в дъщерни предприятия. Консолидирането на финансовите отчети се осъществява по реда и условията на МСС27. Инвестициите в дъщерни предприятие се отчитат по цена на придобиване (себестойност).

В индивидуалния си финансов отчет, компанията отчита инвестициите в асоциирани предприятия по цена на придобиване (себестойност). Когато компанията изготвя консолидиран финансов отчет с асоциирано предприятие, инвестициите в асоциираното предприятие се отчитат по метода на собствения капитал, освен в предвидените в МСС28, пар.13 случаи. Инвестициите в съвместни предприятие се отчитат по цена на придобиване (себестойност).

Финансови инструменти и доходи на акция

Компанията прилага реда и условията на МСС32 за оповестяване и представяне и МСС39 за признаване и оценяване на финансовите инструменти.

Компанията класифицира финансовите активи в следните групи:

- * Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата държани за търгуване – това са финансови активи, които са закупени с цел получаване на печалба от краткосрочни колебания в цените, както и такива активи, които са част от портфейл с подобно предназначение

- Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, които не са държани за търгуване, но компанията ги отчита по справедлива стойност – в случая не могат да се отчитат по този начин инвестициите в капиталови инструменти, които нямат котирана пазарна цена на активен пазар и чиято справедлива стойност не може да се измери надеждно
- Финансови активи (инвестиции), държани до настъпване на падеж – това са финансови активи с фиксирано или определямо плащане и фиксиран падеж, за които компанията има ясното намерение и възможност да държи до настъпване на падеж. Тук не се отчитат активите, държани за търгуване.
- Кредити и вземания – в тази група попадат отпуснатите от компанията заеми, вземанията от продажба на материални запаси, дълготрайни активи и предоставяне на услуги от компанията. Тук не се отчитат активите, класифицирани като държани за търгуване.
- Финансови активи на разположение за продажба – в тази група се класифицират всички останали финансови активи, некласифицирани другаде

Компанията класифицира финансовите пасиви в следните групи:

- Финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, държани за търгуване – това са финансови пасиви, които са поети с цел получаване на печалба, произтичаща от краткосрочни колебания в цените.
- Финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, които не са държани за търгуване, но компанията ги отчита по справедлива стойност
- Финансови пасиви, държани до настъпване на падеж – това са финансови пасиви с фиксирано или определямо плащане и фиксиран падеж, за които компанията има ясното намерение и възможност да държи до настъпване на падеж. Тук не се отчитат, пасивите, държани за търгуване.
- Кредити и вземания – в тази група попадат получени заеми или задължения по закупени материални запаси, дълготрайни активи или получени услуги.
- Финансови пасиви на разположение за продажба – в тази група се класифицират всички останали финансови активи, некласифицирани другаде

Признаване, първоначална и последваща оценка на финансовите инструменти

группа	вид	признаване	метод за признаване	първоначална оценка	следваща оценка
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност, държани за търгуване	-	когато компанията стане страна по договора	дата на уреждане	по справедлива стойност	по справедлива стойност
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност, които не са държани за търгуване	-	когато компанията стане страна по договора	дата на уреждане	по справедлива стойност	по справедлива стойност
Финансови активи, държани до настъпване на падеж	-	когато компанията стане страна по договора	дата на уреждане	по справедлива стойност	по амортизирана стойност чрез метода на ефективната лихва
Финансови активи на разположение за продажба	-	когато компанията стане страна по договора	дата на уреждане	по справедлива стойност	по справедлива стойност
Кредити и вземания	представени засми или допълнителни финансирания	при плащане на сумата към кредитополучатели или към трета страна	дата на уреждане	по справедлива стойност	по амортизирана стойност чрез метода на ефективната лихва
Кредити и вземания	иземания от продажба на материални запаси и дълготрайни активи	при извършване на продажбата	дата на уреждане	по справедлива стойност	по амортизирана стойност чрез метода на ефективната лихва
Кредити и вземания	вземания по представени услуги	при извършване на услугата или етап от услугата според договореността	дата на уреждане	по справедлива стойност	по амортизирана стойност чрез метода на ефективната лихва
Финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност, държани за търгуване	-	когато компанията стане страна по договора	дата на уреждане	по справедлива стойност	по справедлива стойност
Финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност, които не са държани за търгуване	-	когато компанията стане страна по договора	дата на уреждане	по справедлива стойност	по справедлива стойност
Финансови пасиви, държани до настъпване на падеж	-	когато компанията стане страна по договора	дата на уреждане	по справедлива стойност	по амортизирана стойност чрез метода на ефективната лихва
Финансови пасиви на разположение за продажба	-	когато компанията стане страна по	дата на уреждане	по справедлива стойност	по амортизирана стойност чрез метода на ефективната лихва

Финансови пасиви – кредити и вземания	задължения по получени заеми или допълнителни финансирания	договора	при получаване на сумата от кредитора или от трета страна	дата на уреждане	по справедлива стойност	по амортизирана стойност чрез метода на ефективната лихва
Финансови пасиви – кредити и вземания	задължения от покупка на материални запаси и дълготрайни активи		при извършване на покупката	дата на уреждане	по справедлива стойност	по амортизирана стойност чрез метода на ефективната лихва
Финансови пасиви – кредити и вземания	задължения по получени услуги		при получаване на услугата или етап от услугата според договореността	дата на уреждане	по справедлива стойност	по амортизирана стойност чрез метода на ефективната лихва

Договори за строителство

Компанията прилага MCC11. Компанията приема като метод за определяне етапа на завършеност методът, при който се прави съотношение на частта от разходите по договора, направени за извършената до момента работа към общо предвидените разходи по договора. Обикновено размерът на общо предвидените разходи по договора се определя от технически специалист. Приходите по договора се признават на база на метод на процента на завършеност.

Лизингови договори

Компанията отчита лизинговите договори по реда на MCC17. Лизинговите плащания по оперативен лизинг се признават като разход/приход по линейния метод за целия срок на лизинговия договор. При лизингови договори за оперативен лизинг с грatisен период, приход/разход се призначава по линейния метод за целия период на договора, дори и в периодите, през които не се дължи наем.

Данъци за печалбата

Определянето на данъчните задължения на компанията, данъчните временни и постоянни разлики се осъществява по реда и условията на MCC12.

Грешки

Грешките се отчитат по реда на MCC8. Под грешка се разбира сума, която е по-голяма от 0.8 % от Балансовото число за годината на грешката, но не по малка от 500 лева. Проверката за наличие на основание за прилагане на принципите за отчитане на грешка се прави за всяка грешка поотделно, като единствено за приходите и разходите, които счетоводен стандарт позволява да се нетирират е възможно проверката да се прави за нетираната сума. Всички счетоводни грешки, които не отговарят на критериите за грешка се отчитат през текущия отчетен период като текущи приходи и разходи за дейността.

Приходи и разходи за бъдещи периоди

Приходите и разходите за бъдещи периоди се признават за такива, само когато стойността им е над определения стойностен праг за признаване на дълготрайни активи. Ако стойността им е под определения стойностен праг за признаване на дълготрайни активи приходите и разходите за бъдещи периоди се признават за текущи приходи и разходи.

Ефекти от промените в обменните курсове

Функционалната валута е българския лев. Валутата на представяне на финансовия отчет е българския лев. Компанията отчита ефекта от промяна на валутните курсове по реда на MCC21. Компанията оценява паричните позиции на валутните активи и пасиви по централен курс на Българска народна банка към края на всеки месец и по заключителен валутен курс към 31 Декември на съответната година.

Инвентаризация

Преди съставянето на годишния финансов отчет компанията извършва инвентаризация на активите и пасивите. Инвентаризацията се осъществява чрез комисия, назначена със заповед на ръководството на компанията и се документира с протокол от инвентаризация.

Доходи на персонала

По реда на MCC19 компанията признава разходи от неизползвани натрупвачи се компенсируеми отпуски към датата на годишния финансов отчет и обратни проявления през съответната година. Краткосрочните доходи се признават към края на месеца, за който се отнася извършения от персонала труд.

Приходи

Признаването на приходите от дейността на дружеството се осъществява по реда и условията на: MCC11 – Договори за строителство, MCC17 – Лизинг, MCC18 – Приходи, MCC20 – Счетоводно отчитане на правителствени дарения и оповестяване на правителствена помощ.

Приходи от продажба на стоки и продукция. Компанията реализира приходи от продажба на стоки и продукция. Компанията признава приходите от продажба на стоки и продукция, когато са изпълнени условията на пар.14 от MCC18.

Приходи от услуги. Компанията реализира приходи от услуги. Признаването на прихода от услуги се извършва на база на етапа на завършеност на сделката и при условие, че резултатът от сделката може да бъде надеждно оценен, когато са изпълнени всички условия на пар.20 от MCC18. Компанията приема метода на преглед на извършената работа, като метод за определяне на етапа на завършеност на сделката по отношение признаване на приход от услуги по реда на MCC18. Когато резултатът от сделката за извършване на услуги не може надеждно да бъде оценен, но е възможно направените по сделката разходи да се възстановят, приходът се признава в размера на направените разходи, които могат да се възстановят. Когато разходи да се възстановят, приходът се признава в размера на направените разходи, които могат да се възстановят. Когато разходът от сделката за извършване на услуги не може да бъде надеждно оценен и е вероятно направените разходи да не бъдат възстановени, приход не се признава, а направените разходи се признават за текущи. Когато вече не съществуват неясноти относно резултата от сделката за извършване на услуги, приходът се признава. Текущите и авансовите плащания от клиентите не са приход, ако не са налице критериите за признаване на прихода от извършените услуги.

Приходи от лихви. Приходите от лихви се признават, ако са изпълнени условията на пар.29 от MCC18 и по реда на пар.30 от MCC18.

Приходи от дивиденти. Приходите от дивиденти се признават, ако са изпълнени условията на пар.29 от MCC18 и по реда на пар.30 от MCC18.

Приходи от финансирання. Когато правителствените дарения (финансирання) са свързани с амортизируем актив, приходът се признава пропорционално на начислените амортизации и кумулативните Балансови стойности. Когато правителственото дарение е свързано с неамортизируем актив и съществуват условия за определен период от време, неизпълнението на които води до връщане на финансирането, приходът от финансирането се признава пропорционално на извършените разходи за периода на изпълнение на условията, а когато не са налице условия, приходът се признава в текущия период.

Разходи за заеми

Разходите по заеми, които са пряко свързани с придобиването, производството или създаването на отговарящ на условията актив се капитализират в стойността му. Всички останали разходи по заеми се отчитат текущо като разход за периода. Отговарящ на условията актив е актив, за който се изисква значителен период от време за привеждането му в употреба или продажба. Активи, които при придобиването си са готови да изпълняват предназначението си или са пригодени за продажба не са отговарящи на условията активи. Капитализирането на разходите по заеми се прекратява, когато всички дейности, необходими за подготвянето на отговарящия на условията актив за предвижданата му употреба или продажба са изпълнени.

Промяна на счетоводната политика

За периода 01.01.2022 г. - 31.03.2022 г. не е правена промяна на счетоводната политика.

1. Пари и парични еквиваленти

Елементи	хиляди лева	
	31.03.2022	31.12.2021
Пари в банкови сметки в лева	6	19
Общо:	6	19

2. Търговски и други вземания

Елементи	хиляди лева	
	31.03.2022	31.12.2021
Вземания от доставчици по аванси	1	-
Общо:	1	-

3. Отсрочени разходи

Елементи	хиляди лева	
	31.03.2022	31.12.2021
Текущи отсрочени разходи	10	-
Счетоводни услуги	2	-
Такса БФБ	3	-
Аbonамент	5	-
Общо:	10	-

4. Инвестиции

Елементи	хиляди лева	
	31.03.2022	31.12.2021
Инвестиции в дъщерни предприятия	5 000	5 000
Общо:	5 000	5 000

Инвестиции в дъщерни предприятия

наименование на компанията	стойност	% от капитала	% с право на глас	изменение за периода		стойност	% от капитала	% с право на глас
				01.01.2022	стойност			
235 Дивелпънтс ЕООД	4 800				100.00%	4 800	100.00%	
Софт Старт Инкубейтърс ЕООД	100				100.00%	100	100.00%	
Ексклюзив Фасилитис Мениджмънт ЕООД	50				100.00%	50	100.00%	
Е-Консиърдж ЕООД	50				100.00%	50	100.00%	
Общо:	5 000					5 000		

5. Финансови инструменти

Елементи		хилдии лева	
		31.03.2022	31.12.2021
Нетекущи финансови активи		53	53
	<i>Финансови активи на разположение за продажба</i>	53	53
Общо:		53	53

6. Активи и пасиви по отсрочени данъци

Елементи		хилдии лева	
		31.03.2022	31.12.2021
Неизползвани данъчни загуби		30	30
Общо:		30	30

7. Търговски и други задължения

Елементи		хилдии лева	
		31.03.2022	31.12.2021
Задължения към доставчици		6	12
Задължения към персонала		2	2
Задължения за гаранции по управление		22	22
Общо:		30	36

8. Получени заеми

Елементи		хилдии лева	
		31.03.2022	31.12.2021
Получени текущи заеми		243	226
Получени текущи заеми от свързани лица		243	226
	<i>в т.ч. задължения за лихви</i>	10	8
Общо:		243	226

9. Основен капитал - елементи

Елементи		хилдии лева	
		31.03.2022	31.12.2021
Записан капитал		5 109	5 109
Общо:		5 109	5 109

Елементи на капитала

	31.03.2022	31.12.2021
	акция	акция
Елемент на капитала		
Брой елементи записан капитал	5 109 000	100 000
Брой елементи невнесен капитал		
Брой елементи внесен капитал	5 109 000	100 000

10. Разходи за дейността

Елементи	ХИЛДЕНИ лвв	ХИЛДЕНИ лвв
	01.01.2022- 31.03.2022	01.01.2021- 31.03.2021
Разходи за външни услуги	(6)	(10)
<i>Разходи за консултантски услуги</i>	(5)	(8)
<i>Разходи за комуникации</i>	-	(1)
<i>Други разходи за външни услуги</i>	(1)	(1)
Разходи за персонала	(5)	(19)
Други разходи	-	(1)
Общо:	(11)	(30)

11. Доходи на персонала

Елементи	ХИЛДЕНИ лвв	ХИЛДЕНИ лвв
	01.01.2022- 31.03.2022	01.01.2021- 31.03.2021
Разходи		
Разходи за възнаграждения	(5)	(17)
Разходи за осигуровки	-	(2)
Общо:	(5)	(19)
Задължения		
Задължения към персонала	2	2
Общо:	2	2

12. Финансови разходи

Елементи	ХИЛДЕНИ лвв	ХИЛДЕНИ лвв
	01.01.2022- 31.03.2022	01.01.2021- 31.03.2021
Разходи за лихви		
<i>По заеми</i>	(2)	(1)
Общо:	(2)	(1)

13. Данъци върху дохода

Елементи	01.01.2022- 31.03.2022	01.01.2021- 31.03.2021
1. Приходи	-	(31)
2. Разходи	(13)	(31)
3. Загуба преди преобразуване	(13)	(31)
12. Загуба след постоянни данъчни разлики	(13)	(31)
13. Загуба след временни данъчни разлики, но преди обратни проявления	(13)	(31)
14. Данъчна загуба	10.00%	10.00%
15. Ставка корпоративен данък	10.00%	10.00%
16. Ставка корпоративен данък за следващи години	0	0
17. Разходи за данъци	0	0
20. Неизползвани данъчни загуби (актив от загуба)	(13)	(31)
23. Загуба	-	-
28. Окончателен корпоративен данък за внасяне	-	-
29. Надвиесен корпоративен данък	-	-

14. Финансов резултат

Елементи	31.03.2022	31.12.2021
Загуба от текущата година	(13)	(64)
Непокрита загуба от минали години	(269)	(205)
Общо:	(282)	(269)

Динамика на финансия резултат

	Загуба	Общо
Начално сaldo към 01.01.2021	(205)	(205)
Промени през периода 01.01.2021 - 31.03.2021	(31)	(31)
Генериран финансов резултат	(31)	(31)
Крайно сaldo към 31.03.2021	(236)	(236)
Начално сaldo към 01.01.2022	(269)	(205)
Промени през периода 01.01.2022 - 31.03.2022	(13)	(13)
Генериран финансов резултат	(13)	(13)
Крайно сaldo към 31.03.2022	(282)	(218)

15. Свързани лица

Получени заеми от свързани лица

	01.01.2022 - получени заеми	31.03.2022 погасяване на заеми и плащане на лихви	01.01.2021 - получени заеми	31.03.2021 погасяване на заеми и плащане на лихви
Дъщерни компании	15	-	60	-
235 Дивелпънгс ЕООД	15			
Софт Старт Инкубейтърс ЕООД			20	
Ексклузив Фасилитис Мениджмънт ЕООД			20	
Е-Консиърдж ЕООД			20	
Общо:	15	-	60	-

Вземания и задължения от/към свързани лица

	31.03.2022 вземания	31.03.2022 задължения	31.12.2021 вземания	31.12.2021 задължения
Дъщерни компании	-	243	-	226
235 Дивелпънгс ЕООД		80		64
Софт Старт Инкубейтърс ЕООД		88		87
Ексклузив Фасилитис Мениджмънт ЕООД		39		39
Е-Консиърдж ЕООД		36		36
Ключов ръководен персонал	-	3	-	3
Венцислав Анжел Давидофф		1		1
Мариела Георгиева Попова		1		1
Тодор Димитров Тодоров		1		1
Павлин Стефанов Стоев				
Петър Стефанов Петров				
Дарина Евгениева Дикова				
Иван Колев Колев				
Общо:	-	246	-	229

Сделките със свързани лица са осъществени изцяло на пазарни цени.

16. Обезценки

В процеса на изготвяне на годишния финансов отчет е направена проверка за обезценка на активите и пасивите.

Не са установени индикатори за това, че Балансовата стойност на активите превишава тяхната възстановима стойност и в резултат на това не е призната загуба от обезценка във финансовия отчет.

17. Събития, настъпили след датата на годишния финансов отчет

За периода след датата към която е съставен годишният финансов отчет, до датата, на която е одобрен за издаване (28.04.2022) не са настъпили съществени за дейността на компанията некоригиращи събития, неоповестяването на които би повлияло на вярното и честно представяне на финансовите отчети.

След датата на годишния финансов отчет до датата на одобрението за публикуване не са направени предложения за разпределение на дивиденти.