
„ЕРФОЛГ 1” ЕАД

**КОНСОЛИДИРАН
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
2023 г.**

„ЕРФОЛГ 1“ ЕАД
КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31.12.2023 г.

Изпълнителен директор:

Ния Стоянова Темиз

Съставител:

Ленира ЕООД, Елена Рачовска

Адрес на управление:

гр. София, ул. „Тинтява“ №126 вх. Б, офис 3

Обслужваща банка:

Българска Банка за Развитие
Първа Инвестиционна Банка АД
Тексим банк АД
Юробанк България АД

Одитор:

0636 Галина Петрова Ковачка

„ЕРФОЛГ 1“ ЕАД
КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ - 2023 г.
СЪДЪРЖАНИЕ

Консолидиран счетоводен баланс	3
Консолидиран отчет за приходите и разходите	4
Консолидиран отчет за паричните потоци	5
Консолидиран отчет за собствения капитал	6
Консолидирана справка за нетекущите (дълготрайните) активи	7
 Пояснителни бележки /Приложения/	 8-16

„ЕРФОЛГ 1“ ЕАД
КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31.12.2023 г.

Приложение 1 към ОС1

ЕИК: 205674631

КОНСОЛИДИРАН СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
към 31.12.2023 г.

Актив	Сума (хил.лева)		Пасив	Сума (хил.лева)	
	текуща година	предходна година		текуща година	предходна година
а			а		
A. Записан, но невнесен капитал	713	713	A. Собствен капитал		
Б. Нетекущи (дълготрайни) активи			I. Записан капитал	1 000	1 000
I. Нематериални активи			II. Премии от емисии		
3. Търговска репутация	2 721	2 721			
II. Дълготрайни материални активи			III. Резерв от последващи оценки		
1. Земи и сгради, в т.ч.:	17 163	17 163			
- земи	17 163	17 163			
Общо за група II:	17 163	17 163			
III. Дългосрочни финансови активи			IV. Резерви		
3.1. Акции и дялове в предприятия от група	-	-	4.1. Други резерви	2 659	2 659
3.2. Предоставени заеми на предприятия от група	-	-	Общо за група IV:	2 659	2 659
3.3. Финансов актив, държан до падеж	743	-	V. Натрупана печалба (загуба) от минали години, в т.ч.:		
Общо за група III:	743	-	- неразпределена печалба	10 372	10 188
IV. Отсрочени данъци			- непокрита загуба	(3 471)	(1 778)
Общо за раздел Б:	20 627	19 884	Общо за група V:	6 901	8 410
В. Текущи (краткотрайни) активи			VI. Текуща печалба (загуба)	(771)	(1 498)
I. Материални запаси			Общо за раздел А:	9 789	10 571
II. Вземания			Б. Провизии и сходни задължения		
2.1. Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.:	31	55	Общо за раздел Б:		
- над 1 година			В. Задължения		
2.2. Вземания от предприятия от група в т.ч.:	-	-	1. Облигационни заеми с отделно посочване на конвертируемите в т.ч.:	2 600	-
- над 1 година			- над 1 година	2 600	-
3. Вземания от свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:			2. Задължения към финансови предприятия, в т.ч.:	8 243	9 629
- над 1 година			- до 1 година	917	1 415
4. Други вземания в т.ч.:	5	9	- над 1 година	7 326	8 214
- над 1 година			3. Получени аванси, в т.ч.:	640	95
Общо за група II:	36	64	- до 1 година	640	95
III. Инвестиции			4. Задължения към доставчици, в т.ч.:	3	-
1. Финансови активи, държани за продажба	598	-	- до 1 година	3	-
2. Изкупени собствени акции номинална стойност			6. Задължения към предприятия от група, в т.ч.:	-	-
3. Други инвестиции			- до 1 година	-	-
Общо за група III:	598	-	- над 1 година	-	-
IV. Парични средства, в т.ч.:			8. Други задължения, в т.ч.:	1 141	1 113
- в брой	37	44	- до 1 година (данъчни задължения)	28	1
- безсрочни сметки (депозити)	153	414	- над 1 година (<i>заеми извън групата</i>)	1 113	1 112
Общо за група IV:	190	458			
Общо за раздел В:	824	522	Общо за раздел В, в т.ч.:	12 627	10 837
			- до 1 година	1 588	1 511
			- над 1 година	11 039	9 326
Г. Разходи за бъдещи периоди	252	289	Г. Финансирания и приходи за бъдещи периоди, в т.ч.:		
			- финансирания		
			- приходи за бъдещи периоди		
СУМА НА АКТИВА	22 416	21 408	СУМА НА ПАСИВА	22 416	21 408

Съставил: **Elena Petrova Rachovska**
 Digitally signed by Elena Petrova Rachovska
 Date: 2025.02.28 16:38:37 +02'00'

/Ленира ЕООД, Елена Рачовска/

Изпълнителен директор: **NIYA STOYANOVA TEMIZ**
 Digitally signed by NIYA STOYANOVA TEMIZ
 Date: 2025.02.28 16:04:20+02'00'

/Ния Стоянова Темиз /

Дата: 28.02.2025 г.

С одиторски доклад от

Дата: 28.02.2025 г.

Регистриран одитор:

0636 Галина Ковачка

Galina Petrova Kovachka
 Digitally signed by Galina Petrova Kovachka
 Date: 2025.02.28 16:54:34 +02'00'

„ЕРФОЛГ 1“ ЕАД
 КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ - 2023 г.

Приложение 3 към СС1

ЕИК: 205674631

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ
 ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
 за 01.01.2023 г. - 31.12.2023 г.

Наименование на разходите	Сума (хиляда)		Наименование на приходите	Сума (хиляда)	
	текуща година	предходна година		текуща година	предходна година
1			1		
А. РАЗХОДИ			Б. ПРИХОДИ		
1. Намаление на запасите от продукция и незавършено производство			1. Нетни приходи от продажби в т.ч.:	117	2 781
2. Разходи за суровини, материали и външни услуги в т.ч.:	51	138	в) услуги	-	8
а) суровини и материали	-	-	б) приходи от сделки със зем.земя	117	2 772
б) външни услуги	51	138	Общо приходи от оперативната дейност	117	2 781
			6. Приходи от други инвестиции, заеми, признати като нетекущи (дългосрочни) активи, в т.ч.:	10	735
3. Разходи за персонала, в т.ч.:	-	-	- приходи от участия в предприятия от група		
4. Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:	-	-	7. Други лихви и финансови приходи, в т.ч.:	-	-
5. Други разходи, в т.ч.:	82	4 337			
а) балансова стойност на продадени активи	-	4 287			
б) други	82	50			
Общо разходи за оперативната дейност	133	4 475	Общо финансови приходи	10	735
6. Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи (краткосрочни) активи, в т.ч.:	-	-			
- отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	-	-			
7. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:	765	539	Общо приходи от обичайната дейност	127	3 516
- разходи за лихви	760	536	8. Загуба от обичайната дейност	771	1 498
- други финансови разходи	5	3	9. Извънредни приходи		
Общо финансови разходи	765	539	Общо приходи	127	3 516
Общо разходи за обичайната дейност	898	5 014	10. Счетоводна загуба (общо приходи – общо разходи)	771	1 498
8. Печалба от обичайната дейност	-	-			
9. Извънредни разходи					
Общо разходи	898	5 014			
10. Счетоводна печалба (общо приходи – общо разходи)					
11. Разходи за данъци от печалбата					
12. Други данъци, алтернативни на					
13. Печалба			11. Загуба (ред 10 + ред 11 и 12 от раздел А)	771	1 498
Всичко (общо разходи + 11 + 12 + 13)	898	5 014	Всичко (Общо приходи + 11)	898	5 014

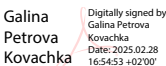
Съставил:  Elena Petrova Rachovska
 /Ленира ЕООД, Елена Рачовска/

Изпълнителен директор:  NIYA STOYANOVA TEMIZ
 /Ния Стоянова Темиз /

Дата: 28.02.2025 г.

С одиторски доклад от
 Дата: 28.02.2025 г.

Регистриран одитор:
 0636 Галина Ковачка

 Galina Petrova Kovachka

„ЕРФОЛГ 1“ ЕАД
 КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31.12.2023 г.

Приложение 1 към СС7

ЕИК: 205674631

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ
 за паричните потоци
 за **01.01.2023 г. - 31.12.2023 г.**

(Хил.лева)

Наименование на паричните потоци		Текущ период			Предходен период		
		Постъпления	Плащания	Нетен поток	Постъпления	Плащания	Нетен поток
а		1	2	3	4	5	6
А.	Парични потоци от основна дейност						
1	Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	114	63	51	2 781	125	2 656
2	Други парични потоци от основна дейност	13	62	(49)	11	-	11
	Всичко парични потоци от основна дейност (А)	127	125	2	2 792	125	2 667
Б.	Парични потоци от инвестиционна дейност						
1	Парични потоци, свързани с краткосрочни финансови активи	600	1 342	(742)	-	-	-
	Всичко парични потоци от инвестиционна дейност (Б)	600	1 342	(742)	-	-	-
В.	Парични потоци от финансова дейност			-			-
1	Парични потоци от емитиране и обратно придобиване на ценни книжа	-	-	-	237	-	237
2	Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми	2 745	2 269	476	1 249	3 471	(2 222)
3	Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики	-	3	(3)	-	1	(1)
4	Други парични потоци от финансова дейност	-	1	(1)	-	383	(383)
	Всичко парични потоци от финансова дейност (В)	2 745	2 273	472	1 486	3 855	(2 369)
Г.	Изменение на паричните средства през периода (А+Б+В)	3 472	3 740	(268)	4 278	3 980	298
Д.	Парични средства в началото на периода			458			160
Е.	Парични средства в края на периода			190			458

Съставил: Elena Petrova Rachovska
 /Ленира ЕООД, Елена Рачовска/

Изпълнителен директор: NIYA STOYANOVA TEMIZ
 /Ния Стоянова Темиз /

Дата: 28.02.2025 г.

С одиторски доклад от
 Дата: 28.02.2025 г.

Регистриран одитор:
 0636 Галина Ковачка

„ЕРФОЛГ 1“ ЕАД
КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ - 2023 г.

ОТЧЕТ
за собствения капитал
към 31.12.2022 г.

(Хил.лв)

Показатели	Записан капитал	Премии от емисии	Резерв от последващи оценки	Резерви				Финансов резултат от минали години		Текуща печалба/загуба	Общо собствен капитал
				Законови	Резерв, свързан с изкупени собствени акции	Резерв, съгласно учредителен акт	Други резерви	Неразпределена печалба	Непокрита загуба		
а	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1. Салдо в началото на отчетния период	1 000						2 659	10 188	(1 778)	(1 498)	10 571
2. Промени в счетоводната политика											-
3. Грешки											-
4. Салдо след промени в счетоводната политика и грешки	1 000	-	-	-	-	-	2 659	10 188	(1 778)	(1 498)	10 571
5. Изменение за сметка на собствениците, в т.ч.:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. Финансов резултат от текущия период										(771)	(771)
7. Разпределение на печалба в т.ч.:											-
8. Покриване на загуба									(1 498)	1 498	-
9. Последващи оценки на активи и пасиви											-
10. Други изменения в собствения капитал								183	(194)		(11)
11. Салдо към края на отчетния период	1 000	-	-	-	-	-	2 659	10 371	(3 470)	(771)	9 789
12. Промени от преводи на годишни финансови отчети на предприятия в чужбина											-
13. Собствен капитал към края на отчетния период	1 000	-	-	-	-	-	2 659	10 371	(3 470)	(771)	9 789

Съставил: **Elena Petrova Rachovska**
Digitally signed by Elena Petrova Rachovska
Date: 2025.02.28 16:40:25 +02'00'

/Ленира ЕООД, Елена Рачовска/

Изпълнителен директор: **NIYA STOYANOVA TEMIZ**
Digitally signed by NIYA STOYANOVA TEMIZ
Date: 2025.02.28 16:05:10 +02'00'

/Ния Стоянова Темиз /

Дата: 28.02.2025 г.

С одиторски доклад от
Дата: 28.02.2025 г.

Регистриран одитор:
0636 Галина Ковачка

Galina Petrova Kovachka
Digitally signed by Galina Petrova Kovachka
Date: 2025.02.28 16:55:35 +02'00'

„ЕРФОЛГ 1“ ЕАД
 КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31.12.2023 г.

ЕИК: 205674631

Консолидирана справка за нетекущите (дълготрайните) активи
 към 31 декември 2023 година

Показатели	Отчетна стойност на нетекущите (дълготрайните) активи				Последваща оценка		Преоценена стойност (4+5-6)	Амортизация						Преоценена амортизация в края на периода	Балансова стойност в края на периода (7-14)
	В началото на периода	на постъпил и през периода	на излезли през периода	В края на периода (1+2-3)	Увеличение	Намаление		В началото на периода	Начислена през периода	Описана през периода	В края на периода (8+9-10)	Последваща оценка			
												Увеличение	Намаление		
a	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
I. Нематериални активи															
1. Продукти от развойна дейност				0			0				0			0	
2. Концесии, патенти, лицензи, търговски марки, прогамни продукти, и други подобни права и				0			0				0			0	0
3. Търговска репутация	2 721			2 721			2 721				0			0	2 721
4. Предоставени аванси и нематериални активи в процес на изграждане				0			0	x	x	x	x	x	x	x	0
Общо за група I	2 721	0	0	2 721	0	0	2 721	0	0	0	0	0	0	0	2 721
II. Дълготрайни материални активи															
1. Земи и сгради, включително права в т.ч.	17 163	0	0	17 163	0	0	17 163	0	0	0	0	0	0	0	17 163
- земи	17 163			17 163			17 163				0	0	0	0	17 163
- сгради				0			0				0			0	0
2. Машини, производствено оборудване и апаратура				0	0		0				0			0	0
3. Съоръжения и други				0	0		0				0			0	0
4. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане				0			0				0			0	0
Общо за група II	17 163	0	0	17 163	0	0	17 163	0	0	0	0	0	0	0	17 163
III. Дългосрочни финансови активи															
1. Акции и дялове в предприятия от група				0			0	x	x	x	x	x	x	x	0
2. Предоставени заеми на предприятия от група	0	0		0			0	x	x	x	x	x	x	x	0
3. Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия				0			0	x	x	x	x	x	x	x	0
4. Предоставени заеми, свързани с асоциирани и смесени предприятия				0			0	x	x	x	x	x	x	x	0
5. Дългосрочни инвестиции, вкл. инвестиционни имоти				0			0	x	x	x	x	x	x	x	0
6. Други заеми				0			0	x	x	x	x	x	x	x	0
7. Изкупени собствени акции				0			0	x	x	x	x	x	x	x	0
Общо за група III	0	0	0	0	0	0	0	x	x	x	x	x	x	x	0
IV. Отсрочени данъци				0			0	x	x	x	x	x	x	x	0
Общо нетекущи (дълготрайни) активи (I+II+III+IV)	19 884	0	0	19 884	0	0	19 884	0	0	0	0	0	0	0	19 884

Съставил: Elena Petrova Rachovska
 Digitally signed by Elena Petrova Rachovska
 Date: 2025.02.28 16:40:40 +02'00'

Изпълнителен директор: NIYA STOYANOVA TEMIZ
 Digitally signed by NIYA STOYANOVA TEMIZ
 Date: 2025.02.28 16:05:41+02'00'

/Ленира ЕООД, Елена Рачовска/

Ния Стоянова Темиз /

„ЕРФОЛГ 1“ ЕАД
КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ - 2023 г.
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ /ПРИЛОЖЕНИЯ/

1. Обща информация и информация за дейността на „ЕРФОЛГ 1“ ЕАД

„ЕРФОЛГ 1“ ЕАД е дружество, учредено на 17 Май 2019г. като еднолично акционерно дружество, регистрирано и вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК: 205674631.

Основен предмет на дейност

„ЕРФОЛГ 1“ ЕАД има за предмет на дейност сделките с недвижими имоти – придобиване, отдаване под наем, развитие на проекти, свързани с притежаваните от групата имоти, както и тяхното управление, включително и на самите дъщерни дружества..

Седалище и адрес на управление

гр. София, район „Изгрев“, ул. „Тинтява“ №126, вх. Б, офис 3

Основно място на упражняване на дейността

гр. София, район „Изгрев“, ул. „Тинтява“ №126, вх. Б, офис 3

Офис и адрес за кореспонденция

гр. София, район „Изгрев“, ул. „Тинтява“ №126, вх. Б, офис 3

Управителни органи на дружеството и лица с представителна власт

Дружеството се управлява от Съвет на директорите, който се състои от трима членове, посочени изрично от едноличния собственик на капитала. Съвета на директорите избира сред своите членове един, на когото възлага функциите на Изпълнителен директор. От учредяването си през 2019г. до началото на 2024г структурата на Съвета на директорите е следната:

- Калин Павлов Тихолов – член на СД
- Евгени Светлозаров Рафаилов – член на СД,
- Ния Стоянова Темиз – член на СД, Изпълнителен директор.

На 21 Март 2024 година с решение на едноличния собственик на капитала, Калин Павлов Тихолов е освободен като член на съвета на директорите, а на негово място е избран Деян Величков Борисов.

Структура на капитала

Едноличен собственик на капитала на ЕРФОЛГ 1 ЕАД е физическо лице, притежаващо 100% от капитала на дружеството, както е посочено по-долу:

учредител	общ брой записани акции (бр.)	обща номинална стойност на записаните акции (лв.)	общ % от капитала
Ния Стоянова Темиз	100	50 000	100

При регистрацията си в търговския регистър дружеството е регистрирано с капитал в размер на 50,000 (петдесет хиляди) лева, разпределен в 100 (сто) броя акции по 500 (петстотин) лева всяка. Записването на акции от капитала на ЕРФОЛГ 1 ЕАД е извършено въз основа на учредителния акт на дружеството от май 2019 година. Акциите са записани от учредителя по тяхната номинална стойност. Срещу записаните акции учредителят се е задължил да направи парични вноски както следва.

- 25 % от стойността на записаните акции в срок от 14 дни от записването на акциите 25%.
- 75 % от стойността на записаните акции в срок от 2 години от вписването на дружеството в търговския регистър.

На 30 Декември 2021 г с Решение на едноличния собственик на капитала на ЕРФОЛГ 1 ЕАД капитала на дружеството се увеличава от 50,000 (петдесет хиляди) лв. на 1,000,000 (един милион) лева, чрез

„ЕРФОЛГ 1“ ЕАД
КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31.12.2023 г.

записване на нови 1900 броя обикновени, поименни налични акции с право на глас, всяка с номинална и емисионна стойност от 500 (петстотин) лева.

Вписаният с увеличението капитал е разпределен в 2,000 (две хиляди) обикновени поименни налични акции с право на глас, всяка с номинална стойност от 500 (петстотин) лева. От страна на едноличния собственик на капитала.

След вписването на промяната капитала изглежда така:

учредител	общ брой записани акции (бр.)	обща номинална стойност на записаните акции (лв.)	общ % от капитала
Ния Стоянова Темиз	200	1 000 000	100

В съответствие с чл. 192 а, ал , т. 2 от търговския закон в срок до 31 Януари 2022 г. едноличният собственик на капитала ефективно е внесъл по сметка на дружеството сума, равняваща се на 25% от номиналната стойност на новозаписаните акции. Остатъкът е доведен в двугодишен срок от вписването на увеличението на капитала в търговския регистър. В началото на 2024г това изискване е спазено – увеличеният капитал на ЕРФОЛГ 1 ЕАД е напълно внесен, като това обстоятелство е надлежно вписано по партидата на дружеството в регистрите, водени от търговския регистър.

За целите на настоящия консолидиран финансов, към 31.12.2023 г, състава на групата включва изброените по-долу дружества, в които ЕРФОЛГ 1 ЕАД има участие в размер на 100% от капитала:

- "ДИ ВИ АР ЛИМИТИД" ЕАД, ЕИК/ПИК 160130056 - 100%
- "РИЛОН ЦАЛАПИЦА ИНВЕСТМЪНТС" ЕАД, ЕИК/ПИК 160107164 - 100%
- "РИЛОН ТРИЛИСТНИК ИНВЕСТМЪНТС" ЕООД, ЕИК/ПИК 160071693 – 100%
- "РИЛОН СТЯМА ИНВЕСТМЪНТС" ЕООД, ЕИК/ПИК 160048118 – 100%
- "РИЛОН ПЕЩЕРСКА ИСТЕЙТС" ЕАД, ЕИК/ПИК 160118292 – 100%
- "РИЛОН ЗЛАТИТРАП ИНВЕСТМЪНТС" ЕАД, ЕИК/ПИК 115888910 – 100%

2. База за изготвянето на финансовия отчет

Дружеството води счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с основните принципи и изисквания на българското счетоводни, търговско и данъчно законодателство. Текущото счетоводно отчитане се осъществява съгласно Закона за счетоводството, утвърдените Национални счетоводни стандарти (НСС) и индивидуален сметкоплан, които гарантират в достатъчна степен отразяването на стопанските операции на дружеството, и дават достоверна и вярна информация за изготвяне на финансовите отчети.

Настоящият годишен финансов отчет към 31 декември 2023 г. е съставен в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството и Националните счетоводни стандарти. Сравнителната информация е за годината, завършваща на 31.12.2022 г.

3. Основни положения от счетоводната политика на Дружеството

3.1. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Счетоводната политика на „ЕРФОЛГ 1“ ЕАД е разработена при спазване на принципите и изискванията на закона за счетоводството, националните счетоводни стандарти, както и собствени нормативни актове, които са свързани със спецификата на дейността.

Съгласно счетоводното законодателство на Република България счетоводната политика е съвкупност от конкретни принципи и бази, установени правила и практики приети от предприятието при изработването и представянето на финансовите отчети. Счетоводната политика, приета първоначално не се променя. Допуска се да се извърши промяна през отчетния период когато това се изисква от закон

„ЕРФОЛГ 1“ ЕАД
КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ - 2023 г.

или счетоводен стандарт или ако промяната ще доведе до по точно представяне на събитията и сделките в счетоводните отчети.

При счетоводното отчитане на стопанските операции предприятието прилага основните принципи, залегнали в чл. 4, ал. 1 от Закона за счетоводството, а именно:

Текущо начисляване - Приходите и разходите, произтичащи от сделки и събития се начисляват към момента на тяхното възникване., независимо от момента на получаването или. Плащането на паричните средства или техните еквиваленти. И се включват във финансовите отчети за периода, за който се отнасят.

Действащо предприятие - Дружеството не предвижда и няма необходимост да се ликвидира или да ограничи съществено мащабите на своята дейност в предвидимо бъдеще. Счетоводството ще се осъществява при спазване на принципите, заложиени в чл. 4, ал. 2 от Закона за счетоводството. Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Предпазливост – Дружеството оценява и представя в отчетите си активите на действителната им, справедлива стойност при придобиването им. Същата политика се прилага и по отношение на пасивите – в отчетите те не се докладват на по-ниска цена от тази, която възнамерява да плати. . При последващата корекция на оценката на активите и пасивите се вземат предвид евентуалните фактори, според които оценката на активите е по-висока от тази, по която същите могат да бъдат реализирани от предприятието в рамките на неговата независима икономическа дейност, или според които оценката на пасивите е по-ниска от тази, по която същите могат да бъдат уредени от отчитащото се предприятие

Съпоставимост - Дружеството представя сравнителна информация в този отчет за една предходна година. Сравнителните данни са представени в съответствие с СС 1 „Представяне на финансови отчети“.

3.2 Конкретизиране на методите на счетоводно отчитане

3.1 Активи

3.1.1. По отношение на дълготрайни материални активи дружеството използва следните методи:

- класификация - установими нефинансови ресурси придобити и притежавани от дружеството, които:

а) имат натурално-веществена форма;

б) се използват за производството и/или доставката /продажбата на активи и услуги, за отдаване под наем, за административни или за други цели;

в) се очаква да бъдат използвани през повече от един отчетен период;

г) стойностен праг на същественост 700 лв., под който материалните активи, независимо от факта, че са дълготрайни, се отчитат като текущ разход при придобиването им;

- признаване, първоначална оценка, размяна, последващи разходи – съобразно изискванията на т.т.3,4,5 и 6 от НСС 16;

- преценка за последващите разходи, които водят до подобряване на бъдещите икономически изгоди се прави от специалист техническо лице;

- всеки отделен дълготраен материален актив се отчита по препоръчителен подход – след първоначално признаване като актив всеки отделен дълготраен материален актив се отчита по цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаната загуба от обезценка. Честотата на обезценка е всяка година. Обезценката се извършва по реда на НСС 36.

- амортизиране-дълготрайните материални активи се амортизират съгласно изискванията на НСС 4. Амортизируемата стойност е разликата между отчетната стойност и неговата остатъчна стойност, когато предполагаемата остатъчна стойност надвишава 10% от отчетната. В противен случай амортизируемата стойност е равна на отчетната стойност.

Прилага се линейният метод на амортизация, съобразно амортизационните норми, предвидени в данъчните закони.

3.1.2. Като нематериални активи дружеството отчита установими нефинансови ресурси, придобити и контролирани от дружеството, които:

а) нямат физическа субстанция;

б) са със съществено значение при употребата им;

в) от използването им се очаква икономическа изгода.

Признаването, отчитането, първоначалната оценка и отписването на нематериалните активи се осъществява по изискванията на т.3, 4, 5 и 8 от НСС38

Преценка за разходите, които водят до увеличаване на очакваните икономически изгоди спрямо първоначалната ефективност на съществуващ нематериален актив се извършва от ръководството на дружеството.

Оценка след първоначалното признаване се прави по алтернативния метод т.7.2 от НСС 38.

Обезценката се извършва по изискванията на НСС 36.

Класифициране на нематериалните активи по групи във финансовия отчет съгласно изискванията на т.9 от НСС 38, както следва:

- а) Права за индустриална собственост;
- б) Дългосрочно придобити права върху интелектуална собственост;
- в) Концесионни права;
- г) Технологични права;
- д) Нематериални активи в процес на развитие;
- е) Други нематериални активи.

3.1.3. Инвестиции и инвестиционни имоти

А. Инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат :

- по себестойност – в съответствие с НСС 28
- като държани за продажба финансови активи – в съответствие с НСС 32.

Методите за оценка в отчетите на дъщерните предприятия са еднакви с прилаганите от предприятието майка.

Б. Инвестициите в асоциираните предприятия се отчитат:

- по себестойност – в съответствие с НСС 28;
- по метода на собствения капитал в консолидираните си отчети– в съответствие с НСС 28;
- като държани за продажба финансови инструменти –в съответствие с НСС 32.

В. Инвестициите в смесени предприятия се отчитат:

- като финансов инструмент – в съответствие с НСС 32;
- като инвестиция в асоциирано предприятие – в съответствие с НСС 28.

Г. Инвестиционни имоти:

- критерии за класификация и отличаване от ползваните имоти и от имотите, държани за продажба – имот притежаван с цел дългосрочно увеличаване на капитала, чрез генериране на доходи, а не с цел краткосрочна продажба в хода на обичайната дейност.
- прилагани модели за оценяване на инвестиционните имоти - модел на справедливата стойност в съответствие с изискванията на НСС 40.

3.1.4. Стоково - материални запаси.

Постъпилите в предприятието материали и стоки се оценяват по доставна цена. Тя се образува от разходите по придобиването и разходите по доставката. Когато някои от допълнителните разходи са незначителни или тяхното разпределение по видове доставени материали и стоки е усложнено, материалите и стоките се записват по тяхната покупна цена. В тези случаи направените разходи за транспорт и други подобни се отчитат като разходи за дейността, сметка 609 Други разходи.

Отписването на стоково-материалните запаси (материали, стоки) при тяхното потребление се извършва по метода средно претеглена стойност. Средно претеглената стойност се определя за всеки номенклатурен номер стоково-материален запас от сбора на средно претеглената стойност на наличните стоково-материални запаси в началото на периода и стойността на закупените или произведени през периода стоково-материални запаси, който сбор се разделя на количеството на стоково-материалните запаси - носители на тези стойности. Средната стойност се изчислява ежемесечно.

3.1.5 Функционална валута и признаване на курсови разлики

Функционалната и отчетна валута на дружеството е българският лев, който от 01.07.1997 г. е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към германската марка, в съотношение DEM/BGN = 1, а с въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз - с еврото в съотношение EUR/BGN=1.95583.

„ЕРФОЛГ 1“ ЕАД
КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ - 2023 г.

Годишният финансов отчет към 31.12.2023 г. е изготвен на база историческата цена.

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лева (BGN) - отчетна валута за представяне. Данните в отчета и приложенията към него са представени в хиляди лева, освен ако нещо друго изрично не е указано.

При първоначално признаване, всяка сделка, респ. операция в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или операцията. Паричните средства, вземанията и задълженията, като монетарни отчетни обекти, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута като се прилага обменният курс, публикуван от БНБ за последния работен ден на съответния месец. Към 31 декември те се оценяват в български лева като се използва заключителният обменен курс на БНБ.

Немонетарните отчетни обекти в отчета за финансово състояние, първоначално деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута като се прилага историческият обменен курс към датата на операцията и последващо не се преоценяват по заключителен курс.

Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на търговски сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета приходи и разходи в момента на възникването им, като се третира като „други финансови разходи“.

3.1.6 Финансови инструменти се класифицират по следните критерии:

Класификация на финансовите активи според целта на придобиване:

- държани за търгуване;
- държани до настъпване на падеж;
- държани за неопределено време;

Класификация на финансовите пасиви в зависимост от целта на поемането им:

- държани за търгуване;
- държани до настъпване на падеж;
- хеджиращи инструменти;

Първоначална оценка на финансовите инструменти се извършва по цена на придобиване в съответствие с разпоредбите на НСС 32 (т.5).

Последващи оценки се извършват както следва:

- на държаните за търгуване и обявени за продажба финансови активи по справедлива стойност. Разликите от промени в оценката на държани за търгуване се отчитат като текущи финансови приходи и текущи финансови разходи. Разликите от промени в оценката на обявените за продажба финансови активи се отчитат като текущи финансови приходи и текущи финансови разходи /увеличение или намаление на резерва от преоценка на финансови инструменти/;
- на държани до настъпване на падеж и неопределени като държани за търгуване с фиксиран падеж - по амортизирана стойност. Обезценката на този вид финансови активи се отчита като текущ финансов приход или разход.

4. Разходите на предприятието се отчитат по икономически елементи чрез следните сметки:

601 Разходи за материали, 602 Разходи за външни услуги, 603 Разходи за амортизации, 604 Разходи за заплати, 605 Разходи за осигуровки и 609 Други разходи.

Финансовите разходи на дружеството се формират основно от разходи за лихви по банков заем. В незначителен размер спрямо разходите за лихви се отчитат курсови разлики (основно при покупко-продажба на евро) и банкови такси за обслужване на сметките на дружеството.

Финансовите разходи се отчитат чрез следните сметки:

621 Разходи за лихви - групирането на разходите за лихви е проследима в кореспондиращата по кредитните записвания счетоводни сметка 496 – Разчети по лихви, където е видна информация за аналитичност по вид валута и получател на лихвеното плащане.

624 Разходи по валутни операции.

629 Други финансови разходи.

Разходите за бъдещи периоди се отчитат чрез сметки:

613 Нефинансови разходи за бъдещи периоди;

625 Финансови разходи за бъдещи периоди – по тази сметка дружеството отчита отложените в периода на Ковид-19 лихвени плащания по договора за банков кредит с Българска Банка за Развитие и комисионни свързани с обслужването на кредита.

Дружеството е приело в политиката да приключва сметките на разходите по икономически елементи в сметката за текущ финансов резултат без да ги разпределя на разходи за основна дейност и за администрация и управление.

5. Приходи

Признаване на приходи по договори с клиенти

Приходите в дружеството се признават, когато контролът върху обещаните в договора с клиента стоки и/или услуги се прехвърли на клиента. Контролът се прехвърля на клиента при удовлетворяване на задълженията за изпълнение по договора. Дъщерните дружества отчитат приходи от отдаване под наем на земята за обработка от селскостопански производители и кооперации.

Всички останали приходи се признават по реда на НСС 18.

Признаване на приходи финансова дейност

Финансовите приходи се включват в отчета за приходи и разходи, когато възникнат, и се състоят от: събрани приходи по договори за цесия над платената цена за тяхното придобиване.

6. Доходи на персонала

Дружеството е възприело политика да не назначава служители по трудови правоотношения, а в замяна на това използва външни услуги от независими контрагенти.

Изпълнителният директор и членовете на Съвета на директорите не получават възнаграждение.

7. Търговски и други задължения

Търговските и другите текущи задължения в баланса се представят по стойността на оригиналните фактури (цена на придобиване), която се приема за справедливата стойност на сделката и ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги. В случаите на разсрочени плащания над обичайния кредитен срок, при които не е предвидено допълнително плащане на лихва или лихвата значително се различава от обичайния пазарен лихвен процент, задълженията се оценяват първоначално по тяхната справедлива стойност на база сегашната им стойност при дисконтова норма, присъща за дружеството, а последващо – по амортизирана стойност.

8. Данъци върху печалбата

Текущи данъци върху печалбата

Текущите данъци върху печалбата се определят в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номиналната данъчна ставка за 2023 г., както и за предходната 2022 г. е 10% (десет на сто).

9. Финансови пасиви

Първоначално признаване, класификация и оценяване

При първоначално им признаване финансовите пасиви се класифицират като такива по справедлива стойност в печалбата или загубата, или като заеми и привлечени средства, търговски или други задължения.

Първоначално всички финансови пасиви се признават по справедлива стойност, а в случая на заеми и привлечени средства и търговски и други задължения, нетно от пряко свързаните разходи по сделката.

Финансовите пасиви на дружеството включват търговски и други задължения, заеми и други привлечени средства, включително и банков и облигационен заем.

„ЕРФОЛГ 1“ ЕАД
КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ - 2023 г.

Последващо оценяване

След първоначалното им признаване, дружеството оценява лихвоносните заеми и привлечени средства по амортизирана стойност, чрез метода на ефективния лихвен процент. Печалбите и загубите се признават в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), когато съответният финансов пасив се отписва, както и чрез амортизацията на база ефективен лихвен процент.

Амортизираната стойност се изчислява като се вземат под внимание каквито и да било дисконти или премии при придобиването, както и такси или разходи, които представляват неразделна част от ефективния лихвен процент. Амортизацията се включва като “финансов разход” в отчета за приходи и разходи.

Отписване

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението бъде погасено, или прекратено, или изтече. Когато съществуващ финансов пасив бъде заменен с друг от същия кредитодател при по същество различни условия, или условията на съществуващ пасив бъдат съществено променени, тази размяна или модификация се третира като отписване на първоначалния пасив и признаване на нов. Разликата в съответните балансови суми се признава в отчета приходите и разходите (в печалбата или загубата за годината).

10. Търговски и други задължения

Задълженията на дружеството са текущи и са потвърдени от контрагентите. Не са предявявани претенции от доставчици и други кредитори за лихви и неустойки, които да се обвържат с необходимост от начисляване на провизии.

11. Оповестяване на свързани лица и сделките с тях

Състав на свързаните лица

За свързани лица за целите на настоящия финансов отчет се определят съдружниците с над 20% участие в капитала и дружествата, с които ЕРФОЛГ 1 ЕАД е свързано по силата на общ контрол.

По силата на управителни функции, членове на Съвета на директорите ЕРФОЛГ1 ЕАД са:

- Калин Павлов Тихолов – член на СД до 21 март 2024г.
- Деян Величков Борисов – член на СД от 21 март 2024г.
- Евгени Светлозаров Рафаилов – член на СД,
- Ния Стоянова Темиз – член на СД, Изпълнителен директор.

По силата на участие в капитала, акционери в ЕРФОЛГ1 ЕАД:

- Ния Стоянова Темиз, ЕГН 7903306279, участие - 100%; Изпълнителен директор и едноличен собственик на капитала;

Дружества, извън групата, но свързани чрез общ контрол:

- А.С.А. ЕООД
- Рубилдс ООД
- Рухаус ООД
- Рухаус 2 ЕООД
- СИТИ КОНТРОЛ ЕООД
- Индустриални решения ЕЛПЕ ООД

Задълженията и вземанията към/от дружествата извън групата, но свързани чрез общ контрол към 31.12.2023 г. са както следва:

„ЕРФОЛГ 1“ ЕАД
 КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31.12.2023 г.

Дружество	Вземане (хил.лв.)	Задължение (хил.лв.)
Индустриални решения ЕЛПЕ ООД	5	
Рубилдс ООД		63
Рухаус ООД		56
Рухаус 2 ЕООД		14
А.С.А. ЕООД		8
Калин Тихолов		170
Ния Темиз		164
Сити Контрол ЕООД		428
Общо	5	903

Вземанията и задълженията извън групата и свързани лица към 31.12.2023 г. са както следва:

Дружество	Вземане (хил.лв.)	Задължение (хил.лв.)
Стамбати ЕООД		40
Симпкинс Груп.		170
Общо извън групата и свързаните лица	0	210
Общо за консолидирания баланс	5	1 112

За сравнителния период данните за вземанията и задълженията към /от свързани лица са посочени в таблицата по-долу:

Дружество	Вземане (хил.лв.)	Задължение (хил.лв.)
Индустриални решения ЕЛПЕ ООД	5	
Рубилдс ООД		63
Рухаус ООД		56
Рухаус 2 ЕООД		14
А.С.А. ЕООД		8
Калин Тихолов		171
Ния Темиз		176
Сити Контрол ЕООД		414
Общо	5	902

Вземанията и задълженията извън групата и свързани лица към 31.12.2021 г. са както следва:

Дружество	Вземане (хил.лв.)	Задължение (хил.лв.)
Мираж пропърти мениджмънт ЕООД	4	
Стамбати ЕООД		40
Симпкинс Груп.		170
Общо извън групата и свързаните лица	4	210
Общо за консолидирания баланс	9	1 112

11.1 Дружеството е посочило в баланса, раздел Натрупана печалба (загуба) от минали години суми, представляващи разликата между номиналната и сконтираната част на вземането по изкупените от майката задължения на дружествата на кредитори. Задълженията са прехвърлени към майката при придобиването на дяловете на дъщерните дружества през 2019 г.

„ЕРФОЛГ 1“ ЕАД
КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ - 2023 г.

11.2 Дружеството е посочило в баланса - раздел Задължения (Задължения към предприятия от група), суми, представляващи получени дългосрочни заеми. Дружеството е получило заеми са от свързани лица, основно по силата на управление.

През 2022 г., Дружеството е издало фактури към свързани лица, посредством които се префактурират разходи подлежащи на възстановяване от съответното дружество. Приходи в ЕРФОЛГ 1 ЕАД по повод префактурирането не са отчетени. През същия период е отчетен и реализиран приход от оказана консултантска услуга на свързано лице (А.С.А. ЕООД) в размер на 8 хил. лв.

През 2023г няма сделки между дружествата от групата.

В дъщерните дружества са отчетени приходи от отдаване под наем/аренда на притежаваните недвижими имоти на независими и външни за групата и свързаните по силата на управление дружества.

През 2022 г. едно от дъщерните дружества осъществява сделка по продажба на имотите си за BGN 2,685 хил.лева. В Консолидирания отчет за приходи и разходи за 2022г , сумата е посочена заедно с отчетените приходи от отдаване под наем / аренда

През 2023г групата отчита само приходи от отдаване под наем / аренда на имотите.

12. Събития след датата на баланса

За периода след датата, към която е съставен годишния финансов отчет до датата на изготвянето му не са настъпили важни и/или значителни за дейността на Дружеството некоригиращи събития, които могат да окажат влияние върху представените финансови отчети към 31 декември 2023 г.

През текущата година не са настъпили събития, пораждащи съмнения дали предприятието може да продължи като действащо предприятие.

Изпълнителен директор: **NIYA STOYANOV**
A TEMIZ

Digitally signed by
NIYA STOYANOVA
TEMIZ
Date: 2025.02.28
16:06:06+02'00'

/Ния Темиз/

28.02.2025 г.