Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Финансов отчет

Варна Истейтс Мениджмънт ЕООД

31 декември 2019 г.

Съдържание

	Страница
Годишен доклад за дейността	-
Доклад на независимия одитор	-
Отчет за финансовото състояние	1
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2
Отчет за промените в собствения капитал	3
Отчет за паричните потоци	4
Пояснения към финансовия отчет	5

Годишен доклад за дейността

1. Описание на дейността

Дейността на "Варна Истейтс Мениджмънт" ЕООД включва сделки, свързани с лизинг, наеми и управление на недвижими имоти.

"Варна истейтс мениджмънт" ЕООД, е регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 21.11.2014 г. с ЕИК 203303200.

От основаването си до сега Дружеството е било със следните седалище и адрес на управление:

- От 21.11.2014 г. до 09.11.2015 г.: гр. Варна, ул. "Цар Симеон I" № 31;
- От 09.11.2015 г. до 11.02.2016 г.: гр. Варна, ул. "Княз Борис I" № 65;
- От 11.02.2016 г.: гр. София 1271, район Надежда, кв. "Илиянци", ул. "Складова база" No 1.

Собственик на капитала на "Варна Истейтс Мениджмънт" ЕООД след 11.02.2016 г. е „ХИМСНАБ БЪЛГАРИЯ" АД.

През 2019 г. "Варна истейтс мениджмънт" ЕООД е извършвало дейност единствено в отдаване по оперативен лизинг на инвестиционни имоти.

2. Данни за икономическата група към 31.12.2019 г.

Към 31.12.2018 г. "Варна Истейтс Мениджмънт" ЕООД е в икономическата група на „ХИМСНАБ БЪЛГАРИЯ" АД.

До началото на 2016 г. "Варна Истейтс Мениджмънт" ЕООД е в икономическата група на „Инвест Кепитал Мениджмънт" ООД.

С договор от 13.01.2016 г. и вписване в Агенция по вписванията към Търговския регистър от 11.02.2016 г. „Инвест Кепитъл Консулт" ЕООД продава притежаваните 100% от дружествения капитал на "Варна Истейтс Мениджмънт" ЕООД на „ХИМСНАБ БЪЛГАРИЯ" АД.

3. Преглед на дейността, развитие и резултати от дейността на Дружеството

През финансовата 2019 година са отчетени приходи общо в размер на 1 455 хил. лв. (2018 г.: 1 455 хил. лв.). Приходите на Дружеството от продажби са единствено от отдаване под оперативен лизинг на инвестиционни имоти, което е основната дейност на Дружеството. Реализираните приходи на Дружеството през изтеклата година са изцяло приходи от сделки в страната. Отчетена е печалба от преоценка на инвестиционни имоти в размер на 80 хил.лв. (2018 г.: печалба 98 хил. лв.)

През отчетния период за осъществяването на своята дейност Дружеството е извършило разходи общо в размер на 55 хил. лв. (2018 г. : 60 хил. лв.).

Разходите на Дружеството по видове са както следва: разходи за външни услуги 11 хил. лв. (2018 г.: 9 хил. лв.) и други разходи 44 хил. лв. (2018 г. : 51 хил. лв.).

Разходи за външни услуги - с най-голям дял са разходите за счетоводни и одиторски услуги – 10 хил. лв. (2018 г. : 9 хил. лв.)

През 2019 г. Дружеството е отчело други разходи в размер на 44 хил. лв. (2018 г. : 51 хил. лв.), като те са от данък недвижими имоти на имот, отчитан по финансов лизинг.

Финансовите разходи през 2019 г. са с общ размер 402 хил. лв. (2018 г.: 524 хил. лв.).

Финансовите разходи по видове, са както следва:

	31.12.2019 '000 лв.	31.12.2018 '000 лв.
Разходи за лихви по финансов лизинг	393	514
Разходи за такси по финансов лизинг	9	10
Общо	**402**	**524**

Финансовият резултат преди данъчно облагане за 2019 г. на "Варна Истейтс Мениджмънт" ЕООД е печалба в размер на 1 078 хил. лв. (2018 г.: печалба 969 хил. лв.).

Разходите за данъци в отчета за приходите и разходите са общо в размер на 111 хил. лв. (2018 г.: 95 хил. лв.), като те включват:

- текущ разход за данък върху печалбата – 65 хил. лв. (2018 г.: 53 хил. лв.).
- изменения по отсрочени данъци - 46 хил. лв. (2018 г. : 42 хил. лв.).

Нетната печалба за периода на "Варна Истейтс Мениджмънт" ЕООД за 2018 г. е 967 хил. лв. (2018 г. : 874 хил. лв.).

4. Финансово състояние и основни рискове пред Дружеството

Ръководството определя състоянието на Дружеството като стабилно и изготвянето на финансовия отчет за 2019 г. на базата на принципа за „действащо предприятие" като обосновано.

През 2019 г. Дружеството отчита печалба преди данъчно облагане 1 078 хил. лв., което се дължи на реализираната печалба от наеми.

Нетната печалба за годината е в размер на 967 хил. лв.

Фактори на финансовия риск

В хода на обичайната си стопанска дейност Дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск и ценови риск), кредитен риск и ликвиден риск. Ръководството на Дружеството следи възможните рискове и има за цел да намали евентуалните неблагоприятни ефекти върху финансовия резултат на Дружеството.

Валутен риск

Дружеството няма активи и пасиви, деноминирани в друга чуждестранна валута освен в евро. Това намалява валутните рискове. Финансовите инструменти, които са деноминирани в евро, не са изложени на валутен риск, поради фиксирания курс на българския лев към еврото.

Ценови риск

Ценовият риск е рискът, произтичащ от колебанията в цената на финансовите инструменти. Дружеството не е изложено на ценови риск.

Кредитен риск

Кредитният риск за Дружеството се състои от риск от финансова загуба в ситуация, при която клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения. Кредитният риск произтича основно от вземания от клиенти. Последните се представят в отчета за финансовото състояние в нетен размер, след приспадане на начислените обезценки по съмнителни и трудносъбираеми вземания. Такива обезценки се извършват където и когато са налице събития, идентифициращи загуби от несъбираемост съгласно предишен опит.

Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът, произтичащ от възможността Дружеството да не погаси в договорения размер или изобщо финансов пасив, както и възможността Дружеството да погаси в пълен размер

финансов пасив, но на по – късна дата от уговорената. Дружеството управлява своите активи и пасиви по начин, който му гарантира, че редовно и без забава може да изпълни ежедневните си задължения. Дружеството генерира и поддържа достатъчен обем на ликвидни средства. Вътрешен източник на ликвидни средства за Дружеството е основната му стопанска дейност, генерираща достатъчни оперативни потоци.

5. Структура на капитала

Капиталът на "Варна истейтс мениджмънт" ЕООД е в размер на 5 хил. лв., разпределен в 5 000 броя дялове с номинална стойност 1 лев всеки.

Едноличен собственик на капитала до 11.02.2016 г. е „Инвест Кепитъл консулт" ЕООД, а от 11.02.2016 г. „ХИМСНАБ БЪЛГАРИЯ" АД.

През 2019 г. не са извършвани сделки между Дружеството и Управителя или свързани с него лица.

6. Данни за персонала

През 2019 г. и 2018 г. в Дружеството няма назначен персонал.

7. Научноизследователската и развойната дейност

Дружеството не е извършвало дейности в областта на научноизследователската и развойната дейност.

8. Клонове на предприятието

Дружеството няма клонове.

9. Събития след края на отчетния период

Няма настъпили събития между датата на годишния финансов отчет и датата на която годишния финансов отчет е одобрен за публикуване, които следва да бъдат оповестени.

Финансовият отчет на Дружеството е съставен към 31.12.2019 г. Той е изготвен на 14.01.2020 г. На 29.01.2020 г. финансовият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на едноличния собственик на капитала на „ХИМСНАБ БЪЛГАРИЯ" АД с Протокол от 29.01.2020 г.

10. Предвиждано развитие на Дружеството

През 2020 г. Ръководството на Дружеството очаква постигане на икономически и финансови резултати в съответствие с интересите на собственика на капитала. Основните цели и задачи за решаване, които стоят пред Дружеството и които следва да се преследват през следващата година, могат да се обобщят в следното: увеличаване на приходите от отдаване под наем на инвестиционни имоти с цел гарантиране на регулярно обслужване на лизинговите плащания. Управлението на Дружеството е уверено в благоприятните перспективи за развитие и през следващите години.

Мартин Първанов /Управител/

"ВАРНА ИСТЕЙТС МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД
София
Sofia
VARNA ESTATES MANAGEMENT EOOD

Кроу България Одит ЕООД
ул. „Шести Септември" № 55
гр. София, 1142
T +359 2 44 565 91
F +359 2 42 660 71
E office@crowe.bg
W www.crowe.bg

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До едноличния собственик на
„Варна Истейтс Мениджмънт" ЕООД

Адрес: гр. София, 1271
ул. „Складова База" № 1

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на „Варна Истейтс Мениджмънт" ЕООД („Дружеството"), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2019 г. и отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2019 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС)

База за изразяване на мнение

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

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

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

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

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

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора" на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)". Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

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

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

а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приети от ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

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

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

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

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните

обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.

- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

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

За Кроу България Одит ЕООД
Одиторско дружество

Георги Калоянов
Управител

31 януари 2020 г.
гр. София

Кроу България Одит ЕООД
София

Гюляй Рахман
Регистриран одитор отговорен за одита

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО
СОФИЯ
Рег. № 167
КРОУ БЪЛГАРИЯ ОДИТ ЕООД

Отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	5	12 140	12 060
Нетекущи активи		**12 140**	**12 060**
Текущи активи			
Търговски и други вземания	8	1	1
Пари и парични еквиваленти	9	2	5
Текущи активи		**3**	**6**
Общо активи		**12 143**	**12 066**
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Основен капитал	10.1	5	5
Неразпределена печалба		3 522	2 555
Общо собствен капитал		**3 527**	**2 560**
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Отсрочени данъчни пасиви	7	177	131
Търговски и други задължения	11	110	110
Дългосрочни задължения по финансов лизинг	6	7 303	8 265
Нетекущи пасиви		**7 590**	**8 506**
Текущи пасиви			
Краткосрочни задължения по финансов лизинг	6	971	929
Търговски и други задължения	11	8	29
Задължения за данъци върху дохода		47	42
Текущи пасиви		**1 026**	**1 000**
Общо пасиви		**8 616**	**9 506**
Общо собствен капитал и пасиви		**12 143**	**12 066**

Съставител : Литъръл Инвест ЕАД - изп. директор Галина Димитрова
Дата на съставяне : 14.01.2020 г.

Управител : Мартин Първанов

Заверил съгласно одиторски доклад от дата : 31.01.2020 г.
За Кроу България Одит ЕООД, Одиторско Дружество
Георги Калоянов, Управител

Гюляй Рахман, Регистриран одитор отговорен за одита

Поясненията към финансовия отчет от стр. 5 до стр. 23 представляват неразделна част от него.

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Приходи от продажби	12	1 455	1 455
Разходи за външни услуги	13	(11)	(9)
Други разходи	14	(44)	(51)
Печалба от оперативна дейност		**1 400**	**1 395**
Промяна в справедлива стойност на инвестиционни имоти	5	80	98
Финансови разходи	15	(402)	(524)
Печалба преди данъци		**1 078**	**969**
Разходи за данъци върху дохода	16	(111)	(95)
Печалба за годината		**967**	**874**
Общо всеобхватен доход за годината		**967**	**874**

Съставител : Литъръл Инвест ЕАД - изп. директор Галина Димитрова
Дата на съставяне : 14.01.2020 г.

Управител : Мартин Първанов

Заверил съгласно одиторски доклад от дата : 31.01.2020 г.
За Кроу България Одит ЕООД, Одиторско Дружество
Георги Калоянов, Управител

Гюляй Рахман, Регистриран одитор отговорен за одита

Отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември

Всички суми са представени в '000 лв.	Основен капитал	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2019 г.	**5**	**2 555**	**2 560**
Печалба за годината	-	967	967
Общо всеобхватен доход за годината	**-**	**967**	**967**
Салдо към 31 декември 2019 г.	**5**	**3 522**	**3 527**
Салдо към 1 януари 2018 г.	**5**	**1 681**	**1686**
Печалба за годината	-	874	874
Общо всеобхватен доход за годината	**-**	**874**	**874**
Салдо към 31 декември 2018 г.	**5**	**2 555**	**2 560**

Съставител : Литърът Инвест ЕАД - изп. директор Галина Димитрова
Дата на съставяне : 14.01.2020 г.

Управител : Мартин Кърванов

Заверил съгласно одиторски доклад от дата : 31.01.2020 г.
За Кроу България Одит ЕООД, Одиторско Дружество
Георги Калоянов, Управител

Гюляй Рахман, Регистриран одитор отговорен за одита

Поясненията към финансовия отчет от стр. 5 до стр. 23 представляват неразделна част от него.

Отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		1 749	1 808
Плащания към доставчици		(81)	(87)
Платени данъци (без данъци върху печалбата)		(288)	(297)
Плащания за данъци върху дохода		(60)	(51)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		**1 320**	**1 373**
Финансова дейност			
Плащания по финансов лизинг		(1 323)	(1 370)
Нетен паричен поток от финансова дейност		**(1 323)**	**(1 370)**
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		**(3)**	**3**
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		5	2
Пари и парични еквиваленти в края на годината	9	**2**	**5**

Съставител : Литърът Инвест ЕАД - изп. директор Галина Димитрова
Дата на съставяне : 14.01.2020 г.

Управител : Мартин Първанов

Заверил съгласно одиторски доклад от дата : 31.01.2020 г.
За Кроу България Одит ЕООД, Одиторско Дружество
Георги Калоянов, Управител

Гюляй Рахман, Регистриран одитор отговорен за одита

Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на „Варна истейтс мениджмънт" ЕООД се състои в сделки с лизинг, наеми и управление на недвижими имоти.

Дружеството е регистрирано като дружество с ограничена отговорност в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 21.11.2014 г. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. София 1271, район Надежда, кв. "Илиянци", ул. "Складова база" No 1.

Дружеството се управлява от Управител. До 27.06.2019 г. управител на Дружеството е бил Константин Василев Василев, а от 27.06.2019 г. – Мартин Сеферинов Първанов.

Дружеството няма назначен персонал по трудов договор.

Предприятие майка е „ХИМСНАБ БЪЛГАРИЯ" АД, чиито инструменти на собствения капитал се котират на Българската фондова борса.

Към 31.12.2019 г. крайният собственик е дружество „ХИМСНАБ БЪЛГАРИЯ" АД.

Копия от консолидираните финансови отчети на предприятието майка и на крайния собственик могат да бъдат получени на адресите им на управление, вписани в Търговския регистър към Агенцията по вписванията.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС). Наименованието „международни стандарти за финансово отчитане (МСФО)" е идентично с наименованието „международни счетоводни стандарти (МСС)", така както е упоменато в т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за Счетоводството.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) освен ако не е посочено друго.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на Дружеството ръководството очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2019 г.

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2019 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- МСФО 9 „Финансови инструменти" (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране, в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС
- МСФО 16 „Лизинг" в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС

- МСС 19 „Доходи на наети лица“ (изменен) – Промяна в плана, съкращаване или уреждане - в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС
- МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС
- КРМСФО 23 „Несигурност относно отчитането на данък върху дохода” в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС
- Годишни подобрения на МСФО 2015-2017 г., в сила от 1 януари 2019 г., все още не са приети от ЕС

3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2019 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети” (ревизиран 2007 г.). Дружеството прие да представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

4.3. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

4.4. Приходи

Приходите включват приходи от предоставяне на услуги представени в пояснение 12.

За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството използва следните 5 стъпки:

1. Идентифициране на договора с клиент
2. Идентифициране на задълженията за изпълнение
3. Определяне на цената на сделката
4. Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
5. Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

4.4.1. Приходи от лихви

Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

4.5. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

Дружеството отчита един вид разходи, свързани с изпълнението на договорите за доставка на услуги с клиенти: разходи за изпълнение на договора. Когато разходите не отговарят на условията за разсрочване съгласно изискванията на МСФО 15, същите се признават като текущи в момента на възникването им като например не се очаква да бъдат възстановени или периодът на разсрочването им е до една година.

4.6. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

4.7. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Модел на справедливата стойност

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем по модела на справедливата стойност.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионала квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти".

4.8. Лизинг

Дружеството е приложило МСФО 16 „Лизинг", използвайки модифицирания ретроспективен подход.

4.8.1. Счетоводна политика, приложима след 1 януари 2019 г.

Дружеството като лизингополучател

За новите договори, сключени на или след 1 януари 2019 г. Дружеството преценява дали даден договор е или съдържа лизинг. Лизингът се определя като „договор или част от договор, който предоставя правото да се използва актив (базовият актив) за определен период от време в замяна на възнаграждение." За да приложи това определение, Дружеството извършва три основни преценки:

- дали договорът съдържа идентифициран актив, който или е изрично посочен в договора, или е посочен по подразбиране в момента, когато активът бъде предоставен за ползване
- Дружеството има правото да получава по същество всички икономически ползи от използването на актива през целия период на ползване, в рамките на определения обхват на правото му да използва актива съгласно договора
- Дружеството има право да ръководи използването на идентифицирания актив през целия период на ползване.

Дружеството оценява дали има правото да ръководи „как и с каква цел" ще се използва активът през целия период на ползване.

Оценяване и признаване на лизинг от дружеството като лизингополучател

На началната дата на лизинговия договор Дружеството признава актива с право на ползване и пасива по лизинга в отчета за финансовото състояние. Активът с право на ползване се оценява по цена на придобиване, която се състои от размера на първоначалната оценка на пасива по лизинга, първоначалните преки разходи, извършени от Дружеството, оценка на разходите, които лизингополучателят ще направи за демонтаж и преместване на основния актив в края на лизинговия договор и всякакви лизингови плащания, направени преди датата на започване на лизинговия договор (минус получените стимули по лизинга).

Дружеството прилага модела на справедливата стойност от МСС 40 Инвестиционни имоти за своите инвестиционни имоти, и съответно прилага същия модел на справедливата стойност за активите с право на ползване, които отговарят на определението за инвестиционен имот съгласно МСС 40.

Дружеството амортизира актива с право на ползване по линейния метод от датата на започване на лизинга до по-ранната от двете дати: края на полезния живот на актива с право на ползване или изтичане на срока на лизинговия договор. Дружеството също така преглежда активите с право на ползване за обезценка, когато такива индикатори съществуват.

На началната дата на лизинговия договор Дружеството оценява пасива по лизинга по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са изплатени към тази дата, дисконтирани с лихвения процент, заложен в лизинговия договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен или диференциалния лихвен процент на Дружеството.

Лизинговите плащания, включени в оценката на лизинговото задължение, се състоят от фиксирани плащания (включително по същество фиксирани), променливи плащания въз основа на индекс или процент, суми, които се очаква да бъдат дължими от лизингополучателя по гаранциите за остатъчна стойност и плащания, произтичащи от опции, ако е достатъчно сигурно, че Дружеството ще упражни тези опции.

След началната дата пасивът по лизинга се намалява с размера на извършените плащания и се увеличава с размера на лихвата. Пасивът по лизинга се преоценява, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор или да отрази коригираните фиксирани по същество лизингови плащания.

Когато задължението за лизинг се преоценява, съответната корекция се отразява в актива с право на ползване или се признава в печалбата или загубата, ако балансовата стойност на актива с право на ползване вече е намалена до нула.

Дружеството е избрало да отчита краткосрочните лизингови договори и лизинга на активи с ниска стойност, като използва практическите облекчения, предвидени в стандарта. Вместо признаване на активи с право на ползване и задължения по лизингови договори, плащанията във връзка с тях се признават като разход в печалбата или загубата по линейния метод за срока на лизинговия договор.

Дружеството като лизингодател

Счетоводната политика на Дружеството, съгласно МСФО 16, не се е променила спрямо сравнителния период.

Като лизингодател, Дружеството класифицира своите лизингови договори като оперативен или финансов лизинг.

Лизинговият договор се класифицира като договор за финансов лизинг, ако с него се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив, и като договор за оперативен лизинг, ако с него не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив.

4.8.2. Счетоводна политика, приложима до 31 декември 2018 г.

Дружеството като лизингополучател

Финансов лизинг

Ръководството прилага преценка, за да определи дали договорът е финансов лизинг и дали прехвърля по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху наетия актив. Ключови фактори включват продължителността на срока на лизинга във връзка с икономическия живот на актива, настоящата стойност на минималните лизингови плащания във връзка със справедливата стойност на актива и дали Дружеството придобива собствеността върху актива в края на срока на лизинговия договор.

Съответният актив, свързан с договора, се признава в началото на лизинговия договор по по-ниската от двете стойности – справедливата стойност на наетия актив и настоящата стойност на минималните лизингови плащания плюс непредвидени плащания. В отчета за финансовото състояние се отразява и съответното задължение по финансов лизинг, независимо от това дали част от лизинговите плащания се дължат авансово при сключване на договора за финансов лизинг.

Задълженията по финансов лизинг се намаляват с последващите лизингови плащания, които се състоят от погасяване на главница и финансови разходи.

Лизинг на земя и сгради се класифицира по отделно, като се разграничават компонентите земя и сгради пропорционално на съотношението на справедливите стойности на дяловете им в лизинговия договор към датата, на която активите са признати първоначално.

Активите, придобити съгласно условията на финансов лизинг, се амортизират в съответствие с МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения" или МСС 38 „Нематериални активи".

Оперативен лизинг

Всички останали лизингови договори се считат за оперативни лизингови договори. Когато Дружеството е лизингополучател, плащанията по договори за оперативен лизинг се признават като разход по линейния метод за срока на лизинга. Разходите, свързани с оперативния лизинг, напр. разходи за поддръжка и застраховки, се признават в печалбата или загубата в момента на възникването им.

Дружеството като лизингодател

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Дружеството и се амортизират в съответствие с амортизационната политика, възприета по отношение на подобни активи на Дружеството, и изискванията на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения" или МСС 38 „Нематериални активи". Дружеството реализира приходи от наем по договори за оперативен лизинг на инвестиционните си имоти (вижте пояснение 5). Приходите от наем се признават на линейна база за срока на лизинговия договор.

Активите, отдадени при условията на финансови лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Дружеството като вземане, равно на нетната инвестиция в лизинговия договор. Доходът от продажба на активите се включва в отчета за печалбата или загубата/отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период. Признаването на финансовия приход се основава на модел, отразяващ постоянен периодичен процент на възвращаемост върху остатъчната нетна инвестиция.

4.9. Финансови инструменти съгласно МСФО 9

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

4.9.1. Финансови активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент, представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории :

- Дългови инструменти отчитани по амортизирана стойност;
- Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;

- Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход (с или без рекласификация в печалбата или загубата).

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в печалбата или загубата при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят, и се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на редове „Финансови разходи", „Финансови приходи" или „Други финансови позиции", с изключение на загубата от обезценка на търговски вземания, която се представя на ред „Загуба от обезценки, нетно".

Дългови инструменти по амортизирана стойност

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата и другия всеобхватен доход:

- дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Търговски вземания

Търговските и други вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Дружеството използва опростен подход при отчитането на търговските вземания, както и на активите по договор и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент.

Загубата от обезценки на предоставени заеми и търговски вземания се представя в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Загуба от обезценки, нетно" .

4.9.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват търговски задължения

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, и промени в справедливата стойност на финансови

инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата на ред „Финансови разходи" или „Финансови приходи".

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, с изключение на финансови инструменти, държани за търгуване или определени за оценяване по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се оценяват по справедлива стойност с отчитане на промените в печалбата или загубата.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

4.10. Данъци върху дохода

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на финансовия отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата във финансовите отчети. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила, към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Дружеството има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързвани с позиции, признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

4.11. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки.

4.12. Собствен капитал

Основният капитал на Дружеството е изцяло внесен и отразява номиналната стойност на записаните дялове и съответства на регистрацията в Търговския регистър.

Неразпределената печалба/ Натрупаната загуба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

4.13. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.13.1. Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на нефинансови активи. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период

5. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти са придобити по силата на финансов лизинг. Инвестиционните имоти на Дружеството представляват поземлен имот и промишлена сграда и се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала. Промените в балансовите стойности, представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари 2018 г.	**11 962**
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	98
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	**12 060**
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	80
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	**12 140**

Инвестиционните имоти се отдават под наем по договор за оперативен лизинг и не са заложени като обезпечение по заеми.

Приходите от наеми за 2019 г., възлизащи на 1 455 лв. (2018 г.: 1 455 лв.), са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от продажби". Договорените условия не са обвързани с променливи лизингови плащания, независещи от индекс или процент. Не са признавани условни наеми. Преките оперативни разходи в размер на 44 лв. са отчетени на ред „Други разходи" (2018 г. 51 лв.).

Дружеството като лизингодател управлява риска, свързан с правата, запазени от него по отношение на основните активи чрез договорените условия съгласно договор за сублизинг. Условията включват одобрение от лизингодателя за предназначението и употребата на актива от лизингополучателя, както и застраховка на имота от лизингодателя за сметка на лизингополучателя.

Бъдещите минимални постъпления от оперативен лизинг са представени, както следва:

	Минимални постъпления от лизингови договори			
	До 1 година '000 лв.	**От 1 до 5 години '000 лв.**	**Над 5 години '000 лв.**	**Общо '000 лв.**
Към 31 декември 2019 г.	1 455	5 782	-	7 237
Към 31 декември 2018 г.	1 455	5 821	1 416	8 692

6. Финансов лизинг като лизингополучател

Дружеството е придобило по договори за финансов лизинг инвестиционни имоти представени в пояснение 5 с нетна балансова стойност от 12 140 хил. лв. (2018 г.: 12 060 хил. лв.).

Задълженията за финансов лизинг са обезпечени от съответните активи, придобити при условията на финансов лизинг.

Бъдещите минимални лизингови плащания в края на всеки от представените отчетни периоди са както следва:

	Дължими минимални лизингови плащания			
	До 1 година '000 лв.	**От 1 до 5 години '000 лв.**	**Над 5 години '000 лв.**	**Общо '000 лв.**
31 декември 2019 г.				
Лизингови плащания	1 321	5 246	3 169	9 736
Дисконтиране	(350)	(941)	(171)	(1 462)
Нетна настояща стойност	**971**	**4 305**	**2 998**	**8 274**

	Дължими минимални лизингови плащания			
	До 1 година '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 г одини '000 лв.	Общо '000 лв.
31 декември 2018 г.				
Лизингови плащания	1 324	5 141	4 595	11 060
Дисконтиране	(395)	(1 120)	(351)	(1 866)
Нетна настояща стойност	**929**	**4 021**	**4 244**	**9 194**

Лизинговият договор включва фиксирани лизингови плащания и опция за закупуване в края на срока на лизинга – май 2027 г. Лизинговият договор е неотменяем, но не съдържа други ограничения. Не са признавани разходи от условни наеми. Очакваните приходи от сублизинг са оповестени в поясненение 5.

Настоящата стойност на задълженията по финансов лизинг в размер на 8 274 хил. лв. (2018 г.: 9 194 хил. лв.) се се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

7. Отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и неизползвани данъчни загуби и могат да бъдат представени като следва:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	**1 януари 2019 '000 лв.**	**Признати в печалбата или загубата '000 лв.**	**31 декември 2019 '000 лв.**
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	(131)	(46)	(177)
	(131)	**(46)**	**(177)**
Признати като:			
Отсрочени данъчни пасиви	(131)	(46)	(177)
Нетно отсрочени данъчни пасиви	**(131)**	**(46)**	**(177)**

Отсрочените данъци за сравнителния период 2018 г. могат да бъдат обобщени, както следва:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	**1 януари 2018 '000 лв.**	**Признати в печалбата или загубата '000 лв.**	**31 декември 2018 '000 лв.**
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	(89)	(43)	(131)
	(89)	**(43)**	**(131)**
Признати като:			
Отсрочени данъчни пасиви	(89)	(43)	(131)
Нетно отсрочени данъчни пасиви	**(89)**	**(43)**	**(131)**

Всички отсрочени данъчни пасиви (включително данъчни загуби и други данъчни кредити) са включени в отчета за финансовото състояние.

8. Търговски и други вземания

	2019 '000 лв.	**2018 '000 лв.**
Търговски и други вземания отчитани по амортизирана стойност	1	1
	1	**1**

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Всички търговски и други финансови вземания на Дружеството са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение, а за всички търговски вземания е приложен опростен подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода.

9. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	2	5
Пари и парични еквиваленти	**2**	**5**

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

10. Собствен капитал

10.1. Основен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 5 000 на брой напълно платени дяла с номинална стойност в размер на 1 лв. за дял. Всички дялове са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на съдружниците на Дружеството. Едноличен собственик на Дружеството „ХИМСНАБ БЪЛГАРИЯ" АД.

11. Търговски и други задължения

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Текущи:		
Предплатени наеми	5	27
Задължения към доставчици	3	2
Текущи търговски и други задължения	**8**	**29**
Нетекущи :		
Гаранционен депозит	110	110
Нетекущи търговски и други задължения	**110**	**110**
Общо търговски и други задължения	**118**	**139**

Търговските задължения, отразени в отчета за финансовото състояние, включват гаранционни депозити по договорите за наем в размер на 110 хил. лв. и задължения с текущ търговски характер.

Нетната балансова стойност на текущите търговски и други задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

12. Приходи от продажби

Приходите от продажби на Дружеството могат да бъдат анализирани, както следва:

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Приходи от предоставяне на наемни услуги	1 455	1 455
	1 455	**1 455**

Всички приходи на Дружеството през текущата и предходанта година са с произход - Република България. Приходите през текущия и предходния период са генерирани от 1 лизингополучател.

13. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Разходи за счетоводство и одит	10	9
Други услуги	1	-
	11	**9**

14. Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Разходи за данък сгради	44	51
	44	**51**

15. Финансови разходи

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Разходи за лихви по финансови лизинги	393	514
Други финансови разходи – банкови такси, курсови разлики	9	10
Финансови разходи	**402**	**524**

16. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2018 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Печлаба преди данъчно облагане	1 078	969
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	**(108)**	**(97)**
Данъчен ефект от:		
Корекции за приходи, освободени от данъчно облагане:	-	-
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	-	-
Корекции за разходи, непризнати за данъчни цели:	-	-
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	43	44
Текущ разход за данъци върху дохода	**(65)**	**(53)**
Отсрочени данъчни разходи	(46)	(42)
Възникване и обратно проявление на временни разлики	-	-
Разходи за данъци върху дохода	(111)	(95)

17. Категории финансови активи и пасиви

Финансови активи	Пояснение	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
Търговски и други вземания	8	1	1
Пари и парични еквиваленти	9	2	5
		3	**6**

Финансови пасиви	Пояснение	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Задължения по финансов лизинг		8 274	9 194
Търговски и други задължения	11	165	181
		8 439	**9 375**

Вижте пояснение 4.9 за информация относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 18.

18. Рискове, свързани с финансовите инструменти

18.1. Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск. Управлението на риска на Дружеството се осъществява от ръководството. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно срочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са описани по-долу.

18.2. Анализ на пазарния риск

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

18.2.1. Валутен риск

Валутният риск е рискът, при който стойността на финансовите инструменти ще се променя в следствие на промени във валутните курсове. Тъй като българският лев е фиксиран към еврото и Дружеството представя финансовите си отчети в български левове, валутният риск е свързан единствено с валутите различни от евро. Дружеството оперира в Република България. Операциите на Дружеството са в български лева и/или евро.

18.2.2. Лихвен риск

Лихвеният риск е рискът, при който стойността на финансовите инструменти ще се променя вследствие на промени на пазарните лихвени проценти. Лихвените разходи и приходи на инструментите с променлива лихва могат да се променят поради промени в избрания за база процент.

Дружеството е изложено на лихвен риск от задълженията по финансов лизинг с променлив лихвен процент.

Към 31 декември 2019 г. и към 31.12.2018 г. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по заемните средства в евро, които са с променлив лихвен процент при лихвена база EURIBOR. Ръководството е на мнение, че Дружеството не е изложено на значителен лихвен риск, тъй като промените в стойностите на EURIBOR през двата отчетни периода са незначителни, а очакванията за 2020 г. са отново EURIBOR индекса да е с минимални колебания.

18.3. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложена на този риск във връзка с възможността наемателят да не спази договорното си задължение за плащане на получаваната услуга.

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Търговски и други вземания	1	1
Пари и парични еквиваленти	2	5
Балансова стойност	**3**	**6**

Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и контрагенти и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Дружеството е да извършва транзакции само с контрагенти с добър пазарен профил.

Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка. Към датата на финансовия отчет няма необезценени търговски и други вземания с изтекъл срок на плащане.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

18.4. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Дружеството държи пари в брой за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Към 31 декември 2019 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

	Текущи		Нетекущи	
31 декември 2019 г.	**До 6 месеца** **'000 лв.**	**Между 6 и 12 месеца** **'000 лв.**	**От 1 до 5 години** **'000 лв.**	**Над 5 години** **'000 лв.**
Финансов лизинг	485	486	4 305	2 998
Общо	**485**	**486**	**4 305**	**2 998**

В предходния отчетен период падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени, както следва:

31 декември 2018 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Финансов лизинг	469	460	4 021	4 244
Общо	**469**	**460**	**4 021**	**4 244**

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата.

19. Оценяване по справедлива стойност

19.1. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември 2019 г. и 31 декември 2018 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

31 декември 2019 г.	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Инвестиционни имоти:	-	-	**12 140**	**12 140**
- промишлена сграда	-	-	8 694	8 694
- поземлен имот	-	-	3 446	3 446

31 декември 2018 г.	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Инвестиционни имоти:	-	-	**12 060**	**12 060**
- промишлена сграда	-	-	8 617	8 617
- поземлен имот	-	-	3 443	3 443

Справедливата стойност на недвижимите имоти на Дружеството е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители.

Поземлен имот и промишлена сграда (Ниво 3).

Справедливата стойност на инвестиционните имоти е оценена на база използвани три метода: метод на разходите, приходен метод и пазарен метод. Направените оценки по трите метода образуват ценовите диапазони, в чийто рамки се търси и крайната оценка. Използваните тегловни коефициенти изразяват становището на оценителя за стойността на оценявания обект към ефективната дата на Оценителският доклад. Най-съществените входящи данни, които не могат да бъдат наблюдавани са представени в таблицата по-долу.

Метод	Описание	Значими ненаблюдаеми входящи данни	Взаимовръзка между ключови ненаблюдаеми входящи данни и справедливата стойност
Метод на разходите	Разходният подход извежда индикативна стойност чрез изчисляване на текущите разходи за подмяна на актив и изваждане на суми с цел отчитане на физическото изхабяване и всички други форми на обезценяване, които са от значение. Той се основава на принципа на заместването, т.е. че при отсъствие на неблагоприятни фактори, свързани с време, неудобства, рискове или други обстоятелства, цената, която купувач на пазара би платил за оценявания актив, няма да бъде по – висока от разходите за монтаж или изграждане на еквивалентен актив.	Стойност на квадратен метър застроена площ	По-висока стойност на квадратен метър засроена площ ще доведе до увеличение в справедливата стойност.
Пазарен	Приложението на пазарния метод е възможно поради наличието на оферти за продажба в района на оценявания обект. При този метод за оценка стойността се определя чрез пряко сравнение на оценявания имот с други подобни недвижими имоти, разположени в близост до него или в сходен ценови район, които са били оферирани, продадени или наети в рамките на шест месеца до една година от датата на експертната оценка.	Средна цена на пазарните аналози	Пазарни аналози с по-висока стойност биха довели до по-висока средна цена и увеличение в справедливата стойност.
Приходен метод	При определянето на стойността на имота чрез метода на приходната стойност се изхожда от едногодишен сценарий за бъдещото развитие и дейност на обекта. Оценката по този метод включва данни за източниците на информация, за нетния приход от имота и за начина на определяне на капитализационната норма.	средна месечна наемна цена на застроените търговски и складови площи при целогодишна заетост	По-висока средна наемна цена норма ще доведе до увеличение в справедливата стойност.
		Капитализационна норма	По-висока капитализационна норма ще доведе до намаление в справедливата стойност.

Началното салдо на нефинансовите активи на ниво 3 може да бъде равнено с крайното им салдо към отчетната дата, както следва:

	Инвестиционни имоти	
	Промишлена сграда '000 лв.	**Поземлен имот '000 лв.**
Салдо към 1 януари 2019 г.	**8 617**	**3 443**
Печалби, признати в печалбата или загубата:		
- промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	77	3
Салдо към 31 декември 2019 г.	**8 694**	**3 446**

	Инвестиционни имоти	
	Промишлена сграда '000 лв.	**Поземлен имот '000 лв.**
Салдо към 1 януари 2018 г.	**8 542**	**3 420**
Печалби, признати в печалбата или загубата:		
- промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	75	23
Салдо към 31 декември 2018 г.	**8 617**	**3 443**

20. Политики и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството наблюдава капитала на базата на коефициент на задлъжнялост, представляващ съотношението нетен дълг към собствен капитал.

Нетният дълг включва сумата на заемите, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

	2019 '000 лв.	**2018 '000 лв.**
Собствен капитал	3 527	2 560
Собствен капитал	**3 527**	**2 560**
Финансови пасиви	8 439	9 375
- Пари и парични еквиваленти	(2)	(5)
Нетен дълг	**8 437**	**9 370**
Общо капитал (собствен капитал + нетен дълг)	**11 964**	**11 930**
Съотношение на коригиран капитал към нетен дълг	**1:2,39**	**1:3,66**

21. Безналични сделки

През отчетния период Дружеството не е извършвало безналични сделки.

22. Условни активи и условни пасиви

През текущия и предходния период няма предявени искове от и към Дружеството.

23. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали други коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.

24. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2019 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Управителя на 14.01.2020 г.