ДЖАСТ ИНВЕСТ ЕАД
Адрес: гр. София, ул. "Словянска" № 18, вх. А, ет. 1, оп. 6
ЕИК: 200631050

Just Invest EAD
Address: 18 A Slovyanska str, Sofia, Bulgaria
UIC:200631050

Отчет за финансовото състояние за периода завършващ на 31.12.2019 година

Statement of financial position for the period ending on 31.12.2019

		Бележки	2019 BGN '000	2018 BGN '000
АКТИВИ	**ASSETS**			
Нетекущи активи	*Non-current assets*			
Имоти, машини и съоръжения	Property, plant and equipment	2	0	331
Инвестиционни имоти	Investment property	3	331	0
Дялове и участия	Investments	4	19	19
Всичко нетекущи активи	*Total non-current assets*		350	350
Текущи активи	*Current assets*			
Търговски и други вземания в т.ч.:	Trade and other receivables including:	5	446	252
от клиенти	customers		68	69
по договори за заеми и лихви по тях	loan contracts and related interest		378	183
Пари и парични еквиваленти	Cash and bank balances	6	18	175
Всичко текущи активи	*Total current assets:*		464	427
ОБЩО АКТИВИ	***TOTAL ASSETS***		***814***	***777***
СОБСТВЕН КАПИТАЛ	***EQUITY***			
Вписан капитал в т.ч.	Subscribed capital	7	50	50
Резерви	Reserves	7	216	216
Неразпределена печалба от вливане	Past period profit (merger)		1	1
Неразпределена печалба	Past period profit		356	319
Непокрита загуба			(25)	(25)
Печалба/Загуба за текущия период	Current year profit/loss		32	37
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	***TOTAL EQUITY***		630	598
ПАСИВИ	Liabilities			
Текущи пасиви	*Current liabilities*			
Задължения към банкови финансови институции за срок до 12 месеца след края на отчетния период				
Търговски и други задължения в т.ч.	Trade and other liabilities :	7	181	175
към доставчици	to suppliers	7	2	2
по договори за заеми и свързани с тях лихви	loan contracts and related interest		162	156
получени аванси	advance payments		17	17
Задължения за данъци	Taxes	8	3	4
Всичко текущи пасиви	*Total current liabilities*		184	179
ОБЩО ПАСИВИ	**TOTAL LIABILITIES**		184	179
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	***TOTAL EQUITY AND LIABILITIES***		***814***	***777***

Ръководител/ Director: .....
/Юлиан Стоянов Шумнов/

Съставител/ Prepared by: .....
/Блу Скай Майнинг ЕООД - Любомир Георгиев Владимиров /

31.03.2020

ДЖАСТ ИНВЕСТ ЕАД
Адрес: гр. София, ул. "Славянска" № 18, вх. А, ет. 1, ап. 6
ЕИК: 200631050

Just Invest EAD
Address: 18 A Slavyanska str, Sofia, Bulgaria
UIC:200631050

Единен отчет за всеобхватния доход за периода 01.01.2019-31.12.2019 година

Statement of comprehensive income for period 01.01.2019-31.12.2019

		Бележки	2019 BGN `000	2018 BGN `000
Продължаващи дейности	*Continuing operations*			
Приходи в т.ч.	*Revenues including:*			
Приходи от продажби на продукция	Sale of products			35
Приходи от наеми	Rent income		22	5
Други приходи	Other incomes		13	25
Общо приходи	Total revenues:		35	65
Разходи – себестойност в т. ч.	*Cost of sales including:*			
Разходи за материали	Raw materials and consumables used			(14)
Разходи за външни услуги	External Services	9	(3)	(3)
Разходи други	Other expenses			(12)
Общо разходи	*Total cost of sales:*		(3)	(29)
Печалба/Загуба	*Gross profit/loss*		32	36
Печалба от дейността	***Profit/loss from activity***		32	36
Финансови приходи	Financial incomes	10	11	10
Финансови разходи	Financial expenses	9	(7)	(5)
Финансови приходи/ разходи – нетни	*Financial incomes/expenses - net value*		4	5
Счетоводна печалба от продължаващи дейности преди разходи за данъци от печалбата	Accounting profit/loss from continuing operations before income tax		36	41
Разход за данъци от печалбата	Income tax expenses		(4)	(4)
Печалба/загуба за годината от продължаващите дейности	*Profit for the year from continuing operations*		32	37
Печалба/загуба за годината	***Profit/loss for the year***		32	37

Ръководител/ Director: .....
/Юлиан Стоянов Щумпф/

Съставител/ Prepared by: .....
/Блу Скай Майнинг ЕООД - Любомир Георгиев Владимиров /

31.03.2020

ДЖАСТ ИНВЕСТ ЕАД
Адрес: гр. София, ул. "Славянска" № 18, вх. А, ет. 1, ап. 6
ЕИК: 200631050

Just Invest EAD
Address: 18 A Slavyanska str, Sofia, Bulgaria
UIC:200631050

Отчет за паричните потоци за периода 01.01.2019-31.12.2019 година

Cash flow statement for period 01.01.2019-31.12.2019

Наименование на паричните потоци	*Description of cash flows*	**Бележки**	**2019 BGN `000**			**2018 BGN `000**		
			Постъп-ления	*Плаща-ния*	*Нетен поток*	*Постъп-ления*	*Плаща-ния*	*Нетен поток*
			1	2	3	4	5	6
А. Парични потоци от основна дейност	*A. Cash flows from operating activities*							
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	Cash flows from commercial contractors	9, 10	38	3	35	47	4	43
Платени и възстановени данъци върху печалбата	Paid and refunded taxes			4	(4)		16	(16)
Други парични потоци от основна дейност	Other operating cash flows	9, 10			0		291	(291)
Всичко парични потоци от основна дейност (А)	*Total cash flows from operating activities (A)*		**38**	**7**	**31**	**47**	**311**	**(264)**
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност	*Cash flows form investment activities (Б)*							
Всичко парични потоци от инвестиционна дейност (Б)	***Total cash flows from investment activities (Б)***		**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
В. Парични потоци, свързани с капитал и акционери	*B. Cash flows arising from equity and shareholders operations*							
Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми, в т.ч.	Cash flows on loans granted or received	10	141	329	(188)	420		420
Всичко парични потоци, свързани с капитал и акционери (В)	***Total cash flows connected to equity and shareholders (B)***		**141**	**329**	**(188)**	**420**	**0**	**420**
Изменения на паричните средства през периода (А+Б+В)	*Change in the cash during the period (А+Б+В)*		179	336	(157)	467	311	156
Парични средства в началото на периода	Cash balance at the beginning of the period				175			19
Парични средства в края на периода	***Cash balance at the end of the period***				***18***			***175***

Ръководител/ Director: .....
/Юлиан Стоянов Щумпф/

31.03.2020

Съставител/ Prepared by: .....
/Блу Скай Файнинг ЕООД - Любомир Георгиев Владимиров/

ДЖАСТ ИНВЕСТ ЕАД
Адрес: гр. София, ул. "Славянска" № 18, вх. А, ет. 1, оп. 6
ЕИК: 200631050

Just Invest EAD
Address: 18 A Slavyanska str, Sofia, Bulgaria
UIC:200631050

Отчет за промените в собствения капитал за периода 01.01.2019 - 31.12.2019 година

Statement of changes in shareholder's equity for period 01.01.2019-31.12.2019

Показатели	*Items:*	*Бележки*	*Основен капитал*	*Резерви*	*Неразпределена печалба от вливане*	*Неразпределена печалба*	*Непокрита загуба*	*Финансов резултат за периода*	*Общо Капитал*
			Authorized share capital	*Reserves*	*Post period profit (merger)*	*Undistributed profit*	*Accumulated loss*	*Financial result for the period*	*Total shareholders' equity*
Салдо към 01.01.2019 година	***Balance at 01.01.2019***	*7*	*50*	*216*	*1*	*319*	*(25)*	*37*	*598*
Операции със собствениците в т.ч.	Owners operations including		0	0		166		(166)	*0*
Разпределения	Distribution					37		(37)	*0*
Печалба/загуба за периода, в т.ч.	Profit/loss for the period		0	0		0	0	32	*32*
Салдо към 31.12.2019 година	***Balance at 31.12.2019***		*50*	*216*	*1*	*485*	*(25)*	*(97)*	*630*

Ръководител/ Director: .....
/Юлиан Стоянов Щумпов/

31.03.2020

Съставител/ Prepared by: .....
/Блу Скай Мениинг ЕООД - Любомир Георгиев Владимиров/

8 *Допълнителни бележки към индивидуален годишен финансов отчет на*

ДЖАСТ ИНВЕСТ ЕАД

за годината приключваща на 31 Декември 2019 година

1 Нематериални активи

Дружеството не притежава нематериални активи към 31.12.2019

2 Дълготрайни материални активи:

Дружеството не притежава дълготрайни материални активи към 31.12.2019

Стойността на ползваните в дейността дълготрайни материални активи – чужда собственост е в размер на 0 хил.лева

В стойността на дълготрайните материални активи няма включени напълно амортизирани активи

Няма промяна в възприетия метод на амортизация през отчетния период спрямо предходния период

Група	Балансова стойност
Подобрения върху земи	0
Сгради и конструкции	0
Машини и оборудане	0
Съоръжения	0
Компютри	0
Транспортни средства	0
Стопански инвентар	
Земя	0

Група активи	Отчетна стойност хил.лева
Земя	0

3 Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти, представляващи недвижими земеделски имоти са прекласифицирани в земя - дълготраен актив.
Този имот се отчита по историческа цена.

Във връзка с експлоатацията на инвестиционните имоти не са извършени разходи през 2019 г.

Придобит е приход в размер на 35017.44 лв. от земеделска продукция, 20 018.30 от субсидия, свързана с нея.

Вид на инвестиционния имот	Вид движение			Земя
Земеделска земя	без движения			331

4 Дялове и участия:

Дружество	бр	стойност	Дял %
Оушън Сълюшънс ООД	250	17000	50

5 Вземания

Към датата на отчета предприятието е извършило преглед на събираемостта на вземанията.
Към датата на отчета няма данни за обезценка на вземания

Някои от по-съществените вземания, представени в баланса са следните: (в хил.лв)

Контрагент	31.12.19	31.12.18
Р Инвест Груп ЕООД	61	61
Кулински Инвест ЕООД	4	12
Ремзи Мехмед Ремзи	3	3
Justimmo GMBH CO KG	1	1
Георги Иванов Кулински	1	24
Кулински комерс ЕООД	9	92
Бауплан ЕООД	155	48

Няма вземания, които служат за залог и обезпечения.
Други вземания са формирани като вземане по платена гаранция в размер на -хлв. И данък за възстановяване - х.лв

6 Парични средства

Валутният курс, използван за преизчисляване в отчетната валута на парични позиции в чуждестранна валута е както следва:

Вид валута	Заключителен курс на БНБ към 31.12.2019
Евро	1,95583
Щ.Долар	-

Британска лира

Към датата на отчета няма държани от предприятието парични средства, които не са на разположение на ръководството.
Парични наличности и парични еквиваленти представени в Отчета за паричния поток представляват пари в брой и суми по разплащателни

.Собствен капитал

7 Записан капитал

7.1	Клас акции	Брой		от тях записани	Номинална стойност	от тях записани
	Обикновени, поименни с право на глас	50000		50000	50000	50000

Резерви:

7.2.

Показатели	х.лв.
Регистриран капитал	50
Резерви:	216

.Задължения

8.1	Контрагент	31.12.19	31.12.18
	Гуудланд АД	107	102
	Сьстейнабъл Проджектс АД	55	54
	ЕТ Найден Мавров	17	17

8.2 ***Данъчните задължения са задължения на предприятието към 31.12.2018 са пред- ставени в таблицата по-долу в хил.лева***

Данъчно задължение			До 1 година	Над 1 година	Общо
Корпоративен данък			4	0	0
Данък върху дохода на персонала			0	0	0
Местни данъци			0	0	0
Общо			4	0	0

Задължението за коропративен данък включва :
задължение, съгласно годишна данъчна декларация по ЗКПО

. Разходи

9 Предприятието е извършило следните разходи за дейността, които не са платени към датата на отчета:

Вид разход	Начислени	от тях неплатени
За материали	0	0
За външни услуги	3	2

Финансови разходи (хил лв)			от тях
Вид разход		Начислени	неплатени
Лихви		7	7
Общо		7	7

. Приходи

10 Предприятието има приходи от дейността, които не са платени към датата на отчета.

Вид приходи	Начислени	от тях неплатени
Приходи от наем на земеделска земя	22	0
Приходи от услуги		
Приходи от финансирания (земеделска субсидия)	13	0
Приходи от други продажби	0	0
Приходи от лихви	11	11
	46	11

. Свързани лица

11 . **Оповестяваме следните свързани лица (вид и поименно):**

а

	Собственост	Изп.функция	Стойност за един дял	частие в капитала	
				лева	%
	Юлиан Стоянов Шумпф	представляващ	100	50000	100
1				0	

Предприятието не е неограничено отговорен съдружник в други предприятия

Вид свързаност:	Име на свързаното лице:
Управители	"ДЖАСТИММО" ЕООД
Едноличен собственик на капитала	"ДЖАСТИММО" ЕООД
Едноличен собственик на капитала	ДЖАСТИММО ГМБХ & КО. КГ (Германия)
Съдружници	КАПРИОН 62 ООД
Управители	"БАУПЛАН" ЕООД
Съвет на директорите	"ДЖАСТ ИНВЕСТ" ЕАД,
Представители / Съвет на директорите	ДЖАСТИММО ГМБХ & КО. КГ (Германия)
Представители / Съвет на директорите	ХБС Риъл Естейт ГМБХ (Германия)
Представители / Съвет на директорите	ДЖАСТ ТРАСТ ГМБХ
Представители / Съвет на директорите	НЮ ЛЕНД ДЕВОЛПМЪНТ АД
Управители/ Съдружници	ОУШЪН СЪЛЮШЪНС ООД (в ликвидация)
Представители/ Едноличен собственик на капитала	ГУУДЛАНД ЕАД
Представители/ Едноличен собственик на капитала	ДЖАСТ ИНТЕРНЕШЪНАЛ ЕАД

. **В годишния отчет са отчетени следните сделки със свързани лица:**

Предоставен заем на Бауплан ЕООД при пазарни условия.

Получен заем от Гуудланд АД при пазарни условия

б

Политика за формиране цените на сделките между свързани лица.

Стойността на сключените договори е определя в съответствие с ценовата политика за други подобни сделки.

	. Продажби				
	Клиент	31.12.19	Вид сделка	31.12.18	
а	няма				

. **Получени кредити от свързани лица - няма**

	Кредитодател	31.12.19	Залог
б	Гуудланд ЕАД	100000	няма
	. **Предоставени кредити свързани лица:**		
	Кредитополучател	31.12.19	Залог
в	Каприон 62 ООД	6	няма
	Бауплан ЕООД	145	няма

.Други оповестявания

. Събития след датата на баланса

Г Няма съществени събития, настъпили след датата на баланса.

1 **. Издадени от предприятието ценни книжа - няма**

Няма Условни активи и пасиви

• Няма поети задължения към трети лица –

2 **гаранции, издадени акредитиви в полза трети лица**

и др

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДЖАСТ ИНВЕСТ ЕАД За 2019 г.

Годишният доклад за дейността на "Джаст Инвест" ЕАД, гр. София за 2019 година е изготвен съгласно изискванията на чл. 39 на Закона за счетоводството, чл. 189Д и чл. 247 от Търговския закон, на база анализ на развитието, пазарното присъствие, обществената, макро- и микро-икономическата среда, финансово-икономическото състоянието на Дружеството за 2019 г., перспективите за развитие.

Годишният доклад за дейността на "Джаст Инвест" ЕАД, гр. София за 2019 година е обсъден и приет от Съвета на директорите на свое заседание, проведено на 31.03.2020 год. и отразено в протокол от 31.03.2020 г.

ОРГАНИЗАЦИОННА ФОРМА

Дружеството е вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията на 05.03.2009 год. с ЕИК 200631050.

Фирма: ***"Джаст Инвест" ЕАД***

Седалище: гр. София

Адрес на управление: гр. София 1000, област София (столица), община Столична, район Средец, ул. „Славянска" № 18, вх. А, ет. 1, ап. 6.

Предмет на дейност: управление на собствени активи, участие в други дружества, консултантска дейност, търговско представителство и посредничество и агентство на местни и чужди лица в страната и чужбина, маркетингови проучвания, вътрешна и външна търговия, покупка на стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид, реализация на софтуерни продукти, покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел препродажба и отдаване под наем.

Собственост: Дружеството е *100* % частна собственост.

Капитал: Дружеството е с капитал 50 000 лева, разпределен в 50 000 бр. акции с право на глас с номинална стойност 1 лев всяка една, от които 50 000 бр. обикновени акции на приносител.

Акционери:	***Участие в капитала:***
Юлиан Стоянов Щумпф	100.00%
Общо:	100.00%

Органи на управление: Дружеството е с едностепенна форма на управление:

Съвет на директорите:
Джастиммо ЕООД
Бауплан ЕООД
Юлиян Стоянов Щумпф

Лицензии, разрешителни за осъществяване на дейността: Не са необходими лицензии или разрешителни за осъществяване на дейността

Клонове: Дружеството няма регистрирани клонове.

Свързани лица: Дружеството има свързани лица, както следва:

➔ Юлиян Стоянов Щумпф, член на съвета на директорите:

Вид свързаност:	Име на свързаното лице:
Представители / Съвет на директорите	ДЖАСТ ИНВЕСТ ЕАД

Управители	"ДЖАСТИММО" ЕООД
Едноличен собственик на капитала	"ДЖАСТИММО" ЕООД
Представители/ Едноличен собственик на капитала	"ДЖАСТ ИНТЕРНЕШЪНАЛ" ЕАД
Едноличен собственик на капитала	ДЖАСТИММО ГМБХ & КО. КГ (Германия)
Съдружници	КАПРИОН 62 ООД
Управители	"БАУПЛАН" ЕООД
Представители / Съвет на директорите	ДЖАСТИММО ГМБХ & КО. КГ (Германия)
Представители / Съвет на директорите	ДЖАСТ ТРАСТ ГМБХ
Представители / Съвет на директорите	НЮ ЛЕНД ДЕВОЛПМЪНТ АД
Управители/ Съдружници	Оушън Сълюшънс ООД (в ликвидация)
Представители/ Едноличен собственик на капитала	ГУУДЛАНД ЕАД (в ликвидация)

ХАРАКТЕРИСТИКА НА ДЕЙНОСТТА

През 2019 г. "Джаст Инвест" ЕАД осъществява стопанска дейност:

- Управление на собствени активи;
- Участие в други дружества;
- Консултантска дейност;
- Наем на земеделска земя;
- Други.

"Джаст Инвест" ЕАД би могло да бъде изложено на определени рискове, които да окажат въздействие върху неговите резултати.

- ***Систематични рискове***

- ***Политически риск***

Политическият риск отразява влиянието на политическия процес в страната, който от своя страна влияе върху възвращаемостта на инвестициите. Определящ фактор, оказващ влияние върху дейността на даден отрасъл и респективно на дейността на фирмата е формулираната от правителството дългосрочна икономическа програма, както и волята да се осъществяват набелязаните приоритетни стъпки. Степента на политическия риск се асоциира с вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството икономическа политика и като следствие от това с опасността от негативни промени в инвестиционния климат.

Членство на България в Европейския съюз е друг основен фактор, който гарантира минимизирането на политическия риск. Наличието на политически консенсус по въпроса за доближаване на националното законодателство до това на страните от Европейския съюз, както и приемането от страна на България на редица международни ангажименти действат също в посока на намаляване на политическия риск.

България е силно свързана с Европейската и световната икономика и ефектът на случващото се там неминуемо ѝ влияе. Международната финансова криза се отразява на българската икономика, поради обвързаността и с икономиките на ЕС. За България в условията на международна нестабилност, политическият риск зависи от мерките, които правителството ще предприеме за противодействие и за ограничаване на негативните ефекти от кризата.

☑ *На база посоченото и познаването на политическата среда в страната към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме политическия риск за „Джаст Инвест" ЕАД като* ***нисък***.

- ***Макроикономически рискове***

^ *Валутен риск*

Валутният риск обобщава възможните негативни импликации върху възвращаемостта на инвестициите в страната, вследствие на промени във валутния курс. В малка страна със силно отворена икономика, каквато е България, нестабилността на местната валута е в състояние да индуцира много лесно обща икономическа нестабилност и обратното – стабилността на националната валута може да се окаже най-ефективната макроикономическа "котва" на стабилността. През последните години България натрупа опит и в двете посоки на влияние на валутния курс.

При въвеждането на системата на паричен съвет в страната на 01.07.1997 г. обменният курс български лев – германска марка бе фиксиран в съотношение 1000:1. Въвеждането на еврото като разплащателна единица в Европейският съюз доведе до практически фиксиран обменен курс 1955.83 лева за едно евро (респ. 1.95583 лева за едно евро след деноминацията на лева, в сила от 05.07.1999 г.) Следователно валутният риск за базиран на еврото инвеститор е практически сведен до нула.

☑ *На база посоченото по-горе и познаването на икономическата среда към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме валутния риск за „Джаст Инвест" ЕАД като* ***нисък***.

^ *Инфлационен риск*

Инфлацията в страната е важен фактор, касаещ реалната възвращаемост на инвестицията.

Най-сериозен проинфлационен фактор в дългосрочен план са по-бързите темпове на икономически растеж на България спрямо европейските държави.
Очакванията са дефлацията в държавите от еврозоната да се пренесе и в България.

☑ *На база посоченото по-горе и правителствената прогноза за намаляване на инфлацията през следващата година, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме инфлационния риск за като* ***среден***.

^ *Риск от лицензионни режими*

Общият брой на лицензионните и разрешителните режими в България е около 300. Те представляват огромно бреме пред бизнеса, както и всички наредби, измислени от местните органи на управление (които на практика действат като лицензионни и разрешителни режими).
Може да се каже, че по този въпрос има движение в правилната посока, но то е бавно. Правителството е предприело политика по намаляване броя на лицезиите и разрешителните и опростяване на тези, които останат в сила.

☑ *На база посоченото по-горе и познаването на регулаторната среда към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме риска от лицензионни режими за „Джаст Инвест" ЕАД като* ***нисък***.

- ***Други рискове, свързани с влиянието на основни макроикономически фактори***

Рискът, асоцииран със степента на стабилност и перспективите за растеж на националната икономика, влияе съществено при формиране на нагласите и поведението на инвеститорите.

В следствие на световната финансова криза освен сектора на недвижимите имоти и финансовия сектор са засегнати и други индустрии, които са пряко или непряко свързани с тях.

Същевременно с това дейността на Дружеството е насочена към клиенти, осъществяващи своята дейност в други държави членки на ЕС, за които са налице данни, че икономиките им преодоляват последиците от финансовата криза.

☑ *На база посоченото по-горе към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме другите рискове, свързани с влиянието на основни макроикономически фактори като* ***средни****.*

➢ ***Несистематични (микроикономически) рискове***

Традиционно несистематичните рискове се разглеждат на две нива – отраслов риск, касаещ несигурността в развитието на отрасъла ни и общ фирмен риск, произтичащ от спецификите на дружеството ни.

- ***Отраслов риск***

Отрасловият риск, се появява във вероятността от негативни тенденции в развитието на отрасъла като цяло, технологична обезпеченост, нормативна база, конкурентна среда и характеристиките на пазарната среда за продуктите и суровините, употребявани в отрасъла; отрасловият риск се свързва преди всичко с отражението върху възможността за реализиране на доходи в рамките на отрасъла и по-конкретно на технологичните промени или измененията в специфичната нормативна база.

☑ *На база посоченото по-горе и спецификата на отрасъла ни към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме отрасловия риск за „Джаст Инвест" ЕАД като* ***нисък****.*

- ***Технологичен риск***

Технологичният риск е производен от необходимите технологии за обслужване на дейността на дружеството и от скоростта, с която се развиват те.

☑ *На база нужните на дружеството ни технологии и познаването на технологичните тенденции на развитие на бранша, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме технологичния риск за „Джаст Инвест" ЕАД като нисък.*

- ***Фирмен риск***

Свързан е с характера на основната дейност на дружеството, с технологията и организацията на дейността, както и с обезпечеността на дружеството с финансови ресурси; подкатегории на фирмения риск са: бизнес риск и финансов риск; основният фирмен риск е свързан със способността на дружеството да генерира приходи, а оттам и печалба.

☑ *На база посоченото по-горе и спецификата на дейността ни към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме фирмения риск за „Джаст Инвест" ЕАД като* ***умерен****.*

- ***Финансов риск***

Към настоящия момент не бихме могли да идентифицираме конкретни, значими финансови рискове.

- ***Ликвиден риск***

Неспособността на дружеството да покрива насрещните си задължения е израз на ликвиден риск. Ликвидността зависи главно от наличието в дружеството на парични средства или на съответните им алтернативи. Другият основен фактор, който влияе силно е свързан с привлечения капитал. Той трябва да се поддържа в оптимално равнище, като се контролира, както нивото на заемните средства, така и стойностите на задълженията към доставчиците и клиентите на предприятието.

☑ *На база посоченото по-горе и анализа на задълженията на дружеството ни, както и съотношението между собствения ни и привлечен капитал към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме ликвидния риск за „Джаст Инвест" ЕАД като като нисък.*

- ***Ценови риск***

Ценовият риск се определя в две направления: по отношение на пазарната конюнктура и по отношение на вътрешнофирмените производствени разходи. Продажната цена трябва да бъде съобразена и с двата фактора, като се цели тя да покрива разходите на предприятието и да носи определено ниво на печалба. Същевременно с това цената следва и да не се отдалечава значително от дефинираната на пазара, тъй като това ще рефлектира върху търсенето на продукцията в най-общ смисъл.

☑ *На база пазарната конюнктура, както и очакваната себестойност на нивото на вътрешнофирмените ни разходи и нивото на потенциалните печалби, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме ценовия риск за „Джаст Инвест" ЕАД като* ***нисък****.*

- ***Риск, свързан с паричния поток***

Рискът, свързан с паричния поток разглежда преди всичко проблемите с наличните парични средства в предприятието. Тук главна роля играе договорната политика на дружеството, която следва да защитава фирмените финанси, като гарантира регулярни входящи потоци от страна на клиенти, както и навременни плащания на задълженията. Целта на предприятието е винаги да се намира в положителната стойност на ликвидността, т.е. да може да посреща текущите си задължения.

☑ *На база посоченото по-горе и прогнози за бъдещи входящи и изходящи парични потоци към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме риска, свързан с паричния поток за „Джаст Инвест" ЕАД като* ***умерен****.*

- ***Кредитен риск***

Ако дружеството използва заемни средства, то тогава е изложено на кредитен риск. Той може да бъде определен като вероятността кредитополучателят да не изпълнява съзнателно или да е в невъзможност да изпълни поетия от него ангажимент по сключения договор за заем.

☑ *На база посоченото по-горе и познаването на кредитната политика на банките, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме кредитния риск като* ***среден****.*

- ***Инвестиционен риск***

Инвестиционният риск се предопределя в това, реалната доходност от направена инвестиция да се различава от предварително планираната такава. С цел предпазване от този риск се използва т.нар. хеджиране. Това е вид застраховка срещу неблагоприятни събития, която не ги предотвратява, но ограничава последиците от тях.

Поради дефицита на финансов ресурс и съществуващата финансова криза, банките отказват финансиране на някои проекти.
Трудностите, които компаниите изпитват при получаването на кредити ще доведат до увеличаване на лизинговото финансиране и до решения за продажба на активите и до тяхното обратно наемане.
Налага се преразглеждане на планираните инвестиции и специално внимание върху тези с критична значимост за успеха на дружестата и върху тези с бърза възвръщаемост.

☑ *На база посоченото по-горе и планираните от нас инвестиционни мероприятия към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме инвестиционния риск като* ***среден.***

- ***Регулативен риск***

Регулативния риск е свързан с възможността за промени в нормативната база, отнасяща се до опазването на околната среда, както и с вероятността дружеството да не бъде в състояние да изпълнява предписанията и изискванията на екологичното законодателство и компетентните органи, за което да му бъдат налагани съответните наказания.

☑ *На база посоченото по-горе и прилаганата от дружеството ни екологична политика и познаването на нормативната база, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме регулативния риск за „Джаст Инвест" ЕАД като* ***нисък****.*

- ***Рискове, свързани с продуктите и пазарите***

Този риск се свързва с възможността на дружеството да произвежда дадена продукция, за която няма пазар. С оглед основната дейност на дружеството: към момента такава опасност няма. Голямата диверсификация може да доведе до изоставане в развитието на продуктовите иновации. Рисковете по отношение на пазарите са свързани със ограниченията, които налагат международните пазари по отношение на качеството.

☑ *На база посоченото по-горе и изпълнението на планираната продуктова и пласментна политики, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме потенциалните рискове, свързани с продуктите и пазарите за „Джаст Инвест" ЕАД като* ***среден****.*

Постигнатите от „Джаст Инвест" ЕАД финансово-икономически показатели за 2019 г. са както следва:

2019 г.	
	хил.лв
Приходи от наем на земеделска земя	***22***
Други приходи	***13***
Финансови приходи	**11**
Сума на разходите	**10**
Счетоводна печалба	**36**
Данъци от печалбата	**4**
Печалба	**32**

Относно нашата отговорност да предоставим оценка относно възможността на предприятието да продължи дейността си, считаме че „Джаст Инвест" ЕАД е "действащо предприятие". Нямаме планове и намерения за ликвидация на дружеството.

Имуществената стойност на дружеството за 2019 г. е както следва:

2019 г.	
	хил.лв

имуществена стойност на 100% от собствения капитал	**50**
брой акции	50 000

СТРУКТУРА НА УПРАВЛЕНИЕ И ПЕРСОНАЛ

- ***Организационна структура и численост на персонала:***

Органи на управление на дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите.
Към датата на изготвяне на настоящият доклад в дружеството няма назначени служители.

НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

През 2019 г. дружеството не е развивало действия, свързани с научноизследователската и развойна дейност.

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (разяснение)

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството и *Международните счетоводни стандарти.*

Информацията, представена във финансовия отчет отговаря на следните изисквания:
- разбираемост;
- уместност;
- надеждност;
- сравнимост.

Съгласно изискванията на българското законодателство настоящите финансови отчети са изготвени и представени в български лева, закръглени до хиляда. От 1 януари 1999 г. левът е с фиксиран курс към еврото в съотношение 1 EUR = 1.95583 BGN.

Операциите с чуждестранна валута се отчитат в лева по обменния курс, приложим в деня на извършване на сделката. Паричните позиции в чуждестранна валута се отчитат в лева по заключителния курс на БНБ на датата, към която е изготвен баланса. Курсовите разлики, произтичащи от тези операции се отчитат в Отчета за приходите и разходите.

Други от съществено значение за дружеството разяснения са оповестени в приложението към годишния финансов отчет.

ВАЖНИ СЪБИТИЯ, КОИТО СА НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА, КЪМ КОЯТО Е СЪСТАВЕН ГОДИШНИЯТ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ:

След съставянето на Годишния финансов отчет в дружеството не са настъпили важни събития.

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО РЕДА НА ЧЛ.187Д И ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

- ***Информация за придобитите и прехвърлени през годината собствени акции:***

Не са извършвани операции по изкупуване на собствени акции.

- ***Информация за притежаваните собствени акции:***

Дружеството не притежава собствени акции.

- ***Годишни възнаграждения на членовете на съвета на директорите са както следва:***

  - Не са изплащани възнаграждения.

- ***Правата на членовете на съвета на директорите да придобиват акции и облигации на дружеството.***

Правата на членовете на съвета на директорите да придобиват акции и облигации на дружеството се определят според изискванията на Търговския закон и устава на „Джаст Инвест" ЕАД.

- ***Сключени през 2019 г. от дружеството договори по чл. 240б от Търговския закон:***

През 2019 г. дружеството няма сключени договори по чл. 240б от Търговския закон.

ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

Финансовите инструменти характеризират инвестиционните намерения на дружеството: реални инвестиции в други дружества или недвижими имоти, както и ценни книжа (акции и/или облигации) и различни финансови деривати (опции, варанти, фючерси, СУАП и други).

Към 31.12.2019 г. дружеството притежава акции и дялове в други предприятия, както следва:

Дружество	бр	стойност	Дял %
Оушън Сълюшънс ООД (в ликвидация)	250	17000	50

- ***Финансова политика по отношение финансовия, ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток.***

Финансовата политика на дружеството касае способността му да:
- изпълнява задълженията си навременно;
- реализира добра събираемост на вземанията;
- генерира приходи, а оттам и печалба;
- финансира приоритетно ключови инвестиционни проекти;
- да инвестира в рентабилни инвестиции;

Финансовата политика отчита влиянието на ключови фактори като:
- междуфирмените вземания и задължения;
- събираемост на вземанията;
- ценова политика;
- търговска политика;
- политиката на хеджиране

- данъчна политика и ползването на данъчни облекчения;
- плащане на санкции;
- технологичната обезпеченост на дружеството;
- стимулиране и регулиране на производството и потреблението;
- пазари за реализация на произведената продукция / предлаганите услуги;
- конкурентоспособността на дружеството;
- взаимоотношения с финансово-кредитни институции;
- държавни субсидии за подпомагане на дейността;
- развитие на международните отношения.

Финансовата политика включва следните принципи:
- стриктно спазване на действащото законодателство;
- мониторинг на ключови финансови показатели;
- обезпечаване на мениджмънта с финансово-счетоводна информация за вземане на решения;
- своевременно осигуряване на необходимите финансови ресурси за развитие на дружеството при възможно най-изгодни условия;
- ефективно инвестиране на разполагаемите ресурси (собствени и привлечени);
- управление на капитала и активите на дружествата (включително и привлечените капитали);
- финансово обезпечаване на съхранението и просперитета на дружеството.

Размер на всички условни задължения, гаранции или непредвидени разходи, които не са включени в баланса, в т. ч.:	0
Задължения, свързани с пенсии	0
Задължения към свързани или асоциирани предприятия	0
Предоставени аванси и кредити на администранитивния персонал и членовете на управление	0
Върнати суми	0
Отписани суми	0
Лихвен процент и основни условия	0
Задължения, поети чрез всякакъв вид гаранции в полза на:	0
административния персонал	0
членовете на органите на управление	0

ПРЕСПЕКТИВИ ЗА РАЗВИТИЕ НА „Джаст Инвест" ЕАД

Програмата за развитие на „Джаст Инвест" ЕАД предвижда реализирането на конкретни стъпки, насочени към идентифициране на пазарните възможности и адекватно предлагане, в съответствие с пазарното търсене. Програмата включва и поетапна организация на дейността, която да позволи ефективно функциониране на дружеството и генериране на приходи от осъществяваната стопанска дейност.

Ръководител: .....
/Юлиан Щумпф/

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2019 ГОДИНА

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

ДЖАСТ ИНВЕСТ ЕАД е регистрирано в Република България и вписано в Регистъра на търговските дружества под партиден номер 1, том 920, стр. 2 по описа на Варненски ОС, ф.д. 6537/ 2007 година със седалище и адрес на управление: град София , ул. „Славянска“ № 18А, ет. 1, с ЕИК 200631050. Дружеството е регистрирано в Търговския регистър.

1.1. Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството през 2019 година включва

- Управление на собствени активи,
- участие в други дружества,
- консултантска дейност;
- наем на земеделска земя;
- сделки с денни книжа;

1.2. Собственост и управление

ДЖАСТ ИНВЕСТ е еднолично акционерно дружество съгласно Търговския закон.

Дружеството е с едностепенна система на управление. Съветът на директорите е в състав:

- Джастиммо ЕООД, ЕИК 148102489
- Бауплан ЕООД, ЕИК 148113553
- Юлиан Стоянов Щумпф

Дружеството се представлява от Юлиан Стоянов Щумпф.

Настоящият финансов отчет е приет и одобрен за публикуване от Съвета на директорите.

1.3. Структура на дружеството

В структурата са ясно регламентирани и разграничени правата и отговорностите на всяко ниво и съответните организационни звена. Към 31 декември 2019 година няма назначени лица по трудови правоотношения .

2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

2.1 База за изготвяне на финансов отчет за 2019 година

Финансовият отчет на **Джаст инвест ЕАД** е изготвен в съответствие с всички Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансово отчитане и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2010 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

Финансовите отчети са изготвени на база историческата цена, с изключение на следните съществени позиции в отчета за финансовото състояние:

- Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, се оценяват по справедлива стойност.

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова отчетна валута за представяне. Данните в отчета и приложенията към него са представени в хиляди лева (BGN,000), освен ако не е посочено друго.

Отчетният период обхваща една календарна година - от 01 януари 2019 до 31 декември 2019.

2.2 Принцип-предположение за действащо предприятие

Финансовият отчет е изготвен на принципа-предположение за действащо предприятие, който предполага, че предприятието ще продължи дейността си в обозримото бъдеще. Предприятието има история на печеливша дейност и свободен достъп до финансови ресурси. Общата несигурност при сегашната неблагоприятна икономическа ситуация, ще се преодолява чрез оптимизиране на оперативната дейност и следване на стратегия, съсредоточена върху основните компетенции на предприятието. Освен промяна на бизнес модела и приемане на нова стратегия за функциониране в променяща се среда, предприятието прилага режим на постоянно намаляване на разходите си и политика на по-бърза и ефективна адаптация към променящия се пазар.

2.3.Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация във финансовите си отчети за една предходна година. Когато дружеството прилага счетоводна политика със задна дата или прави преизчисление със задна дата на статии в своите финансови отчети, или когато прекласифицира статии в своите финансови отчети то изготвя и представя като компонент на пълния комплект на финансовите отчети и отчет за финансовото състояние към началото на най-ранния сравнителен период.

2.4.Отчетна валута

Функционалната валута и отчетната валута на представяне във финансовия отчет на дружеството е българският лев. От 1 юли 1997 г. левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към германската

марка в съотношение BGN 1:DEM 1, а с въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз - с еврото в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

При първоначално признаване, сделка 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 заключителният обменен курс на БНБ към 31 декември.

Немонетарните отчетни обекти в баланса, 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 търговски 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 печалбата или загубата в момента на възникването им, като се представят към "други доходи от дейността". Курсовите разлики от валутни заеми или други финансови операции се включват във финансовите приходи и разходи.

2.5.Приблизителни счетоводни оценки

Изготвянето на финансов отчет по Международните стандарти за финансови отчети, изисква ръководството да направи някои приблизителни счетоводни оценки и предположения, които се отнасят до докладваните активи и пасиви, оповестените условни активи и пасиви, както и до признатите разходи и приходи за периода. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към края на отчетния период, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях (като в условия на финансова криза несигурностите са по-значителни).

Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност

Обезценка на инвестиции в акции и дялове в дъщерни и асоциирани предприятия

Дългосрочните инвестиции в дъщерни и асоциирани предприятия се оценяват по себестойност, защото не съществуват достатъчно надеждни източници за определянето на техните справедливи стойности.

В края на всеки отчетен период ръководството прави оценка дали съществуват индикатори за обезценка на неговите инвестиции.

Ръководството е приело като индикатори за обезценка на инвестициите в дъщерни и асоциирани дружества:

- решение за обявяване на процедура по ликвидация на съответното дружество, чиито нетни активи, не са достатъчни за покриване на задълженията им. Размерът на обезценката в този случай е до 100% от балансовата стойност на инвестициите, след приспадане на сумата, за която има безусловно доказателство за обратно възстановяване;
- превишение на балансовата стойност на инвестицията над дела в нетните активи на асоциираното дружество. В случаите, когато съответното дружество прилага метод "цена на придобиване" за

последващо отчитане на дълготрайните материални активи, нетните активи се преизчисляват като се отчита ефектът от преоценка на дълготрайните материални активи по справедлива стойност, която се определя от лицензиран оценител.

Обезценка на вземания

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави в края на всеки отчетен период. Всички съмнителни вземания, които не са събрани в продължение на една година се третират като несъбираеми и се обезценяват изцяло, доколкото ръководството преценява на база исторически опит, че съществува висока несигурност за тяхното събиране в бъдеще.

2.6. Дефиниции и оценка на елементите на Баланса и Отчета за доходите

2.6.1.Имоти, машини и съоръжения

Първоначално придобиване

При първоначалното придобиване, имотите, машините и съоръженията се оценяват по себестойност (цена на придобиване), която включва покупната цена, митническите такси и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановими данъци и други.

Дружеството е определило стойностен праг от 700 лева, под който придобитите активи, независимо че притежават характеристики на дълготрайни материални активи, се отчитат като текущ разход.

Последващо оценяване

За отчитане на имотите, машините, съоръженията и оборудването, дружеството прилага модела на цената на придобиване съгласно МСС 16 – по цена на придобиване минус натрупаната амортизация и натрупани загуби от обезценка.

Последващи разходи

Извършените последващи разходи, свързани с имоти, машини, съоръжения и оборудване, които имат характер на подмяна на определени компоненти, възлови части и детайли, или на подобрения и реконструкция, се капитализират към балансовата стойност на съответния актив. Неамортизираната част на заменените компоненти се изписва от балансовата стойност на съответния актив и се признава като текущ разход.

Амортизация

Амортизацията се начислява в отчета за доходите на база линейния метод за очаквания срок на полезен живот на имоти, машини, съоръжения и оборудване. Земята не се амортизира. Очаквания полезен живот е както следва:

	2019	**2018**
Стопански инвентар	7 години	7 години
Компютри и периферни устройства	2 години	2 години

Полезният живот на имоти, машини и съоръжения се преразглежда в края на всеки отчетен период и при установяване на значителни отклонения спрямо очаквания бъдещ срок на използване, същият се коригира. Корекцията се третира като промяна в приблизителната оценка и е в сила перспективно, от датата на извършване на промяната.

През 2019 г. дружеството притежава земеделска земя, която не се амортизира.

2.6.2.Нематериални активи

Нематериалните активи, придобити от предприятието се представят по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуба от обезценка.

Дружеството е определило стойностен праг от 700 лева, под който придобитите активи, независимо че притежават характеристики на дълготрайни нематериални активи се отчитат като текущ разход.

Предприятието оценява дали полезният живот на нематериален актив е ограничен или неограничен и ако е ограничен оценява продължителността на единиците, съставляващи този полезен живот. Даден нематериален актив се разглежда като имащ неограничен полезен живот, когато на базата на анализ на съответните фактори, не съществува предвидимо ограничение за периода, през който се очаква активът да генерира нетни парични потоци за предприятието.

Амортизируемата сума на нематериален актив с ограничен полезен живот се разпределя на систематична база за периода на неговия полезен живот, прилага се линеен метод на амортизация и полезният живот по групи активи е както следва:

Нематериален актив с неограничен полезен живот не се амортизира. В съответствие с МСС 36, предприятието в края на отчетния период тества за обезценка нематериален актив с неограничен полезен живот чрез сравняването на неговата възстановима стойност с балансовата му стойност и когато съществува индикация, че нематериалният актив може да е обезценен се отчита загуба от обезценка.

2.6.3. Инвестиции в дъщерни и асоциирани дружества

Дългосрочните инвестиции, представляващи акции и дялове в дъщерни и асоциирани дружества, се представят във финансовия отчет по себестойност, поради това, че инвестициите не се търгуват на фондови борси. Това обстоятелство не дава възможност да се осигурят котировки на пазарни цени на активен пазар, които да изразяват достатъчно достоверно справедливата стойност на тези инвестиции.

Притежаваните от дружеството инвестиции в дъщерни и асоциирани дружества подлежат на преглед за обезценка. При установяване на условия за обезценка, същата се отразява в печалбата или загубата.

Дивиденти се признават на приход при установяване на правото им за получаване.

2.6.4. Разходи по заеми

Разходите по заеми, които могат пряко да се припишат на придобиването, строителството или производството на актив, отговарящ на условията на МСС 23, се капитализират в стойността на актива като

част от неговата стойност. Другите разходи по заеми се признават като разход в периода, за който се отнасят. През отчетния период не са капитализирани разходи по заеми.

2.6.5. Финансови инструменти

Финансови активи

Дружеството класифицира своите финансови активи в следните категории: финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, инвестиции, държани до падеж, кредити и вземания и инвестиции на разположение за продажба. Класификацията е в зависимост от същността и предназначението на финансовите активи към датата на тяхното придобиване. Ръководството определя класификацията на финансовите активи на дружеството към датата на първоначалното им признаване в отчета за финансовото състояние.

Обичайно дружеството признава в отчета за финансовото състояние финансовите активи на датата на търгуване – датата, на която то се е обвързало да придобие съответните финансови активи. Всички финансови активи първоначално се оценяват по тяхната справедлива стойност плюс преките разходи по транзакцията.

Финансовите активи се отписват когато правата за получаване на парични средства от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и дружеството е прехвърлило съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество. Ако дружеството продължава да държи съществената част от рисковете и ползите асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата

Финансов актив, отчитан по справедлива стойност в печалбата или загубата, е такъв, който или е класифициран като държан за търгуване или при първоначалното му признаване е определен от предприятието за отчитане по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Инвестициите в инструменти на собствения капитал, които нямат котирана пазарна цена на активен пазар и чиято справедлива стойност не може да бъде надеждно оценена не се определят като отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Инвестиции, държани до падеж

Инвестициите, държани до падеж, са недеривативни финансови активи с фиксирани или определяеми плащания и фиксиран падеж, които предприятието има положително намерение и възможност да задържи до падежа.

Кредити и вземания

Кредити и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или установими плащания, които не се котират на активен пазар. Те се оценяват в Отчета за финансовото състояние по тяхната амортизируема стойност при използването на метода на ефективната лихва, намалена с направена обезценка. Тези активи се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в един обичаен оперативен цикъл на дружеството, а останалите – като нетекущи. Тази група

финансови активи включва: вземания от клиенти по продажби, други вземания от контрагенти и трети лица, парични средства и парични еквиваленти. Лихвеният доход по кредитите и вземанията се признава на база ефективна лихва, освен при краткосрочните вземания от клиенти с матуритет в рамките на обичайните кредитни условия.

Инвестиции на разположение за продажба

Финансовите активи на разположение за продажба са тези недеривативни финансови активи, които са определени като на разположение за продажба или не са класифицирани като други финансови активи.

Обичайно те представляват акции или дялове в други дружества, придобити с инвестиционна цел и се включват към нетекущите активи, освен ако намерението на дружеството е да ги продава в рамките на следващите 12 месеца и активно търси купувач.

Финансовите активи на разположение и за продажба се оценяват по:

- справедлива стойност - за дружества, чиито книжа са борсово котирани. Справедливата стойност на тези активи се определя чрез прилагане на борсова цена "купува" от последния месец на отчетния период, или по изключение
- цена на придобиване - за дружества от затворен тип, за които е трудно да се намерят данни за аналогови пазарни сделки или поради обстоятелството, че бъдещото функциониране на тези дружества е свързано с определени несигурности, за да може да се направят достатъчно разумни и обосновани дългосрочни предположения за изчисляването на справедливата стойност на техните акции чрез други алтернативни оценъчни методи.

Ефектите от преоценката до справедливата стойност, печалби или загуби, се отчитат директно в собствения капитал. При всяка последваща трайна обезценка или при продажба на инвестиция, сумата на обезценката и всички натрупани преди това загуби (нетно) в друг всеобхватен доход, се признават в печалбата или загубата.

Дивиденти по акции и дялове, класифицирани като финансови активи на разположение за продажба, се признават, когато се установи, че дружеството е придобило правото върху тези дивиденти.

Притежаваните инвестиции на разположение за продажба се преглеждат към края на всеки отчетен период дали са настъпили събития и обстоятелства, които показват наличието на обективни доказателства, че за отделен финансов актив или група активи има обезценка. Те се обезценяват, ако балансовата стойност е по-висока от очакваната им възстановима сума. Сумата на признатата загуба от обезценка е равна на разликата между цената на придобиване, намалена с плащанията и възстановимата им сума, която се приема за равна на сегашната стойност на очакваните прогнозируеми бъдещи парични потоци, дисконтирани по текущ пазарен лихвен процент или чрез нормата на доходност за сходни финансови активи.

Финансови пасиви и инструменти на собствен капитал

Дружеството класифицира дългови инструменти и инструменти на собствен капитал или като финансови задължения или като собствен капитал в зависимост от същността и условията в договора със съответния контрагент относно тези инструменти.

Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват заеми (кредити), задължения към доставчици и други. Първоначално те се признават в отчета за финансовото състояние по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва.

2.6.6. Търговски и други вземания

Търговските вземания се представят и отчитат по справедлива стойност на база стойността на оригинално издадената фактура (себестойност), намалени със загуба от обезценка. Приблизителна оценка за съмнителни, трудносъбираеми и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се обезценяват изцяло, когато това обстоятелство се установи. Дружеството е възприело подход за обезценка на търговски и други вземания в размер на 100%, когато тяхната възраст и размер на просрочие е над една година. Когато фактори като естество на контрагента, географски сектори или други несигурности са индикатори за обезценка на по-ранна дата, то обезценката се извършва преди изтичане на едногодишния период. Загубите от обезценка се представят в отчета за всеобхватния доход. Дружеството използва коректива сметка, за да намали балансовата стойност на вземанията, обезценени от кредитни загуби.

2.6.7. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и парични еквиваленти се състоят от парични наличности в каса, парични наличности в банкови сметки и краткосрочните депозити в банки, чийто оригинален матуритет е до 3 месеца. За целите на изготвянето на Отчета за паричните потоци:

- Парични постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%).
- Лихвите по получени инвестиционни кредити се включват като плащания за финансова дейност, лихвите свързани с кредити, обслужващи текущата дейност се включват в оперативна дейност.
- Краткосрочно блокираните средства се третират като парични средства и парични еквиваленти.

2.6.8. Лихвени заеми

Всички заеми се представят по себестойност (номинална стойност), която се приема за справедлива стойност на полученото по сделката, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми. След първоначалното признаване, лихвоносните заеми последващо се оценяват по амортизируема стойност, определена чрез прилагане на метода на ефективната лихва. Амортизирумата стойност се определя като са взети предвид всички видове такси, комисионни и други разходи, включително дисконт или премия, асоциирани с тези заеми. Печалбите и загубите се признават в отчета за всеобхватния доход като финансови приходи/разходи през периода на амортизация или когато задълженията се отпишат или редуцират.

2.6.10. Търговски и други задължения

Търговски и други задължения първоначално се отчитат по стойност на възникване, а впоследствие по амортизируема стойност.

2.6.11. Обезценка

Балансовата стойност на активите на предприятието се анализира периодично към края на всеки отчетен период, за да се прецени дали съществува индикация за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци, се прави приблизителна оценка за възстановимата стойност на актива. За нематериални активи, които все още не са въведени в употреба, възстановимата стойност се определя към края на всеки отчетен период. Загуба от обезценка се признава винаги, когато текущата стойност на актива или на група активи, генериращи приходи, част от които е той, превишава възстановимата му стойност. Загуба от обезценка се отчита в печалбата или загубата и/или в друг всеобхватен доход.

2.6.12. Провизии

Провизии се отчитат в отчета за финансовото състояние, когато предприятието е поело юридически или конструктивно задължение в резултат на минало събитие, и има вероятност да се реализира негативен паричен поток, за да се погаси задължението. Ако задължението има материален ефект, провизията се определя като очаквания бъдещ паричен поток се дисконтира със ставка преди данъци, която отразява текущата пазарна оценка на парите във времето и там където е подходящо, специфичния за задължението риск.

2.6.13. Задължения към персонала по трудовото и социално законодателство.

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите в дружеството се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на действуващото осигурително законодателство.

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд "Пенсии", допълнително задължително пенсионно осигуряване (ДЗПО), фонд "Общо заболяване и майчинство" (ОЗМ), фонд "Безработица", фонд "Трудова злополука и професионална болест" (ТЗПБ), фонд "Гарантирани вземания на работниците и служителите" (ГВРС), здравно и срещу безработица осигуряване.

Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО за съответната година и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение, което се променя ежегодно и е определено с в чл. 6, ал. 3 от Кодекса социално осигуряване (КСО).

Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Осигурителните и пенсионни схеми, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са планове с дефинирани вноски. При тези планове работодателят плаща месечно определени вноски в държавните фонд "Пенсии", фонд "ОЗМ", фонд

"Безработица", фонд "ТЗПБ", фонд "ГВРС", както и в универсални и професионални пенсионни фондове - на база фиксирани по закон проценти и няма правно или конструктивно задължение да доплаща във фондовете бъдещи вноски в случаите, когато те нямат достатъчно да изплатят на съответните лица заработените от тях суми за периода на трудовия им стаж. Аналогично са задълженията по отношение на здравното осигуряване.

Съгласно разпоредбите на Кодекса на труда (КТ), работодателят има задължение да изплати при прекратяване на трудовия договор обезщетения за:

- неспазено предизвестие – брутно трудово възнаграждение за един месец;
- поради закриване на предприятието или на част от него, съкращаване в щата, намаляване на обема на работа и спиране на работа за повече от 15 дни – работника или служителя може да получи обезщетение в размер на брутното му трудово възнаграждение до 6 месеца по преценка на работодателя (съгл. чл.222 ал.1 от КТ);
- при прекратяване на трудовия договор поради болест – не по-малко от брутното трудово месечно възнаграждение, увеличено с 50% за срок от два месеца;
- при пенсиониране – от 2 до 6 брутни месечни работни заплати според трудовия стаж в дружеството;
- за неизползван платен годишен отпуск – обезщетение за съответните години за времето, което се признава за трудов стаж.

След изплащането на посочените обезщетения за работодателя не произтичат други задължения към работниците и служителите.

2.6.14. Приходи

Приходите се признават на база принципа на начисляване и до степен, до която стопанските изгоди се придобиват от дружеството и доколкото приходите могат да се оценят надеждно.

Приходи от продажба на активи се признават, когато всички съществени рискове и изгоди от собствеността на активите се прехвърлят на купувача.

Приходите от продажба на услуги се признават като се отчита етапа на завършеност на сделката към датата на баланса, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите по приключването.

Финансови приходи

Финансовите приходи включват получени лихви от вложени средства, печалби от операции в чуждестранна валута, печалби от операции с финансови инструменти , получени дивиденти от участия.

2.6.15. Разходи

Оперативни разходи

Разходите се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост.

Финансови разходи

Финансовите разходи включват плащания за лихви по заеми, дивиденти, загуби от операции в чуждестранна валута, други банкови такси и комисионни.

2.6.16. Счетоводно отчитане на безвъзмездни средства, предоставени от държавата и оповестяване на държавна помощ

Дарение от публични институции се признава първоначално като отсрочен доход (финансиране), когато е налице разумна сигурност, че то ще бъде получено от дружеството, и че последното е спазило и спазва условията и изискванията по дарението.

Дарение от публични институции, свързано с компенсиране на направени разходи, се признава в текущите печалби и загуби на систематична база за същия период, през който са признати и разходите.

Дарение от публични институции, свързано с компенсиране на инвестиционни разходи за придобиване на актив, се признава в текущите печалби и загуби на систематична база за целия период на полезен живот на актива, обичайно в размера на призната в разходите амортизация.

2.6.17. Корпоративен данък

Корпоративен данък върху печалбата за годината включва текущ и отсрочен данък. Съгласно българското законодателство предприятието дължи корпоративен данък върху печалбата при ставка 10% за 2019 година. За 2020 година данъчната ставка е непроменена.

Текущ данък е сумата на данъка, който трябва да се плати върху облагаемата печалба за периода, въз основа на ефективната данъчна ставка към края на отчетния период.

Отсрочени данъци се начисляват като се използува балансов метод на задълженията (балансовия пасивен метод), който позволява да се отчитат временни разлики между текущата стойност на активите и пасивите за целите на счетоводното отчитане и за данъчни цели.

Сумата на отсрочените данъци е базирана на очаквания начин за реализация на активите и пасивите. Активите и пасивите по отсрочени данъци се оценяват по данъчни ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, когато активът се реализира или пасивът се уреди, съгласно данъчните закони, действащи към края на отчетния период.

Отсрочен данъчен актив се признава само тогава, когато могат да се получат данъчни ползи срещу, които актива може да се оползотвори.

Отсрочените данъчни активи се намаляват до размера на тези, за които бъдещата изгода вече не е вероятно да бъде реализирана.

Отсрочените данъци, свързани с обекти, които са отчетени директно в собствения капитал или друга балансова позиция, също се отчитат директно към съответния капиталов компонент или балансова позиция.

2.7.18. Акционерен капитал и резерви

Джаст инвест ЕАД е акционерно дружество и е задължено да регистрира в Търговския регистър определен размер на акционерен капитал, който да служи като обезпечение на кредиторите на дружеството

за изпълнение на техните вземания към него. Акционерите отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето акционерно участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност.

Съгласно изискванията на Търговския закон и Устава, дружеството е длъжно да формира фонд Резервен, като източници на фонда могат да бъдат:

- най-малко една десета от печалбата, която се отделя, докато средствата във фонда достигнат една десета част от капитала или по-голяма част, предвидена в Устава
- средствата, получени над номиналната стойност на акциите при издаването им (премиен резерв)
- други източници, предвидени по решение на Общото събрание.

Съгласно Устава, дружеството образува фонд Резервен, като Общото събрание на акционерите определя максималния му размер спрямо капитала, при спазване разпоредбите на Търговския закон. Източниците на фонда и предназначението на средствата се определят от действащото законодателство.

Средствата от фонда могат да се използват само за покриване на годишната загуба и на загуби от предходни години. Когато средствата във фонда достигнат определения в Устава минимален размер, средствата над тази сума могат да бъдат използвани за увеличаване на капитала.

Ръководител: .....
/Юлиан Щумпф/