

"ЕФ АСЕТС" ЕАД

ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината към 31.12.2018

С НЕЗАВИСИМ ОДИТОРСКИ ДОКЛАД

Представяващ:

Ивайло Митков Василев

Златомир Куманов Димитров

Съставител:

Ди Пи Пи България ЕООД

Управител - Дани Русев Данев

София 15.03.2019

## **ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР**

**ДО**

**АКЦИОНЕРИТЕ НА**

**ЕФ АСЕТС ЕАД**

**Гр. София**

### **Мнение**

Ние извършихме одит на финансовия отчет на „ЕФ АСЕТС“ ЕАД, гр. София („Дружеството“), съдържащ счетоводния баланс към 31 декември 2018 г. и отчета за приходите и разходите, отчета за собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и приложение към финансовия отчет, съдържащо обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

По наше мнение, с изключение на възможния ефект от въпроса, описан в раздела от нашия доклад „База за изразяване на квалифицирано мнение“, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на „ЕФ АСЕТС“ ЕАД, гр. София към 31 декември 2018 г. и за неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Националните счетоводни стандарти (НСС), приложими в България.

### **База за изразяване на мнение**

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на 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 степенята, 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.

### **Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството**

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ 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.

Дружеството няма задължение да изготвя декларация за корпоративно управление, поради което такава не е представена от Дружеството.

### **Отговорности на ръководството**

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с НСС, приложими в България 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 длъжници 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 длъжници 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, фалифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.

—получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.

—оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.

—достигахме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това



дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания 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 лицата, натоварени с общо управление, 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.

**„Одит – Корект“ ООД, № 064**

1164 София, ул. Вишнева № 12

Росица Тричкова,

Регистриран одитор, отговорен за одита

София, 26 март 2019 г.



„Еф Асетс“ ЕАД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
към 31.12.2018 г.

Финансовият отчет за годината завършваща на 31.12.2018 г. е одобрен и подписан от името на „Еф Асетс“ ЕАД от:

Директор:

Съставител:

Ивайло Митков Василев



„Ди Пи Пи България“ ЕООД

Управител:

Златомир Куманов Димитров



Дани Русев Данев



ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА  
НА 31.12.2018 г.

Докладът на ръководството за дейността за годината завършваща на 31.12.2018 г. е одобрен и подписан от името на „Еф Асетс“ ЕАД от:

Директор:

Директор:

Ивайло Митков Василев



Златомир Куманов Димитров



## СЪДЪРЖАНИЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1. СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
2. ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИ И РАЗХОДИ
3. ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
4. ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
5. ПРИЛОЖЕНИЕ 1 : СПРАВКА ЗА НЕТЕКУЩИТЕ /ДЪЛГОТРАЙНИТЕ/  
АКТИВИ
6. ПРИЛОЖЕНИЕ 2 : ПОЯСНИТЕЛНИ СВЕДЕНИЯ



"ЕФ АСЕТС" ЕАД  
БАЛАНС към 31.12.2018 г.

|                              | Приложение | 31.12.2018 г.<br>BGN'000 | 31.12.2017 г.<br>BGN'000 |
|------------------------------|------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>АКТИВ</b>                 |            |                          |                          |
| <b>Нетекущи активи</b>       |            |                          |                          |
| Дългосрочни финансови активи | 1.1.       | 4 508                    | 1 004                    |
| Отсрочени данъци             | 1.2.       | 59                       |                          |
| <b>Общо нетекущи активи</b>  |            | <b>4 567</b>             | <b>1 004</b>             |
| <b>Текущи активи</b>         |            |                          |                          |
| Материални запаси            | 1.3.       | 3 381                    | 12                       |
| Вземания                     | 1.4.       |                          | 16                       |
| Парични средства             | 1.5.       | 1                        | 23                       |
| <b>Общо текущи активи</b>    |            | <b>3 382</b>             | <b>51</b>                |
| <b>Сума на актива</b>        |            | <b>7 949</b>             | <b>1 055</b>             |
| <b>ПАСИВ</b>                 |            |                          |                          |
| <b>Собствен капитал</b>      |            |                          |                          |
| Основен капитал              | 1.6.       | 800                      | 800                      |
| Регистриран капитал          |            | 800                      | 800                      |
| Резерви                      | 1.7.       | 693                      | 693                      |
| Финансов резултат            | 1.8.       | ( 587)                   | ( 818)                   |
| Надрупани печалби/загуби     |            | ( 818)                   | ( 815)                   |
| Печалба/загуба за годината   |            | 231                      | ( 3)                     |
| <b>Собствен капитал</b>      |            | <b>906</b>               | <b>675</b>               |
| <b>Общо собствен капитал</b> |            | <b>906</b>               | <b>675</b>               |
| <b>Задължения</b>            |            |                          |                          |
| Задължения към свързани лица | 1.9.       | 6 904                    |                          |
| Задължения към доставчици    | 1.10.      | 138                      | 380                      |
| Данъчни задължения           | 1.10.      | 1                        |                          |
| <b>Общо задължения</b>       |            | <b>7 043</b>             | <b>380</b>               |
| <b>Сума на пасива</b>        |            | <b>7 949</b>             | <b>1 055</b>             |

Приложенията от страница 2 до страница 23 са неразделна част от финансовия отчет.

Представяващ:  
Ивайло Митков Василев

Златомир Куманов Димитров

Съставител:  
Ди Пи Пи България ЕООД

Управител - Дани Русев Данев



Заверен согласно доклад.  
26.03.2019 г.

"ЕФ АСЕТС" ЕАД

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ КЪМ 31.12.2018 г.

|                                                | Приложение | 2018 г.<br>BGN'000 | 2017 г.<br>BGN'000 |
|------------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>Приходи</b>                                 |            |                    |                    |
| <i>Нетни приходи от продажби</i>               |            | 230                | -                  |
| Други                                          | 2.1.       | 230                |                    |
| <b>Общо приходи</b>                            |            | 230                | -                  |
| <b>Разходи</b>                                 |            |                    |                    |
| <i>Разходи по икономически елементи</i>        | 2.2.1.     | (29)               | (2)                |
| Използвани суровини, материали и консумативи   |            | (1)                |                    |
| Разходи за външни услуги                       |            | (7)                | (2)                |
| Други разходи                                  |            | (21)               |                    |
| <i>Финансови разходи</i>                       | 2.2.2.     | (29)               | (1)                |
| <b>Общо разходи без разходи за данъци</b>      |            | (58)               | (3)                |
| <b>Печалба/загуба преди разходи за данъци</b>  |            | 172                | (3)                |
| <i>Разход за данъци</i>                        | 2.2.3.     | 59                 | -                  |
| Текущ данък                                    |            |                    |                    |
| Изменение за сметка на отсрочени данъци        |            | 59                 | -                  |
| <b>Печалба/загуба от продължаващи дейности</b> |            | 231                | (3)                |
| <b>Печалба/загуба</b>                          |            | 231                | (3)                |
| <b>в т.ч. печалба/загуба за групата</b>        |            | 231                | (3)                |

Приложенията от страница 7 до страница 23 са неразделна част от финансовия отчет.

Представяващ:

Ивайло Митков Василев

Златомир Куманов Димитров

Съставител:

Ди Пи Пи България ЕООД

Управител - Дани Русев Данев



За верен съгласно доклад.  
26.03.2019 г.

"ЕФ АСЕТС" ЕАД

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ към 31.12.2018 година

|                                         | Основен<br>капитал | Общи и<br>други<br>резерви | Нагрупани<br>печалби/<br>загуби | Общо<br>собствен<br>капитал |
|-----------------------------------------|--------------------|----------------------------|---------------------------------|-----------------------------|
|                                         | BGN'000            | BGN'000                    | BGN'000                         | BGN'000                     |
| Остатък към 31.12.2016 г.               | 800                | 693                        | (815)                           | 678                         |
| Преизчислен остатък към 31.12.2016 г.   | 800                | 693                        | (815)                           | 678                         |
| Промени в собствения капитал за 2017 г. | -                  | -                          | (3)                             | (3)                         |
| Печалба /загуба за периода              |                    |                            | (3)                             | (3)                         |
| Общ всеобхватен доход за 2017 г.        | -                  | -                          | (3)                             | (3)                         |
| Остатък към 31.12.2017                  | 800                | 693                        | (818)                           | 675                         |
| Промени в собствения капитал за 2018 г. | -                  | -                          | 231                             | 231                         |
| Печалба /загуба за периода              |                    |                            | 231                             | 231                         |
| Общ всеобхватен доход за 2018 г.        | -                  | -                          | 231                             | 231                         |
| Остатък към 2018 г.                     | 800                | 693                        | (587)                           | 906                         |

Приложенията от страница 7 до страница 23 са неразделна част от финансовия отчет.

Представяващ:

Ивайло Митков Василев

Златомир Куманов Димитров

Съставител:

Ди Пи Пи България ЕООД

Управител - Дани Русев Данев



Заверен съгласно доклад:  
26.03.2019г.





|                                                                                          | 2018 г.<br>BGN'000 | 2017 г.<br>BGN'000 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Парични потоци от оперативна дейност</b>                                              |                    |                    |
| Постъпления от контрагенти                                                               |                    | 92                 |
| Плащания на контрагенти                                                                  | (6)                | (3)                |
| Други парични потоци от оперативна дейност - постъпления                                 | 1                  |                    |
| Други парични потоци от оперативна дейност - плащания                                    | (20)               | (16)               |
| <b>Нетни парични потоци от оперативна дейност</b>                                        | <b>(25)</b>        | <b>73</b>          |
| <b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>                                           |                    |                    |
| Покупки на дълготрайни активи                                                            | (3 369)            |                    |
| Плащания при бизнескомбинации-придобивания                                               | (4)                |                    |
| <b>Нето парични средства използвани в инвестиционната дейност</b>                        | <b>(3 373)</b>     | <b>-</b>           |
| <b>Парични потоци от финансова дейност</b>                                               |                    |                    |
| Плащания за промени в участия в дъщерни предприятия, които не водят до загуба на контрол | (3 500)            |                    |
| Постъпления по получени заеми                                                            | 6 876              |                    |
| Плащания по получени заеми                                                               |                    | (57)               |
| <b>Нето парични средства използвани във финансовата дейност</b>                          | <b>3 376</b>       | <b>(57)</b>        |
| <b>Нето изменение на паричните средства и паричните еквиваленти</b>                      | <b>(22)</b>        | <b>16</b>          |
| <b>Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари</b>                                | <b>23</b>          | <b>7</b>           |
| <b>Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември</b>                             | <b>1</b>           | <b>23</b>          |

Приложенията от страница 7 до страница 23 са неразделна част от финансовия отчет.

Представяващ:

Ивайло Митков Василев

Златомир Куманов Димитров

Съставител:

Ди Пи Пи България ЕООД

Управител - Дани Русев Данев

Заверен е согласно доклад: 26.03.2019г.



## ПРИЛОЖЕНИЕ 2 : ПОЯСНИТЕЛНИ СВЕДЕНИЯ

### ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

#### *Наименование на предприятието*

„Еф Асете” ЕАД

#### *Съвет на директорите*

Жени Венциславова Славова  
Ивайло Митков Василев  
Минка Славова Киркова  
Златомир Куманов Димитров

#### *Изпълнителни директори*

Ивайло Митков Василев  
Златомир Куманов Димитров

#### *Съставител*

Ди Пи Пи България ЕООД  
Управител – Дани Русев Данев

#### *Държава на регистрация на предприятието*

РБългария

#### *Седалище и адрес на регистрация*

Гр. София, район Триадица, бул. България № 83 А.

#### *Обслужващи банки*

Инвестбанк АД

#### **Предмет на дейност и основна дейност на предприятието**

Покупка и продажба, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба

#### **Дата на финансовия отчет**

26.03.2019 г.

#### **Отчетен период**

Годината започваща на 01.01.2018 г. и завършваща на 31.12.2018 г.

#### **Сравнителна информация за предходен период**

Годината започваща на 01.01.2017 г. и завършваща на 31.12.2017 г.

#### **Дата на одобрение за публикуване**

15.03.2019 год.

#### **Орган одобрил отчета за публикуване**

Съвет на директорите, чрез решение вписано в протокол от дата 15.03.2019 год.



## **БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ И ПРИЛАГАНИ СЪЩЕСТВЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИКИ**

Финансовият отчет е изготвен съгласно изискванията на Националните счетоводни стандарти (загл. изм. – ДВ, бр. 3 от 2016 г.), приети с Постановление № 394 от 30 декември 2015 година за изменение и допълнение на Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия, приети с Постановление № 46 на Министерски съвет от 2015 г., обн. ДВ бр.3 от 2016 г., в сила от 01.01.2016 г.

Годишният финансов отчет е съставен в националната валута на Република България – български лев.

Стойностите в отчета са посочени в хиляди български лева.

От 1 януари 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро.

### **Промени в счетоводната политика**

Възприетата счетоводна политика е последователна с прилаганата през предходната година.

### **Действащо предприятие**

Финансовия отчет е изготвен на принципа на действащо предприятие и ръководството счита, че предприятието ще остане действащо.

### **Текущи и нетекущи активи**

Активите се представят в счетоводния баланс като текущи (краткотрайни/краткосрочни) или нетекущи (дълготрайни/дългосрочни) в зависимост от целта при придобиването им.

Активите, които са придобити с цел да бъдат използвани или реализирани в оперативния цикъл на предприятието, се представят като текущи активи.

Активите, които са придобити с цел да бъдат използвани/държани за продължителен период от време (през повече от един оперативен цикъл) в дейността на предприятието, се представят като нетекущи активи.

Оперативният цикъл е времето от придобиване на активите (материали, суровини и други), които влизат в процес на преработка, до реализация на създадения продукт в парични средства.

Активите, които са придобити с цел последваща продажба (търговска цел), се представят като текущи активи.

Актив се класифицира като нетекущ ако не отговаря на критериите за класифициране като текущ.

### **Нематериални активи**

Като нематериалните активи се отчитат активи, които отговарят на определението за нематериален актив и отговарят на критериите за отчитане на нематериални активи формулирани в СС 38.

При придобиването им нематериалните активи се оценяват:

- Външно създадените нематериални активи при придобиването им се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена (включително мита и невъзстановими данъци) и всички преки разходи за подготовка на актива за използването му по предназначение.
- Създаден в предприятието нематериален актив се оценява по сборът от разходите, извършени от момента, в който нематериалният актив за пръв път е постигнал критериите за признаване. Първоначалната оценка се определя по начин, идентичен на възприетия за определяне на себестойността на произведената продукция в предприятието, т.е. не се включват: вътрешната печалба, необичайните количества бракувани ресурси (материали, труд и други), административните и други общи разходи (несвързани пряко с процеса по придобиването на нематериалния актив) и т.н.
- Когато нематериален актив е получен в резултат на замяна или частична замяна срещу друг несходен нематериален актив или други активи, цената на придобиване се определя по справедливата стойност на получения актив, която е еквивалентна на справедливата стойност на отдадения актив, коригирана с всички прехвърлени парични средства.



Възникналата разлика между цената на придобиване на получения актив и сумата от балансовата стойност на отдадения актив и всички прехвърлени парични средства се отчита като печалба или загуба.

- Първоначалната оценка на нематериален актив, получен в резултат на безвъзмездна сделка, се определя по справедливата му стойност.
- Първоначалната оценка на нематериален актив, получен в резултат на апортна вноска по реда на Търговския закон, се определя по стойността му, приета от съда.

Нематериалните активи се отчитат след придобиването по себестойност намалена с натрупаната амортизация и натрупани загуби от обезценка.

Последващи разходи

Разходи, направени за поддържане на първоначално установената стандартна ефективност на нематериален актив, се признават за текущи разходи в периода на възникването им.

Нематериален актив се отписва по балансовата му стойност при окончателно извеждане от употреба.

Амортизация на дълготрайни нематериални активи съгласно СС 4:

Дълготрайните нематериални активи се амортизират по линейния метод за срока на определения полезен живот.

Средният полезен живот в години за основните групи нематериални активи, е както следва:

| Група                     | Полезен живот - години |
|---------------------------|------------------------|
| Лицензии, търговски марки | 6-7                    |
| Програмни продукти        | 2                      |

#### **Дълготрайни материални активи:**

Като дълготрайни материални активи се отчитат активи които отговарят на критериите на СС 16 и имат стойност при придобиването равна или по-висока от 700 лв.. Активите които имат стойност по ниска от посочената се отчитат като текущи разходи за периода на придобиване в съответствие с одобрената счетоводна политика.

Всеки дълготраен материален актив се оценява при придобиването му:

- по цена на придобиване определена в съответствие с изискванията на СС 16.,
- по себестойност - когато са създадени в предприятието;
- по справедлива стойност - когато са получени в резултат на безвъзмездна сделка;
- по оценка, приета от съда, и всички преки разходи - когато са получени в резултат на апортна вноска по реда на Търговския закон.

Последващото оценяване се отчита по цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаната загуба от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за приходи и разходи за съответния период .

Временно изведените дълготрайни активи от употреба - за ремонтване, за подобрения, за консервиране и т.н. не се отписват от баланса на предприятието. Разходите за консервиране (извеждане от употреба за определен период и последващо въвеждане в употреба) се отчитат като текущи разходи за периода, през който са възникнали.

Амортизация на дълготрайни материални активи съгласно СС 4:

Дълготрайните материални активи се амортизират по линейния метод за периода на очаквания полезен живот.

Средният полезен живот в години за основните групи дълготрайни материални активи, е както следва:

| Група                    | Полезен живот - години |
|--------------------------|------------------------|
| Сгради                   | 25                     |
| Машини, оборудване       | 3-5                    |
| Други дълготрайни активи | 6-7                    |

#### Обезценка на дълготрайни материални активи

Съгласно изискванията на СС36 към датата на изготвяне на финансовия отчет се прави преценка дали съществуват индикации, че стойността на даден дълготраен материален актив е обезценена. В случай на такива индикации се изчислява възстановимата стойност на актива и се определя загубата от обезценка.

#### Финансови активи

Предприятието прилага СС32 при отчитане на финансови активи.

Финансовите активи се класифицират в зависимост от целта на придобиване, а когато са част от портфейл, се класифицират в зависимост от целта, която предприятието си е поставило за постигане с портфейла.

Финансовите активи се класифицират в следните категории съгласно изискванията на СС 32:

- Финансови активи, държани за търгуване - тези, които са придобити от предприятието с цел получаване на печалба, произтичаща от краткосрочни колебания в цените или в дилърски марж.
- Финансови активи, държани до настъпване на падеж - финансови активи с фиксирано или определяемо плащане и фиксиран падеж, които предприятието има положителното намерение и възможност да запази до настъпване на падежа им.
- Кредити и вземания, възникнали първоначално в предприятието - финансови активи, създадени от предприятието посредством директно предоставяне на пари, стоки или услуги на дадени дебитори.
- Обявени за продажба - всички финансови активи, които не могат да се класифицират в предходните групи.

Финансови активи се признават в баланса, когато предприятието стане страна по договорните условия на инструмента.

Финансовите активи се оценяват при първоначалното придобиване по цена на придобиване, която включва:

Справедливата стойност на даденото ;

Разходите по извършване на сделка с финансови инструменти, като:

- хонорари, комисиони и други възнаграждения, изплатени на агенти, брокери, консултанти, дилъри и други, пряко ангажирани със сделката лица;
- данъци, такси, разрешения и други, изплатени на борси и на регулационни органи;
- трансферни данъци и мита и други.

След първоначалното признаване предприятието оценява финансовите активи както следва:

- по справедлива стойност, която не се коригира с очакваните разходи по продажбата или друг вид освобождавания на финансовите активи, класифицирани като:

Финансови активи, държани за търгуване;

Финансови активи, обявени за продажба.

- по амортизируема стойност с помощта на метода на ефективната лихва финансовите активи, класифицирани като:



Инвестиции, държани до настъпване на падеж, и

Заеми и вземания, предоставени от предприятието и недържани за търгуване, които имат фиксиран падеж.

- По себестойност - заеми и вземания, предоставени от предприятието, които нямат фиксиран падеж,

Финансови активи се отписват изцяло или частично единствено когато договорените права по тях бъдат погасени. Погасяване (изцяло или частично) на договорени права, произтичащи от финансов инструмент, е налице при:

- реализиране на правата или уреждане на задълженията;
- отказ от правата или отменяне на задълженията;
- изтичане на срока за реализиране на правата или за уреждане на задълженията.

Когато финансовият актив отписан, създаденият за него резерв от преценка се отчита като текущ финансов разход или текущ финансов приход.

### **Инвестиционни имоти**

Като инвестиционни имоти съгласно СС 40 се отчитат земи и/или сгради, и/или части от сгради, които се държат по-скоро с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала или за двете.

Инвестиционни имоти - отчитат се като дългосрочни финансови активи, с изключение на:

- изгражданите имоти, които се отчитат по начин, идентичен на начина за ползваните в дейността имоти, независимо от това, че предполагаемото им предназначение може да бъде като инвестиционни имоти;
- разработваните имоти (без разработваните инвестиционни имоти), които се отчитат по начин, идентичен на начина за ползваните в дейността имоти, независимо от това, че разработването може да е с цел да станат инвестиционни имоти.

Първоначалното оценяване на инвестиционен имот се извършва по неговата цена на придобиване определена съгласно СС40. Разходите по сделката се включват в първоначалната оценка.

При първоначалната оценка на инвестиционния имот се включват всички трайно прикрепени дълготрайни материални активи, без които инвестиционният имот не би могъл да осъществява предназначението си

Последващи разходи, свързани с инвестиционен имот, които могат надеждно да бъдат измерени и съотнесени към инвестиционния имот, се отразяват като увеличение на балансовата му стойност, когато водят до увеличаване на очакваните икономически изгоди спрямо първоначално предвидените.

Всички други последващи разходи се признават като текущи разходи за периода, през който са понесени.

Предприятието е избрало модела на цената на придобиване като своя счетоводна политика, която се прилага към всеки от инвестиционните имоти при последващото оценяване на инвестиционните имоти.

Инвестиционните имоти се представят в баланса на предприятието като дългосрочни инвестиции, съгласно СС1 Представяне на финансовите отчети.

### **Обезценка на инвестиционни имоти**

Съгласно изискванията на СС36 към датата на изготвяне на финансовия отчет се прави преценка дали съществуват индикации, че стойността на инвестиционните имоти е обезценена. В случай на такива индикации се изчислява възстановимата стойност на инвестиционните имоти и се определя загубата от обезценка.



**Дялове и участия**

Инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат и представят по себестойност в съответствие с избраната счетоводна политика и СС27.

Инвестициите в асоциирани предприятия се отчитат и представят по себестойност в съответствие с избраната счетоводна политика и СС28.

Инвестициите които представляват малцинствени дялове се отчитат по справедлива стойност класифицирани като обявени за продажба финансови активи, съгласно изискванията на СС32.

**Стоково – материални запаси**

Стоково-материални запаси са краткотрайни материални активи под формата на:

- материали, придобити главно чрез покупка и предназначени основно за влагане в производствения процес с цел произвеждане на продукция или услуги. Те могат да са обект и на преки продажби, когато това се прецени от предприятието;
- продукция, създадена в резултат на производствен процес в предприятието и предназначена за продажба;
- стоки, придобити главно чрез покупка и предназначени за продажба;
- незавършено производство, представляващо съвкупност от разходи, от които се очаква да се произведе продукция, с изключение на незавършеното производство, възникнало по договори за строителство, включително пряко свързани с тях договори за предоставяне на преки услуги;
- инвестиция в материален запас - материални активи, придобити за инвестиционни цели, а не за ползване.

Нетна реализируема стойност е предполагаемата продажна цена в нормалния ход на стопанската дейност, намалена с необходимите разходи за завършване на производствения цикъл и разходите, необходими за осъществяване на продажбата.

Материалните запаси се оценяват от предприятието по по-ниската от доставната и нетната реализируема стойност, като разликата се отчита като други текущи разходи за дейността.

Доставната стойност включва сумата от всички разходи по закупуването, преработката, както и други разходи, направени във връзка с доставянето им до сегашното състояние и местоположение.

**Вземания**

Като кредити и вземания възникнали първоначално в предприятието се класифицират вземания възникнали от директно предоставяне на стоки, услуги, пари или парични еквиваленти на дебитори.

Първоначално тези вземания и кредити се оценяват по себестойност.

След първоначалното признаване кредитите и вземанията от клиенти и доставчици които са без фиксиран падеж се отчитат по себестойност.

Кредитите и вземанията от клиенти и доставчици които са с фиксиран падеж се отчитат по амортизираната им стойност. Ефективният лихвен процент е оригиналният процент пределян с договора.

Към датата на финансовия отчет се прави преглед за определяне на обезценка от несъбираемост.

Определянето на обезценката се извършва на база на индивидуален подход за всяко вземане по решение на ръководството.

Обезценката на вземанията е отчетена в съответствие с СС 32 "Финансови инструменти" като разлика между балансовата стойност на вземането от клиента и неговата възстановима стойност се отчита като текущи разходи за периода .

Данъците за възстановяване се представят по оригиналния размер на сумата на вземането.

Другите вземания се представят по себестойност.

Като краткосрочни се класифицират вземания които са:

- без фиксиран падеж
- със фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа до една година от датата на финансовия отчет

Като дългосрочни се класифицират вземания които са със фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа над една година от датата на съставяне на годишния финансов отчет

### **Парични средства**

Паричните средства включват парични средства в брой и в безрочни депозити, съответно в лева и във валута.

Паричните еквиваленти са краткосрочни, високоликвидни инвестиции, които са лесно обръщаеми в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността им.

### **Разходи за бъдещи периоди**

Като разходи за бъдещи периоди се представят предплатените разходи които касаят следващи отчетни периоди и извършени разходи за получаването на приходи, за които приходите немогат да бъдат надеждно определени към датата на финансовия отчет.

### **Собствен капитал**

Предприятието прилага концепцията за поддържане на финансовия капитал.

Счита се, че предприятието поддържа собствения си капитал, когато неговият стойностен размер в края на отчетния период е най-малко равен на размера му в началото на отчетния период, след приспадане на: вложения капитал от собствениците през периода; сумите, разпределени между собствениците; преоценката, отразена в собствения капитал. Поддържането се измерва в номинални парични единици.

Собственият капитал на предприятието се състои от:

Основен капитал включващ :

Записан капитал –представен по номинална стойност съгласно съдебно решение за регистрация  
Законови резерви – образувани от разпределение на печалба съгласно изискванията на Търговския закон.

Финансов резултат включващ:

Неразпределена към датата на финансовия отчет натрупана печалба от предходни периоди.

Непокрита към датата на финансовия отчет натрупана загуба от предходни периоди.

Печалба/загуба от периода.

Предприятието е приело счетоводна политика да отразява корекции от промяна на счетоводна политика и фундаментални грешки чрез коригиране на салдото на неразпределената печалба/загуба в началото на отчетния период съгласно СС8. Сравнителната информация за предходните периоди се преизчислява с размера на корекциите. Когато намалението на неразпределената печалба е по-голямо от салдото на неразпределената печалба преди намалението, разликата се отчита като непокрита загуба от минали години.

### **Финансови пасиви**

Финансов пасив е всеки пасив, който представлява договорно задължение за:

- предоставяне на парични суми или финансов актив на друго предприятие;
- размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия;

Класификация на финансовите пасиви според СС 32:



- Държани за търгуване - финансови пасиви, поети от предприятието с цел получаване на печалба, произтичаща от краткосрочни колебания в цените или в дилърските маржове.
- Държани до настъпване на падеж - финансови пасиви с фиксирано или определяемо плащане и фиксиран падеж, които предприятието има положителното намерение и възможност да запази до настъпване на падежа им.
- Възникнали първоначално в предприятието финансови пасиви.

След първоначалното признаване предприятието оценява по:

- По амортизируема стойност - финансовите пасиви, класифицирани като държани до настъпване на падеж и финансовите пасиви, класифицирани като възникнали първоначално в предприятието,
- По справедлива стойност - финансовите пасиви, класифицирани като държани за търгуване.

### **Задължения**

Като краткосрочни се класифицират задължения които са:

- без фиксиран падеж
  - със фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа до една година от датата на финансовия отчет
- Като дългосрочни се класифицират задължения които са със фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа над една година от датата на съставяне на финансовия отчет

Кредити , търговски и други задължения задължения са финансови пасиви възникнали от директно предоставяне на стоки , услуги ,пари или парични еквиваленти от кредитори.

След първоначалното признаване кредитите и търговските задълженията, които са без фиксиран падеж се отчитат по оценената при придобиването им стойност.

Кредитите и задълженията, които са с фиксиран падеж се отчитат по амортизираната им стойност. Ефективният лихвен процент е оригиналният процент определен с договора.

### **Данъчни задължения**

Текущите данъчни задължения на предприятието не произтичат от договорни взаимоотношения и не се класифицират като финансови пасиви.

Текущият данък за текущия и предходни периоди се признава като пасив до степента, до която не е платен. Текущите данъчни пасиви за текущия и предходни периоди се оценяват по сумата, която се очаква да бъде платена на данъчните органи при прилагане на данъчни ставки и данъчни закони, действащи към датата на баланса.

### **Доходи на персонала**

Доходите на персонала са възнагражденията предоставени от предприятието на персонала в замяна на положения от него труд, включващи : краткосрочни доходи, доходи след напускане, други дългосрочни доходи, доходи при напускане, доходи под формата на компенсация с акции или дялове от собствения капитал.

В доходите на персонала се включват и възнагражденията по договори за управление и контрол, възнагражденията по извънтрудови правоотношения на наети лица .

Като задължения към персонал и осигурителни организации се класифицират задължения на предприятието по повод на минал труд положен от наетия персонал и съответните осигурителни вноски които се изискват от законодателството. Съгласно изискванията на СС се включват и начислените краткосрочни доходи на персонала с произход непозвани отпуски на персонала и начислените на база на действащите ставки за осигуряване, осигурителни вноски върху тези доходи.



Полагащите се суми за компенсируеми отпуски на персонала се отчитат като задължение и като разход, свързан с краткосрочните доходи на персонала.

За ненадрупващите се компенсируеми отпуски предприятието не признава задължение и разход до момента на отпускат, тъй като трудовият стаж на персонала не увеличава размера на обезщетението. Предприятието няма политика за начисляване на дългосрочни доходи на персонала.

#### **Провизии, условни задължения и условни пасиви**

Провизия се признава, когато са изпълнени следните критерии:

- предприятието има текущо правно или конструктивно задължение като резултат от минали събития към датата на изготвянето на баланса;
- има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим паричен поток от ресурси, включващи икономически изгоди;
- може да бъде направена надеждна оценка на размера на задължението.

Размерът на признатата провизия трябва да бъде най-добрата приблизителна оценка на разходите, необходими за покриване на текущото задължение към датата на баланса:

Най-добрата оценка на разходите, необходими за покриване на текущо задължение, е сумата, която предприятието би платило пропорционално за погасяване на задължението към датата на баланса или за да го прехвърли към трета страна по същото време; често обаче е невъзможно или неоправдано скъпо да се погаси или прехвърли задължение към датата на баланса; въпреки това оценката на сумата, която предприятието би платило, за да погаси или прехвърли задължението, представлява най-добрата оценка на разходите, които биха били необходими за покриване на текущо задължение към датата на баланса;

Провизиите се преразглеждат към датата на всеки баланс и се преизчисляват с цел да се отрази текущата най-добра оценка. Ако вече не е вероятно да бъде необходим изходящ паричен поток ресурси, включващи икономически ползи, за погасяване на задължението, поддържането на провизията следва да се прекрати.

Отписаната неизплатена част от задължението, формирано от провизии, се отчита като финансов приход.

#### **Условни задължения**

Условните задължения не се признават в баланса на предприятието.

Условното задължение се оповестява, освен ако вероятната необходимост от изходящ паричен поток ресурси, включващи икономически ползи, за погасяване на задължението е отдалечена във времето.

Когато предприятието е отговорно заедно и поотделно за дадено задължение, частта от задължението, която трябва да се покрие от другите страни, се третира като условно задължение. Предприятието признава провизия за частта от задължението, за която съществува вероятна необходимост от изходящ паричен поток ресурси, включващи икономически изгоди, освен в изключително редките случаи, когато не може да бъде направена надеждна оценка.

#### **Условни активи**

Условните активи не се признават във финансовите отчети, до момента, когато реализацията на прихода е практически сигурна, тогава свързаният с нея актив не е условен актив и признаването му е необходимо.

Предприятието оповестява условен актив, когато постъпването на поток икономически ползи е вероятно.

**Чуждестранна валута**

Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално като към сумата на чуждестранната валута се прилага централния курс на Българска Народна Банка (БНБ) към датата на сделката.

Закупената валута се оценява по валутния курс на придобиване.

Продадената валута се оценява по валутния курс на продажбата.

Курсовите разлики, възникващи при уреждането на тези парични позиции или при отчитането на тези парични позиции при курсове, различни от тези, по които са били заведени, се отчитат като финансови приходи или финансови разходи за периода, в който възникват. Паричните позиции в чуждестранна валута към 31 декември са оценени в настоящия финансов отчет по заключителния курс на БНБ.

**Данъци от печалбата**

Текущите данъци от печалбата за текущия и предходни данъчни периоди се признават като пасив до размера, до който не са платени. В случай, че вече платените данъци от печалбата за текущия и предходни периоди надвишават дължимата сума за тези периоди, превишението следва да се признае като актив.

Текущият данък от печалбата се определя по данъчните ставки, които се прилагат към датата на финансовия отчет.

Текущият данък от печалбата се представя в отчета за приходите и разходите като разход за данъци от печалбата за периода, с който се намалява счетоводната печалба или се увеличава счетоводната загуба, освен в случаите когато данъкът възниква в резултат на операция или събитие, което е признато през същия или различен отчетен период директно в собствения капитал.

Актив по отсрочени данъци се признава до степента, до която е вероятно да има бъдещи данъчни печалби, срещу които може да се приспадне намаляемата временна разлика, данъчната загуба или данъчния кредит. Предприятието преразглежда към датата на всеки отчет непризнатите активи по отсрочени данъци и балансовата стойност на признатите активи по отсрочени данъци, за да се прецени отново степента на вероятност да има достатъчни бъдещи данъчни печалби, срещу които може да се приспадне намаляемата временна разлика, данъчната загуба или данъчния кредит.

Определеният върху облагаемите временни разлики данък от печалбата се признава като пасив по отсрочени данъци.

Пасив по отсрочени данъци се признава задължително за всички възникнали облагаеми временни разлики.

Активите и пасивите по отсрочени данъци се оценяват по данъчните ставки съгласно данъчното законодателство, действащо за периодите, в които се очаква активът да се реализира или пасивът да се уреди. Оценяването следва да отразява данъчните ефекти на начина, по който предприятието очаква да възстанови активите или да уреди пасивите.

В случаите когато за различните компоненти на данъчна печалба се прилагат различни данъчни ставки, активите и пасивите по отсрочени данъци се оценяват по ефективната (и/или конкретната очаквана) данъчна ставка съгласно данъчното законодателство на база на очакваната данъчна печалба за периодите, в които активът се реализира или пасивът се уреди.

Измененията на активите и пасивите по отсрочени данъци, освен тези, които са дебитирани или кредитирани директно в собствения капитал, се представят във финансовия отчет като разход за данъци от печалбата.

Промяната в сумата на активите и пасивите по отсрочени данъци, които са дебитирани или кредитирани директно в собствения капитал се отчита в същата балансова статия.



### **Печалба, загуба за отчетния период.**

Признатите за отчетния период приходи и разходи се включват в отчета за приходите и разходите при определяне на печалбата или загубата за отчетния период, освен ако счетоводен стандарт изисква или позволява друго.

Печалбата или загубата за отчетния период включва:

- печалбата или загубата от обичайната дейност,

Когато естеството на приходните или разходните статии при определянето на печалбата или загубата от обичайната дейност е важно за обясняване на резултатите от дейността, естеството и размерът на такива статии се отразява отделно.

### **Приходи**

Приход е брутен поток от икономически ползи през периода, създаден в хода на обичайната дейност на предприятието, когато тези потоци водят до увеличаване на собствения капитал, различни от увеличенията, свързани с вноските на акционерите

Предприятието отчита текущо приходите от обичайната дейност по видове дейности.

Приходът се определя по справедливата стойност на полученото или подлежащото за получаване възнаграждение под формата на парични средства.

Признаването на приходите се извършва при спазване на приетата счетоводна политика за следните видове приходи:

Приходът от продажбата на продукция и стоки се признава, когато са изпълнени едновременно следните условия:

- продавачът е прехвърлил на купувача значителни рискове и изгоди, свързани със собствеността на продукцията и стоките;
- продавачът не запазва участие в управлението или ефективен контрол върху продаваните продукция и стоки;
- сумата на прихода може да бъде надеждно изчислена;
- продавачът има икономическа изгода, свързана със сделката по продажбата;
- направените разходи или тези, които ще бъдат направени във връзка със сделката, могат надеждно да бъдат изчислени.

Приходът, свързан със сделката за извършване на услуги, се признава в зависимост от етапа на завършеност на сделката към датата на съставянето на счетоводния баланс, при условие че резултатът от сделката може да се оцени надеждно.

Резултатът от една сделка може да се оцени надеждно, когато са изпълнени всички следващи условия:

- сумата на прихода може да бъде надеждно изчислена;
- предприятието има икономическа изгода, свързана със сделката;
- етапът на завършеност на сделката за извършване на услуги към датата на съставянето на счетоводния баланс може надеждно да се определи;
- разходите, направени по сделката, както и разходите за завършване на

сделката могат надеждно да бъдат измерени.

Приходът, създаден от ползването на активи на предприятието от други лица във вид на лихви, лицензионни такси и дивиденди, се признава, когато:

- сумата на приходите може да бъде надеждно изчислена;
- предприятието има икономическа изгода, свързана със сделката.

Приходите се признават, както следва:

- лихвите се признават текущо пропорционално на времевата база, която отчита ефективния доход от актива;
- лицензионните възнаграждения се признават според разпоредбите на съответното споразумение;



- дивидентите се признават, когато се установи правото за тяхното получаване.
- Излишък на активи -приходът се признава при установяване на излишъка.
- Отписани задължения- приходът се признава при изтичане на давностния срок или при наличие на други основания за отписване на задълженията.
- Глоби, неустойки, лихви и други - приходът се признава след установяване на правото за тяхното получаване съгласно договор или чрез съдебен иск.
- Ценови разлики по липси и начети - признават се за приход при плащане на липсите или начетите.

Когато неплатена лихва се е натрупала преди придобиването на лихвоносна инвестиция, последвалите лихвени постъпления се разпределят между периода преди придобиването и периода след придобиването. Частта след придобиването се признава като приход, а с частта преди придобиването се намалява балансовата стойност на инвестицията.

Когато дивиденди от капиталови ценни книжа се обявят от нетния доход преди придобиването, тези дивиденди се приспадат от балансовата стойност на ценните книжа.

### **Разходи**

Предприятието отчита текущо разходите за дейността по икономически елементи и след това същите се отнасят по функционално предназначение с цел формиране размера на разходите по направления и дейности. Признаването на разходите за разход за текущия период се извършва при начисляване на съответстващите им приходи.

Към разходите за дейността се отнасят и финансови разходи които предприятието отчита и са свързани с обичайната дейност.

Разходите се отчитат на принципа на текущо начисляване. Оценяват се по справедливата стойност на платеното или предстоящо за плащане.

### **Свързани лица**

Предприятието спазва разпоредбите на СС24 при определяне и оповестяване на свързаните лица.

Сделка между свързани лица е прехвърляне на ресурси, услуги или задължения между свързани лица без те да се отличават от тези между несвързани лица.

### **Събития, настъпили след датата на годишния финансов отчет**

Събития след датата на баланса са онези събития, както благоприятни, така и неблагоприятни, които възникват между датата на баланса и датата, на която годишният финансов отчет е одобрен за публикуване.

Коригиращи са тези събития , които доказват условия, съществували на датата на годишния финансов отчет.

Некоригиращи събития – са събития, които са показателни за условия, настъпили след датата на годишния финансов отчет.

Предприятието коригира сумите, признати във финансовите отчети, за да отрази коригиращите събития след датата на баланса и осъвременява оповестяванията.

Предприятието не коригира сумите, признати във финансови отчети, за да отрази некоригиращите събития след датата на баланса. Когато некоригиращите събития след датата на баланса са толкова съществени, че неоповестяването би повлияло на способността на потребителите на финансовите отчети да вземат стопански решения, предприятието оповестява следната информация за всяка съществена категория на некоригиращото събитие след датата на баланса:

-естеството на събитието;

-оценката на финансовия му ефект или изявление, че такава оценка не може да бъде направена.

## ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ КЪМ СТАТИИТЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

## Баланс

## 1. Нетекущи активи

## 1.1. Дългосрочни финансови активи

Дългосрочните финансови активи представляват инвестиции в съвместно контролирани предприятия

| Участия              | 31.12.2018 г. |              | 31.12.2017 г. |              |
|----------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
|                      | размер %      | стойност     | размер %      | стойност     |
| МОЛ Плевен 2013 ООД  | 50%           | 3 502        | 50%           | 2            |
| Сивил Мениджмънт ООД | 50%           | 2            | 50%           | 2            |
| България Лизинг АД   | 50%           | 1 000        | 50%           | 1 000        |
| Писаница 2008 ЕАД    | 100%          | 4            | 0%            | 0            |
| <b>Общо</b>          |               | <b>4 508</b> |               | <b>1 004</b> |

Инвестициите в съвместно контролираните предприятия се оценяват от дружеството по цена на придобиване намалена със загубата от обезценка.

## 1.2. Отсрочени данъци

Отсрочените данъци са в размер на 59 хил.лв.

## Текущи активи

## 1.3. Материални запаси

| Вид          | 31.12.2018 г. | 31.12.2017 г. |
|--------------|---------------|---------------|
| Стоки /нето/ | 3 381         | 12            |
| Стоки        | 3 381         | 12            |
| <b>Общо</b>  | <b>3 381</b>  | <b>12</b>     |

## 1.4. Вземания

| Вид                                                  | 31.12.2018 г. |             | 31.12.2017 г. |             |
|------------------------------------------------------|---------------|-------------|---------------|-------------|
|                                                      | Общ размер    | До 1 година | Общ размер    | До 1 година |
| Вземания от клиенти по продажби в /нето/             | -             | -           | -             | -           |
| Вземания бруто                                       | -             | -           | 1             | 1           |
| Обезценка на търговски вземания                      | -             | -           | (1)           | (1)         |
| Вземания по предоставени аванси на доставчици /нето/ | -             | -           | 1             | 1           |
| Вземания по предоставени аванси                      | -             | -           | 1             | 1           |
| Други вземания                                       | -             | -           | 15            | 15          |
| Вземания по Цесин                                    | -             | -           | 15            | 15          |
| <b>Общо</b>                                          | <b>-</b>      | <b>-</b>    | <b>16</b>     | <b>16</b>   |



**1.5. Парични средства**

| Вид                                            | 31.12.2018 г. | 31.12.2017 г. |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Парични средства в разплащателни сметки в т.ч. | 1             | 23            |
| В лева                                         | 1             | 23            |
| <b>Общо</b>                                    | <b>1</b>      | <b>23</b>     |

**1.6. Собствен капитал**

Регистрираният капитал на дружеството е 800 х.лв., разпределен на 8 000 бр. поименни акции с номинална стойност 100 лв. всяка една.

**1.7. Резерви**

Законовите резерви към 31.12.2018 г. в размер на 693 х.лв (31.12.2017 г.: 693 х.лв.) са формирани от разпределение на печалба.

**1.8. Натрупана печалба, загуба от минали години, текуща печалба (загуба)**

| Финансов резултат                        | Стойност |
|------------------------------------------|----------|
| Неразпределена Печалба към 31.12.2017 г. | 1 196    |
| Печалба към 31.12.2017 г.                | 1 196    |
| Непокрита загуба към 31.12.2017 г.       | (2 014)  |
| Печалба за годината 2018 г.              | 231      |
| Финансов резултат към 31.12.2017 г.      | (818)    |
| Финансов резултат към 31.12.2018 г.      | (587)    |

**1.9. Задължения към свързани лица**

Задълженията към свързани лица са за текущия и предходен период включват задължения по следните сделки, както следва:

|                  |                 | 2018 г.<br>хил. лв. | 2017 г.<br>хил. лв. |
|------------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| Феста Холдинг АД | Заем            | 3 500               | -                   |
| Феста Холдинг АД | Заем            | 3 376               | -                   |
| Феста Холдинг АД | Липхви по заеми | 28                  | -                   |
| <b>Общо</b>      |                 | <b>6 904</b>        | <b>-</b>            |

**1.10. Задължения към доставчици**

| Вид                           | 31.12.2018 г. |             | 31.12.2017 г. |             |
|-------------------------------|---------------|-------------|---------------|-------------|
|                               | Общ размер    | До 1 година | Общ размер    | До 1 година |
| Други задължения              | 138           | 138         | 380           | 380         |
| Други задължения -цесии       | -             | -           | 244           | 244         |
| Задължения по търговски заеми | 138           | 138         | 136           | 136         |
| <b>Общо</b>                   | <b>138</b>    | <b>138</b>  | <b>380</b>    | <b>380</b>  |

Данъчните задължения са в размер на 1 хил.лв.

#### 1.11. Дългосрочни задължения

Дружеството е съдължник на „МОА ПЛЕВЕН 2013“ ООД по договор за паричен заем към „Търговска банка Д“ АД.

### Отчет за приходи и разходи

#### ПРИХОДИ

През 2018 год. Дружеството не реализира приходи от продажба на продукция, стоки, услуги.

##### 2.1. Други приходи

| Вид приход                     | 31.12.2018 г. | 31.12.2017 г. |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Други приходи в т.ч.           | 230           | -             |
| Приходи от отписани задължения | 230           | -             |
| Общо                           | 230           | -             |

#### РАЗХОДИ

##### 2.2.1 Разходи за суровини и материали и външни услуги

| Вид разход                                          | 31.12.2018 г. | 31.12.2017 г. |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Материали                                           | 1             | -             |
| Одит и Счетоводство                                 | 2             | 1             |
| Правни услуги                                       | 1             | -             |
| Такси кадастър и АВ                                 | 2             | -             |
| Разходи за обекти (възстановяване на ел.захранване) | 2             | -             |
| Други разходи                                       | 21            | 1             |
| Общо                                                | 29            | 2             |

##### 2.2.2 Финансови разходи

| Вид разход                                 | 31.12.2018 г. | 31.12.2017 г. |
|--------------------------------------------|---------------|---------------|
| Разходи за лихви и други финансови разходи | 29            | 1             |
| Разходи за лихви по заеми                  | 28            | -             |
| Други разходи                              | 1             | 1             |
| Загуби от разпореждане с фин.активи        | -             | -             |
| Общо                                       | 29            | 1             |



**2.2.3 Разход за данъци**

Съгласно действащото законодателство печалбите се облагат с корпоративен данък в размер 10%. За изчисляване размера на отсрочените данъци е ползвана ставка 10%, която се очаква да е валидна при обратното проявление.

| Вид разход       | 31.12.2018 г. | 31.12.2017 г. |
|------------------|---------------|---------------|
| Текущ данък      | -             | -             |
| Отсрочени данъци | 59            | -             |

**ДРУГИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ**
**1.Свързани лица и сделки със свързани лица**  
**Дружеството оповестява следните свързани лица:**
**Съвместно контролирани предприятия**

Съвместно контролирани предприятия са оповестени в бележка **Дългосрочни финансови активи**

**Ключов ръководен персонал на предприятието:****Съвет на директорите**

Жени Венциславова Славова  
Ивайло Митков Василев  
Минка Славова Киркова  
Златомир Куманов Димитров

**Изпълнителни директори**

Ивайло Митков Василев  
Златомир Куманов Димитров

През 2018 г. респективно 2017 г. не са начислявани възнаграждения на ключовия ръководен персонал за управление.

Текущите финансови пасиви за текущия и предходен период включват задължения по следните сделки, както следва:

|                  |                | 2018 г.<br>хил. лв. | 2017 г.<br>хил. лв. |
|------------------|----------------|---------------------|---------------------|
| Феста Холдинг АД | Заем           | 3 500               | -                   |
| Феста Холдинг АД | Заем           | 3 376               | -                   |
| Феста Холдинг АД | Лихви по заеми | 28                  | -                   |
| <b>Общо</b>      |                |                     |                     |
|                  |                | <b>6 904</b>        | <b>-</b>            |

Общата сума на сделките със свързани лица и дължимите салда за текущия и предходен отчетен период са представени както следва:

| Продажби на / покупки от свързани лица |                | Покупки от свързани лица<br>хил. лв. | Суми дължими на свързани лица<br>хил. лв. |
|----------------------------------------|----------------|--------------------------------------|-------------------------------------------|
| Феста Холдинг АД                       | 2018 г.        | -                                    | 6 876                                     |
| Феста Холдинг АД                       | 2018 г.        | 28                                   | 28                                        |
| <b>Общо</b>                            |                |                                      |                                           |
|                                        | <b>2018 г.</b> | <b>28</b>                            | <b>6 904</b>                              |

## 2. Условни активи и пасиви

Дружеството няма съществени условни вземания или задължения, потенциални искиове и други подобни към 31.12.2018 година.

Срещу дружеството не са предявявани съдебни искиове.

## 3. Действащо предприятие

Ръководството на дружеството счита че предприятието е действащо и ще остане действащо няма планове и намерения за преустановяване на дейността.

Дружеството е с история на загуби, като натрупаната загуба след данъци за годината завършваща на 31 декември 2018 год. е в размер на 2 014 хил. лв. Текущите пасиви превишават текущите активи с 3 661 хил. лв., но Ръководството предприема действия за разширяване на дейността, увеличаване на обема на приходите и печалбите с цел покриване на натрупаните загуби и намаляване на задлъжнялостта.

Дружеството има подкрепата на акционерите за да продължи своята дейност като действащо предприятие.

Очакванията и предприетите действия от ръководството по отношение на бъдещото съществуване на дружеството са, че то ще продължи да работи като действащо предприятие поне през следващия едногодишен период. Поради това активите и пасивите на дружеството са отразени във финансовия отчет при прилагане на принципа на действащо предприятие.

## 4. Събития настъпили след датата на годишния финансов отчет

След края на отчетния период не са настъпили събития, както коригиращи, така и некоригиращи, които да окажат съществено влияние върху активите, пасивите, собствения капитал и паричните потоци на дружеството.



**ИНДИВИДУАЛЕН ГОДИШЕН  
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2018 ГОДИНА**

**НА  
„ЕФ АСЕТС” ЕАД**

Съгласно чл. 39 от ЗСч.

гр. София

## **1. Развитие и финансово състояние на дружеството през 2018 година.**

### **1.1. Обща информация. Предмет на дейност.**

Настоящият индивидуален доклад е изготвен на основание чл.39 от Закона за счетоводството и чл. 247 от Търговския закон и има за цел да представи дейността и състоянието на дружеството, както и да поясни дейността по управление на дружеството през 2018 г. Данните от индивидуалния доклад са отразени в индивидуалния годишен финансов отчет на дружеството за 2018 г.

Еф Асетс е еднолично акционерно дружество. В изпълнение на изискванията на Закона за търговския регистър, дружеството е пререгистрирано в Агенция по вписванията, Търговски регистър, с ЕИК 103051264.

Предметът на дейност на дружеството включва покупка и продажба, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба и посредничество при сделки с недвижими имоти; Придобиване и управление на дялове и акции в дъщерни компании и организации; Управление на инвестиционни проекти, посредничество, дистрибуторство, представителство и агентство на местни и чуждестранни физически и юридически лица; Административна, проучвателна, проектантска, инженерингова и реинженерингова дейност, както и всяка друга дейност, позволена от закона, а за тези, подлежащи на разрешителен режим - след снабдяване със съответния лиценз.

Към 31 декември 2018 г. основният капитал на дружеството е в размер на 800 хил.лева, разпределен в 8 000 броя обикновени поименни акции, всяка една с номинал от 100 лева и с право на един глас в Общото събрание на акционерите. Акционерите са изпълнили изцяло задължението си за вноски. Разпределението на акционерното участие в дружеството е както следва:

- Феста Холдинг АД 8 000 броя акции 100 %

Дружеството е с едностепенна система на управление и адрес на управление - гр.София, бул.България 83А. Към 31.12.2018 г. Съветът на директорите е в състав: Жени Венциславова Славова, Ивайло Митков Василев, Минка Славова Киркова, Златомир Куманов Димитров. Дружеството се представлява от Изпълнителните директори действащи заедно: Ивайло Митков Василев и Златомир Куманов Димитров. С вписано обстоятелство на 26.02.2019 г. Жени Венциславова Славова е напуснала състава на Съвета на директорите на Еф Асетс ЕАД.

Предприятието води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на Националните счетоводни стандарти (загл. изм. – ДВ, бр. 3 от 2016 г.), приети с Постановление № 394 от 30 декември 2015 година за изменение и допълнение на Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия, приети с Постановление № 46 на Министерски съвет от 2015 г., обн. ДВ бр.3 от 2016 г., в сила от 01.01.2016 г.

### **1.2. Резултати от дейността и финансово състояние на дружеството**

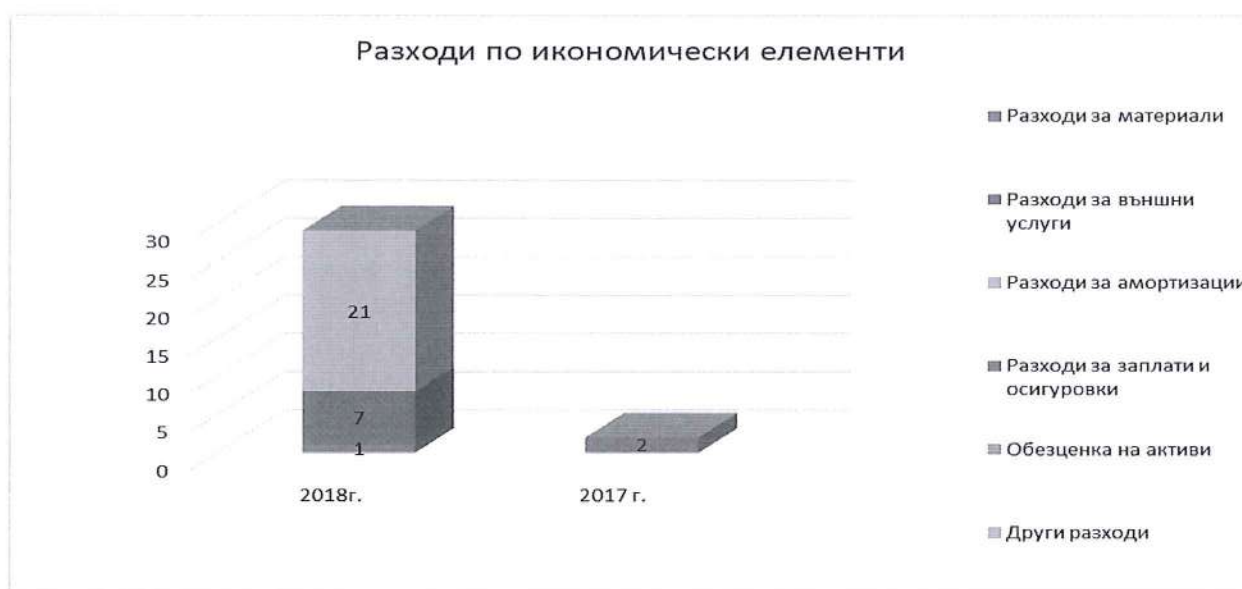
През отчетната 2018 г. дружеството продължи да извършва своята дейност главно в Покупка и продажба, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба.

За 2018 г. основните параметри на дейността на дружеството са:

- Други приходи от продажби, във връзка с отписани задължения на падеж – 100 %.

#### 1.2.1. Разходи по икономически елементи

| Вид разход                      | 2018г. | 2017 г. |
|---------------------------------|--------|---------|
| Разходи за материали            | 1      | -       |
| Разходи за външни услуги        | 7      | 2       |
| Разходи за амортизации          | -      | -       |
| Разходи за заплати и осигуровки | -      | -       |
| Обезценка на активи             | -      | -       |
| Други разходи                   | 21     | -       |
| Общо                            | 29     | 2       |



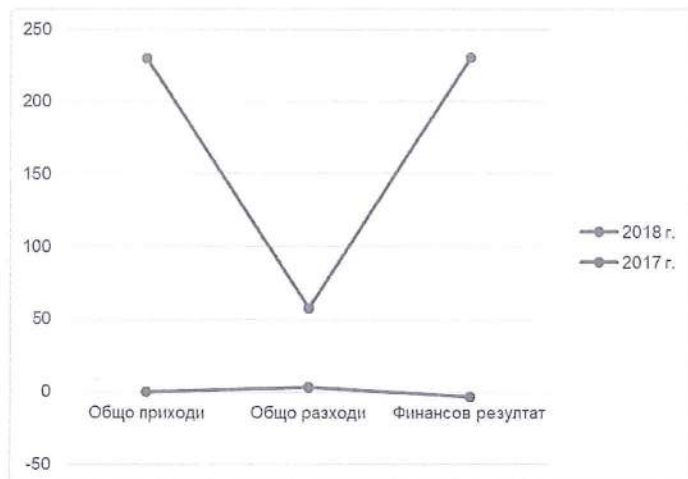
#### 1.2.2. Финансови разходи

| Вид разход              | 2018 г. | 2017 г. |
|-------------------------|---------|---------|
| Разходи за лихви        | 28      | -       |
| Други финансови разходи | 1       | 1       |
| Общо                    | 29      | 1       |



### 1.2.3. Финансов резултат

Съгласно индивидуалния отчет за доходите отчетеният финансов резултат за 2018 година е балансова печалба в размер на 231 хил.лв., а за 2017 година- балансова загуба 3 хил.лв.



## 2. Анализ на основните финансови показатели за резултата от дейността, персонал и свързани лица

### 2.1. Финансови показатели

Финансовото състояние на дружеството за 2018 година се характеризира със следните финансови показатели, съпоставени с предходната година:

| Показатели                 | 2018 г.  | 2017 г.  | Изменение |        |
|----------------------------|----------|----------|-----------|--------|
|                            | Стойност | Стойност | Стойност  | %      |
| Дълготрайни активи /общо/  | 4 567    | 1 004    | 3 563     | 355%   |
| Краткотрайни активи в т.ч. | 3 382    | 51       | 3 331     | 6531%  |
| Материални запаси          | 3 381    | 12       | 3 369     | 28075% |
| Краткосрочни вземания      | -        | 16       | (16)      | -100%  |
| Парични средства           | 1        | 23       | (22)      | -96%   |
| Обща сума на активите      | 7 949    | 1 055    | 6 894     | 653%   |
| Собствен капитал           | 906      | 675      | 231       | 34%    |
| Финансов резултат          | 231      | (3)      | 234       | 7800%  |
| Краткосрочни пасиви        | 7 043    | 380      | 6 663     | 1753%  |
| Обща сума на пасивите      | 7 043    | 380      | 6 663     | 1753%  |
| Приходи общо               | 230      | -        | 230       | -%     |
| Приходи от продажби        | 230      | -        | 230       | -%     |
| Разходи общо               | 58       | 3        | 55        | 1833%  |

| Коефициенти                   | 2018 г.  | 2017 г.  | Изменение |        |
|-------------------------------|----------|----------|-----------|--------|
|                               | Стойност | Стойност | Стойност  | %      |
| <b>Рентабилност:</b>          |          |          |           |        |
| На собствения капитал         | 0.25     | (0.00)   | 0.26      | -5837% |
| На активите                   | 0.03     | (0.00)   | 0.03      | -1162% |
| На пасивите                   | 0.03     | (0.01)   | 0.04      | -515%  |
| На приходите от продажби      | 1.00     | -        | -         | -%     |
| <b>Ефективност:</b>           |          |          |           |        |
| На разходите                  | 3.97     | -        | 3.97      | -%     |
| На приходите                  | 0.25     | -        | -         | -%     |
| <b>Ликвидност:</b>            |          |          |           |        |
| Обща ликвидност               | 0.48     | 0.13     | 0.35      | 258%   |
| Бърза ликвидност              | 0.00     | 0.10     | 0.10      | -100%  |
| Незабавна ликвидност          | 0.00     | 0.06     | 0.06      | -100%  |
| Абсолютна ликвидност          | 0.00     | 0.06     | 0.06      | -100%  |
| <b>Финансова автономност:</b> |          |          |           |        |
| Финансова автономност         | 0.13     | 1.78     | (1.65)    | -93%   |
| Задлъжнялост                  | 7.77     | 0.56     | 7.21      | -1281% |

## 2.2. Свързани лица

Към 31 декември 2018 г. Еф Асетс ЕАД има участия в капитала на следните дъщерни дружества:

- МОЛ Плевен 2013 ООД
- Сивил Мениджмънт ООД
- България Лизинг АД
- Писаница 2008 ЕАД

Информация за сделките и неуредените салда със свързани лица, дружеството оповестява подробно в Приложението към финансовия отчет /Други оповестявания, т.1 Свързани лица и сделки със свързани лица/.

## 3. Важни събития, които са настъпили след датата на финансовия отчет

След края на отчетния период дружеството се е освободило от дъщерното си дружество „Писаница 2008“ ЕАД, чрез продажба на целия пакет акции.

След края на отчетния период не са възникнали други събития, както коригиращи или други значителни некоригиращи събития, които да окажат съществено влияние върху активите, пасивите, собствения капитал и паричните потоци на дружеството.

#### **4. Предвиждано развитие на дружеството. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност**

През 2019 година ръководството на дружеството ще продължава дейността си по структуриране и ефективно използване на недвижимите имоти, човешките ресурси и управление на дъщерните дружества.

През отчетната 2018 година Дружеството няма извършени действия в областта на научноизследователската и развойна дейност.

#### **5. Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл.187д и 247 от Търговския закон.**

5.1. Броят и номиналната стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето

✓ През годината дружеството не е извършвало сделки свързани с придобиване и прехвърляне на собствени акции от капитала на дружеството

5.2. Броят и номиналната стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват

✓ Дружеството не притежава собствени акции към 31.12.2018 г.

5.3 Възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съветите

✓ Дружеството не е изплащало възнаграждения на членовете на съвета на директорите през 2018 г. Не са изплащани други видове доходи.

5.4. Придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството

✓ През годината няма придобити и/или прехвърлени акции и облигации на дружеството

5.5. Правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството

✓ В устава и вътрешните документи на дружеството не се предоставят привилегии и облекчения на членовете на Съвета на директорите за придобиване на акции на дружеството, нито са предвидени специални забрани за това.

5.6. Участието на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети.

✓ Жени Венциславова Славова не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

Жени Венциславова Славова притежава повече от 25 на сто от капитала на следните дружества: „Гриин нюз“ ЕООД, ЕИК 203002866; „Хепи енд хелти“ ООД, ЕИК 202690139; „Фемели Баланс“ АД, ЕИК 201231325.

Жени Венциславова Славова участва в управлението на следните дружества: „Гриин нюз“ ЕООД, ЕИК 203002866; „Хепи енд хелти“ ООД, ЕИК 202690139;



„Фемили Баланс“ АД, ЕИК 201231325; „Феста холдинг“ АД, ЕИК 103123984; „Феста хотели“ АД, ЕИК 175286794, Еф Асетс ЕАД, ЕИК 103051264.

- ✓ Ивайло Митков Василев не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

Ивайло Митков Василев притежава повече от 25 на сто от капитала на: „Чалис“ ЕООД, ЕИК 200323062.

Ивайло Митков Василев участва в управлението на следните дружества: „Чалис“ ЕООД, ЕИК 200323062; „Феста холдинг“ АД, ЕИК 103123984, Еф Асетс ЕАД, ЕИК 103051264.

- ✓ Минка Славова Киркова не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

Минка Славова Киркова не притежава повече от 25 на сто от капитала на търговски дружества.

Минка Славова Киркова участва в управлението на следните дружества: „Феста холдинг“ АД, ЕИК 103123984, Еф Асетс ЕАД, ЕИК 103051264.

- ✓ Златомир Куманов Димитров не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

Златомир Куманов Димитров не притежава повече от 25 на сто от капитала на търговски дружества.

Златомир Куманов Димитров участва в управлението на следните дружества: „Феста холдинг“ АД, ЕИК 103123984, Еф Асетс ЕАД, ЕИК 103051264.

## **6. Наличие на клонове на предприятието**

Към 31 декември 2018 г. „Еф Асетс“ ЕАД няма регистрирани клонове.

## **7. Използвани финансови инструменти. Политика по финансовите рискове**

### **7.1. Кредитен риск**

Кредитният риск за дружеството се изразява във възможността да не получи в договорения размер или въобще финансов актив, както и възможността да получи финансов актив, но на по-късна дата от уговорената. Най-съществен ефект за кредитния риск оказва неритмичното плащане от страна на контрагентите. Ефектите от повишения кредитен риск за дружеството се отразяват като натрупване на допълнителни разходи за финансиране на текущата дейност.

### **7.2. Ликвиден риск**

Рискът, че предприятието ще срещне трудности при изпълнението на задължения, свързани с финансови пасиви. За ограничаване на риска, политика на дружеството е да оперира само със стабилни финансови институции, чрез осигуряване на кредитни линии за дългосрочно и краткосрочно финансиране. Към настоящия момент дружеството няма просрочени финансови пасиви.

Стойностите на финансовите активи и пасиви на дружеството са разпределени по падежи на действащите към края на отчетния период договори.

### 7.3. Пазарен риск

Дружеството е неизложено на лихвен риск от промяната в лихвените равнища на финансовите инструменти, с който оперира. Справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент варират поради промени в лихвените нива, което поставя в зависимост от лихвен риск паричните му потоци. Този риск се управлява текущо от ръководството на дружеството, с цел минимизиране на евентуални загуби от промяна на пазарните лихвени равнища.

Анализ на чувствителността към изменението на лихвените нива, спрямо финансовият резултат:

| Ефект върху печалба/загуба нето от данъци | 31.12.2018 г. |
|-------------------------------------------|---------------|
| При увеличение на лихвени нива с 0,5%     | 0             |
| При намаление на лихвени нива с 0,5%      | 0             |

### 7.4. Валутен риск

Рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промени в обменните курсове. Финансовите активи и пасиви, с които оперира дружеството са в български лева и евро, поради което финансовият резултат не се влияе съществено от промените в обменните курсове.

Настоящият доклад е индивидуален доклад за дейността на Еф Асетс ЕАД за 2018 г. и ще бъде включен в консолидирания доклад за дейността на групата.

15.03.2018 г.

гр. София

Ивайло Василев



Изпълнителен директор

Златомир Димитров

Изпълнителен директор

