АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА БОЯНА АД

Годишен Финансов Отчет
към 31 декември 2018

АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА БОЯНА АД
СЪДЪРЖАНИЕ
31 ДЕКЕМВРИ 2018

Съдържание на финансовия отчет

	Стр.
Доклад на ръководството	**1 - 8**
Одиторски доклад	
Отчет за финансовото състояние	**9**
Отчет за всеобхватния доход	**10**
Отчет за промените в собствения капитал	**11**
Отчет за паричните потоци	**12**
Приложения към финансовия отчет	**13 - 36**

АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА БОЯНА АД
ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО
31 ДЕКЕМВРИ 2018

Ръководството на „Административна сграда Бояна" АД представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2018 г., който е изготвен в съответствие със Закона за счетоводството и Международните счетоводни стандарти за финансови отчети. Този отчет е заверен от Мур Стивънс България - Одит ООД.

ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА

Дружеството е регистрирано в Република България. Адрес: София, ПК 1618

бул. „Братя Бъкстон" №85

Предмет на дейност: придобиване, строителство и управление на недвижими имоти, търговска дейност във ведомствен бюфет, лаборатория за извършване на метрологична проверка на водомери и топломери и съставните им части, отдаване под наем на транспортни средства, както и всяка друга дейност, незабранена от Закона.

Обслужващи банки:

РАЙФАЙЗЕН БЪЛГАРИЯ ЕАД
УНИКРЕДИТ БУЛБАНК АД

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

Гаранция за ефективността на работата, освен съвременното техническо и технологично оборудване са натрупаните опит и знания, максимална ангажираност и добрата координация на квалифицирания персонал. Преобладаващата част от персонала има значителен трудов стаж в дружеството. Ръководният персонал е с висока квалификация и опит. Създадени са условия за развитие на възможностите и постигане на по-добри резултати.

Съставянето на годишния финансов отчет е заключителния етап от процеса на счетоводно отчитане на предприятието за отчетната година. Целта на годишното счетоводно приключване е да даде вярно и честно представяне на имущественото и финансово състояние на предприятието, чрез годишния счетоводен отчет да представи на собствениците на предприятието информация за финансовото състояние и паричните потоци. Той показва резултата от дейността на ръководството и ефективността от управлението на предоставените ресурси. Затова годишното счетоводно приключване е една отговорна дейност, в която се синтезират резултатите от цялостния труд на всички работещи в предприятието.

СТРУКТУРА НА ОСНОВНИЯ КАПИТАЛ

През изминалия отчетен период няма промяна в дяловото участие на основния капитал на дружеството. Разпределението на основния капитала е, както слдва:

Акционери	Участие	Брой акции	Номинална стойност (хил. лв.)
БРУНАТА ООД	38.32%	1 916	192
ФИЗИЧЕСКИ ЛИЦА	61.68%	3 084	308

Към 31 декември 2018 г. „ Административна сграда Бояна" АД няма участия в други дружества.

УПРАВЛЕНИЕ

Съгласно действащия Търговски закон в България, към 31 декември 2018 г., „Административна сграда Бояна" АД е акционерно дружество с едностепенна система на управление.

Към 31 декември 2018 г., Съветът на директорите се състои от следните членове:

1. ЦВЕТА ЛАЕКСАНДРОВА ГЕОРГИЕВА
2. ИЛИЯНА СИМЕОНОВА ПАВЛОВА - ИЛИЕВА
3. НИКОЛАЙ ГЕОРГИЕВ ЖЕЧКОВ

Съгласно Търговския закон се представя следната информация:

Член / СД / Информация	НИКОЛАЙ ГЕОРГИЕВ ЖЕЧКОВ	ЦВЕТА АЛЕКСАНДРОВА ГЕОРГИЕВА	ИЛИЯНА СИМЕОНОВА ПАВЛОВА – ИЛИЕВА
СЪГЛ.ЧЛ.247АЛ. 2 Т.1/лв./	5 463.00	791.50	4 712.03
СЪГЛ. ЧЛ.247АЛ.2 Т.2	2 9316р. притежавани	0бр. притежавани	5бр. притежавани
СЪГЛ. ЧЛ.247АЛ.2 Т.3	Не са предвидени	Не са предвидени	Не са предвидени
ДРУЖЕСТВА СЪГЛ. ЧЛ.247АЛ.2 Т.4,	ДА	НЕ	НЕ

Дружеството „Административна сграда Бояна" АД няма сключени договори през годината, които излизат извън обичайната дейност или да се отклоняват от пазарните условия.

Представляващи Дружеството „Административна сграда Бояна" АД към 31.12.2018 г. са:

ИЛИЯНА СИМЕОНОВА ПАВЛОВА – ИЛИЕВА - ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР И ЧЛЕН НА СД

През отчетната 2018 г. средносписъчния състав на персонала е 14 човека. Средната месечна работна заплата за периода е 853.42 лв.
(за 2017г.: 840.27 лв.).

РЕЗУЛТАТИ ЗА ТЕКУЩИЯ ПЕРИОД

След съставянето на годишния финансов отчет на " Административна сграда Бояна " АД за 2018 година е видно, че получените приходи са в размер на 961 хил. лв. , а за предходния отчетен период / за 2017 г. – 839 хил. лв./.

В това число нетните приходи от услуги за 2018 г. са в размер на 933 хил. лв. / за 2017 г. – 812 хил. лв. /

Счетоводната печалба на дружеството за 2018 година е в размер на 309 хил. лева / за 2017 г. – 200 хил. лв. /. След начисляване на дължимите данъци

печалбата възлиза на 278 хил. лева / за 2017 г. – 180 хил. лв. /.

Основната дейност на дружеството за 2018 г. е услуги свързани с отдаване под наем на собствени недвижими имоти и свързаните с това разходи. Услуги, извършени през отчетната година, са следните:

Обект	приход хил. лв.	отн.дял%
Наеми	602	62.65
Ел. енергия	32	03.33
Телефони	11	01.14
Отопление	15	01.56
Хигиенизиране	6	00.62
	666	**69.30**

Освен услуги свързани с отдаване под наем на собствени движими и недвижими активи и свързаните с това консумативи, се извършват и услуги свързани с метрологична проверка на водомери и топломери и съставните им части, а също така и търговска дейност във ведомствен бюфет. Приходите от тях са както следва:

- ✓ приходи от метрологични проверки **146 хил. лв.**
  отн. Дял – 15.19%;
- ✓ приходи от търговска дейност във ведомствен бюфет **24 хил. лв.**
  отн. Дял - 02.50%;
- ✓ приходи от наем автомобили **125 хил. лв.**
  отн. Дял – 13.01%;

През периода са извършени разходи за дейността в размер на 652 хил. лв., в т.ч. относителния дял на разходите по елементи е както следва:

Вид разход	**2018 г. сума (хил. лв.)**	**Относителен дял (%)**	**2017г. сума (хил. лв.)**	**Относителен дял (%)**
Разходи за материали	34	5.21	55	08.61
Разходи за услуги	160	24.54	159	24.88
Разходи за амортизации	166	25.46	131	20.50
Разходи за заплати	179	27.46	189	29.58
Разходи за социални осигуровки и надбавки	41	06.29	42	06.57
Други разходи	45	06.90	37	05.79
Общо:	**625**	**95.86**	**613**	**95.93**

Най-голям дял в разходите по елементи се пада на разходите за заплати това е с цел запазване на квалифициран персонал и неговата мотивация.
Следващите по обем са разходите за външни услуги. Това са основно месечни разходите за обслужване на сградата и консумативи.

Начислените през отчетния период разходи за амортизации възлизат на 166 хил. лв. Прилага се линеен годишен метод на амортизация съгласно МСС, като счетоводните амортизационни норми са равни на данъчните такива, освен Сгради с Данъчна Амортизационна Норма 4%, а инсталациите към тях са с Данъчна Амортизационна Норма 2%.

- ✓ Машини, съоръжения и оборудване – 30%;
- ✓ Компютри и софтуер – 50%;
- ✓ Стопански инвентар – 15%;
- ✓ Инвестиционни имоти – 2%

Актив, очакващ узаконяване и завеждането му в ДМА е канализационното улично отклонение изградено през 2011г. със средства на Дружеството – **59 хил. лв.**

В разходната част на отчета за доходите намира отражение и балансовата стойност на продадените активи. Тя възлиза на **18 хил. лв. отн. Дял - 02.76%**; за (2017 г. – 19 хил. лв. отн. Дял – 02.97%). Формирана е от продажби на стока от ведомствен бюфет.

С продажбата на стока от ведомствен бюфет се създава възможност за по-добра организация на работата и същевременно дружеството реализира приход в размер на **25 хил. лв.** (за 2017 г. – 27 хил. лв.).

Финансовите разходи възлизат на **9 хил. лв. отн. Дял – 01.38%**; (за 2017 г. - 7 хил. лв. отн. Дял – 01.10%;). Финансовите разходи са формирани основно от разходите за лихви по договор за лизинг и банкови такси.

Към 31.12.2018 год. " Административна сграда Бояна" АД има краткосрочни активи в размер на 238 хил. лв. (за 2017 г.- 198 хил. лв.), в това число вземанията от свързани предприятия са 5 хил. лв. (за 2017 г. - 15 хил. лв.), краткосрочни задължения в размер на 233 хил. лв. (за 2017 г. - 115 хил. лв.), в това число задължения към свързани предприятия - краткосрочни 77 хил. лв. (за 2017 г.- 0 хил. лв.) и дългосрочни задължения в размер на 418 хил. лв. (за 2017 г. – 384 хил. лв.) , в това число задължения към свързани предприятия - дългосрочни 30 хил. лв. (за 2017 г.- 30 хил. лв.).

През отчетния период извънредни приходи и разходи не са реализирани.
След датата на изготвяне на баланса не са настъпили събития, които изискват оповестяване и коригиране на финансовите отчети за периода към 31.12.2018 г.
Положителният финансов резултат намира израз в стойностите на икономическите показатели, характеризиращи дейността.

Рентабилността на приходите от продажби е съотношението между счетоводния финансов резултат и нетните приходи от продажби. Той показва ефективността на приходите от продажби:

- ✓ Печалба /нетни приходи от продажби = 278 / 961=0.29 (за 2017г.:0.21 2016г.:0.29; 2015г.:0.27; 2014г.:0.31; 2013г.:0.23; 2012г.:0.25; 2011г.:0.20; 2010г.:0.25; 2009г.:0.034).

От съществено значение за анализ и оценка на дейността на предприятието през отчетния период са показателите за ***ликвидност***. Те отразяват способността на предприятието да посреща текущите си задължения през новия отчетен период с достатъчна сигурност и поради това представляват особен интерес за кредиторите/ банките, доставчиците и др./.

- ✓ Коефициентът за обща ликвидност = краткотрайните активи / краткосрочните задължения =238/233 = 1.02 (за 2017г.:1.72; 2016г.:3.18; 2015г.: 5.67; 2014г.:3.87; 2013г.:2.06; 2012г.:1; 2011г:1.47; 2010г:1.80; 2009г:1.08; 2008г:0.89)
- ✓ Коефициентът за бърза ликвидност = краткосрочни вземания – материални запаси/краткосрочни задължения =114/233= 0,49 (за 2017г.:0.83; 2016г.:0.86; 2015г.: 0.85; 2014г.:1.31; 2013г.:0.73; 2012г.:0.74; 2011г:1.41; 2010г: 1.60; 2009г:1.00; 2008г:0.87)
- ✓ Коефициентът за незабавна ликвидност = парични средства/краткосрочни задължения =121/233 = 0.52 (за 2017г.:0.83; 2016г.:2.20; 2015г.:4.65; 2014г.:2.42; 2013г.:1.33; 2012г.:0.26; 2011г:0.16; 2010г:0.37; 2009г:0.42; 2008г:0.42)

От стойностите на показателите е видно, че дружеството е в състояние да покрива задълженията си с наличните си активи, когато се касае за общата ликвидност. От направената съпоставка с предходни отчетни периоди се забелязва тенденция на понижаване на стойностите на показателите на бързата ликвидност и на незабавната ликвидност- през отчетния период бяха взети две решения на изплащането на дивидент. По отношение на бързата ликвидност се вижда, че дружеството не среща затруднения при изплащане на текущите си задължения.

Предвид сключените договори за наем и очакваните приходи от договори за метрологична проверка и други дености на дружеството считаме, че 2019 година ще бъде умерена за дружеството по отношение на реализирани приходи и постигнати икономически показатели.

СТОПАНСКИ ЦЕЛИ ЗА 2019 г.

№	Наименование на услугата	**прогноза 2019** хил.лв
1	Очакван приход от наем	660
2	Очакван приход от ел. енергия	38
3	Очакван приход от телефони	9
4	Очакван приход от отопление	16
5	Очакван приход от метрологични проверки	90
6	Очакван приход от ведомствен бюфет	30
7	Хигиенизиране	5
8	Други	190
	ОБЩО ОЧАКВАН ПРИХОД	**1038**

РЕАЛИЗИРАНИ ЦЕЛИ ЗА 2018г.

№	Наименование на услугата	**прогноза** 2018 хил.лв	**реално** 2018 хил.лв	**разлика**
1	Очакван приход от наем	600	602	+2
2	Очакван приход от ел. енергия	40	32	-8
3	Очакван приход от телефони	8	11	+3
4	Очакван приход от отопление	16	15	-1
5	Очакван приход от метрологични проверки	180	146	-34
6	Очакван приход от ведомствен бюфет	27	25	-2
7	Хигиенизиране	5	6	+1
8	Други	104	125	+21
	ОБЩО ОЧАКВАН ПРИХОД	**980**	**962**	**-18**

ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО

Според българското законодателство ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието на Дружеството към края на годината и неговите счетоводни резултати. Финансовия отчет се изготвя в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО).

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовите отчети към 31 декември 2018г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

Илияна Илиева

Изпълнителен директор

„Административна сграда Бояна" АД

гр. София

22.02 2019 г.

Moore Stephens Bulgaria – audit OOD
10 Lege Str., fl.6
1000 Sofia
Bulgaria
Telephone +359 2 987 53 80
Facsimile +359 2 987 53 81

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМ ОДИТОР

ДО АКЦИОНЕРИТЕ НА

АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА БОЯНА АД

Доклад върху финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на „**АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА БОЯНА**“ **АД** състоящ се от отчет за финансовото състояние към 31 декември 2018 г. и отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, включително обобщеното оповестяване на значимите счетоводни политики, отразени от стр.9 до стр.36

По наше мнение, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2018 г., както и за получения финансов резултат и паричните потоци за периода, завършващ тогава, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети в ЕС.

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад *Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет.* Ние сме независими от Дружеството в съответствие с *Етичния кодекс на професионалните счетоводители* на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независим 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, които получихме, са достатъчни и уместни, за да осигурят основание за нашето мнение.

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

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

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

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

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

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, по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт счетоводители (ИДЕС), издадени на 29.11.2016г. утвърдени от нейния Управителния съвет на 29.11.2016г. Тези процедури касаят 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, 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 финансовия отчет, изложен от стр.1 до стр.8, съответства на финансовия отчет.

б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети в ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определи, че е необходима, за да даде възможност за изготвянето на финансови отчети, които да не съдържат съществени несъответствия, независимо дали се дължат на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на компанията 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 компанията или да преустанови дейността й, 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 отклонения, независимо дали се дължат на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето 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 несъответствие, когато такова съществува. Несъответствията 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, ще 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 несъответствия във финансовия отчет, независимо дали се дължат 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 основание за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено несъответствие, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено несъответствие, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.

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

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

- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на компанията 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.

Съдружникът, отговорен за ангажимента за одит, довел до настоящия доклад на независимия одитор е Иван Симов.

Регистриран одитор МУР СТИВЪНС БЪЛГАРИЯ - ОДИТ ООД

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 131 МУР СТИВЪНС БЪЛГАРИЯ-ОДИТ ООД

Иван Симов

Стефан Ненов
Управляващ съдружник, регистриран одитор

28.02.2019 г.
София, България

Всички суми са изразени в хил. лв

АКТИВ	**Прил.**	**2018**	**2017 Преизчислена**
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	3	639	573
Инвестиционни имоти	4	1,374	1,412
Нетекущи активи общо		**2,013**	**1,985**
Текущи активи			
Материални запаси	6	3	3
Търговски и други вземания	5	109	62
Текущи вземания от групата	5,22	5	15
Парични средства и еквиваленти	7	121	96
Текущи активи общо		**238**	**176**
Общо активи		**2,251**	**2,161**
Капитал и резерви на собствениците			
Основен капитал	10	500	500
Резерв – актюерски печалби и загуби		1	3
Други резерви	9	821	991
Неразпределена печалба	8	278	180
Общо капитал		**1,600**	**1,674**
Нетекущи пасиви			
Задължения към предприятия от групата	11,22	30	30
Търговски и други задължения	11	321	281
Пасиви по отсрочени данъци	12	59	56
Задължения по планове за пенсионни доходи	13	8	5
Нетекущи пасиви общо		**418**	**372**
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	11	96	73
Задължения към предприятия от групата	11,22	77	-
Краткосрочни данъчни задължения	11	37	21
Задължения към персонала и осигурителни предприятия	11	23	21
Текущи пасиви общо		**233**	**115**
Общо пасиви		**651**	**487**
Общо собствен капитал и пасиви		**2,251**	**2,161**

Финансовите отчети от страница 9 до страница 36 са одобрени на 22.02.2019г.

Изпълнителен директор: Главен счетоводител:

Заверил съгласно одиторски доклад

Иван Симов
Регистриран одитор
Дата: 28.02.2019

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО МУР СТИВЪНС БЪЛГАРИЯ-СОФИЯ ООД София Рег. № 131

АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА БОЯНА АД
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
31 ДЕКЕМВРИ 2018

Всички суми са изразени в хил. лв.

		2018	2017
Приходи от продажби	14	961	839
Разходи за външни услуги	18	(160)	(159)
Разходи за възнаграждения и социални осигуровки	15	(220)	(231)
Разходи за материали	16	(34)	(55)
Разходи за амортизации	3,4	(166)	(131)
Отчетна стойност на продадените стоки	17	(18)	(19)
Други разходи	19	(45)	(37)
Печалба от оперативната дейност		**318**	**207**
Финансови разходи	20	(9)	(7)
Печалба преди облагане с данъци		**309**	**200**
Данъци върху печалбата	21	(31)	(20)
Нетна печалба за периода		**278**	**180**
Друг всеобхватен доход (Актюерски печалби и загуби)		**(2)**	**(1)**
Общ всеобхватен доход за годината		**276**	**179**

Финансовите отчети от страница 9 до страница 36 са одобрени на 22.02.2019 година.

Изпълнителен директор

Главен счетоводител

Заверил съгласно одиторски доклад

Иван Симов
Регистриран одитор
Дата:
28.02.2019

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 131 МУР СТИВЪНС БЪЛГАРИЯ-ОДИТ ООД

Всички суми са изразени в хил. лв.

Отнасящи се до притежатели на собствен капитал

	Основен капитал	Законови и други резерви	Резерв – актюерски печалби и загуби	Неразп. печалба/ загуба	Общо
Салдо към 1 януари 2017	**500**	**1,024**	**4**	**217**	**1,745**
Прехвърляне в резерви	-	217	-	(217)	-
Разпределяне на дивиденти	-	(250)		-	(250)
Общ всеобхватен доход за годината	-	-	(1)	180	179
Салдо към 31 декември 2017	**500**	**991**	**3**	**180**	**1,674**
Салдо към 1 януари 2018	**500**	**991**	**3**	**180**	**1,674**
Прехвърляне в резерви	-	180	-	(180)	-
Разпределяне на дивиденти	-	(350)			(350)
Общ всеобхватен доход за годината	-	-	(2)	278	276
Салдо към 31 декември 2018	**500**	**821**	**1**	**278**	**1,600**

Финансовите отчети от страница 9 до страница 36 са одобрени на 22.02.2019 година.

Изпълнителен директор

Главен счетоводител

Заверил съгласно одиторски доклад

Иван Симов
Регистриран одитор
Дата: 28.02.2019

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 131 МУР СТИВЪНС БЪЛГАРИЯ-ОДИТ ООД

Всички суми са изразени в хил. лв.	*Прил.*	**2018**	**2017**
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от продажби		1 103	950
Плащания към доставчици		(439)	(525)
Плащания свързани с трудови възнаграждения		(233)	(219)
Платени данъци върху печалбата		(20)	(23)
Плащания свързани с разпределение на печалби		(263)	(157)
Плащания към други кредитори, нетно		-	(22)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		**148**	**4**
Паричен поток от инвестиционна дейност			
Плащания за покупка на дълготрайни активи		(52)	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		**(52)**	**-**
Парични потоци от финансова дейност		**(71)**	**(51)**
Плащане на задължения по лизинг	**11.1**	(71)	(51)
Нетно (намаление)/увеличение на паричните средства		**25**	**(47)**
Парични средства в началото на годината		96	143
Парични средства в края на годината		**121**	**96**

Финансовите отчети от страница 9 до страница 36 са одобрени на 22.02.2019 година

Изпълнителен директор

Главен счетоводител

Заверил съгласно одиторски доклад

Иван Симов
Регистриран одитор
Дата: 28.02.2019

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО МУР СТИВЪНС БЪЛГАРИЯ-ОДИТ ООД София Рег. № 131

Приложения към финансовия отчет

1. Резюме на дейността

Административна сграда Бояна е акционерно дружество, регистрирано е със седалище на управление в София, България.
Адресът на регистрация е: бул.Братя Бъкстон №85

2. Счетоводна политика

По-долу е описана счетоводната политика, приложена при изготвянето на финансовия отчет. Политиката е била последователно прилагана за всички представени години, освен, ако изрично не е упоменато друго.

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет

Изготвянето на финансовите отчети в съответствие с МСФО изисква употребата на счетоводни приблизителни оценки. Когато е прилагало счетоводната политика на предприятието, ръководството се е основавало на собствената си преценка. Елементите на финансовите отчети, чието представяне включва по-висока степен на преценка или субективност, както и тези елементи, за които предположенията и оценките имат значително влияние върху финансовите отчети като цяло, са отделно оповестени.

Промени в счетоводната политика и оповестяванията.

/а/ Нови и изменени стандарти, приети от Дружеството.

Първоначално прилагане на нови изменения към съществуващи стандарти и разяснения, влезли в сила през текущия отчетен период

Дружеството прилага за първи път следните стандарти и изменения за своя годишен отчетен период, започващ на 1 януари 2018:

- МСФО 9 Финансови инструменти
- МСФО 15 Приходи от договори с клиенти
- Класификация и оценяване на транзакциите с плащане на базата на акции - Изменения на МСФО 2
- Годишен цикъл за подобрения за периода 2014-2016 г.
- Прехвърляне на инвестиционна имоти - Изменения на МСС 40
- Тълкуване 22 Сделки в чуждестранна валута и предварителни съображения

Дружеството също така избра да приеме по-рано следните изменения: 6

- Годишни подобрения на стандартите МСФО 2015-2017.

Дружеството е избрало да не преизчислява сравнителни данни при приемането към МСФО 9 и следователно и двете изменения (ако има такива) са били обработени към датата на първоначалното прилагане (01.01.2018 г.) и са представени в отчета за промените в собствения капитал към 31.12. 2018. Повечето от останалите изменения

(МСФО 15) нямаха никакво въздействие върху сумите, признати в предходни периоди, и не се очаква да повлияят съществено на текущите или бъдещите периоди.

/ Нови стандарти и изменения - приложими 1 януари 2018 /

- **МСФО 9 Финансови инструменти**

МСФО 9 заменя множествените модели за класификация и оценяване в МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване с един единствен модел, който първоначално е имал само две класификационни категории: амортизирана стойност и справедлива стойност.

Класификацията на дълговите активи ще се ръководи от бизнес модела на предприятието за управление на финансовите активи и характеристиките на договорните парични потоци на финансовите активи. Дълговите инструменти се оценяват по амортизирана стойност, ако: а) целта на бизнес модела е да държи финансовия актив за събиране на договорните парични потоци и б) договорните парични потоци по инструмента представляват единствено плащания на главницата и лихвата.

Всички останали дългови и капиталови инструменти, включително инвестиции в сложни дългови инструменти и капиталови инвестиции, трябва да бъдат признати по справедлива стойност.

Всички движения на справедливата стойност на финансовите активи се отчитат в отчета за доходите, с изключение на капиталови инвестиции, които не се държат за търгуване и които могат да бъдат записани в печалба или загуба, или в резервите (без последващо преобразуване в печалбата или загубата).

За финансовите пасиви, които се оценяват по дружества с опция за справедлива стойност, ще трябва да се признае частта от справедливата стойност, която се дължи на промени в собствения им кредитен риск в друг всеобхватен доход, а не в печалбата или загубата.

Дата на влизане в сила 1 януари 2018 г.

- **Прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти с МСФО 4 Застрахователни договори - Изменения на МСФО 4**

През септември 2016 г. СМСС публикува изменения в МСФО 4, които разглеждат опасенията на застрахователните компании относно различните дати на влизане в сила на МСФО 9 Финансови инструменти и стандартите за предстоящи нови застрахователни договори. Изменението предвижда две различни решения за застрахователните дружества: временно освобождаване от МСФО 9 за дружества, които отговарят на специфични изисквания (прилагани на ниво отчитащо се предприятие), и "припокриващ подход". И двата подхода са незадължителни.

МСФО 4 (включително измененията) ще бъде заменен от предстоящия стандарт за нови застрахователни договори. Съответно, както временното освобождаване, така и "припокриващият подход" се очаква да престанат да бъдат приложими, когато новите застрахователни стандарти станат ефективни.

Дата на влизане в сила от 1 януари 2018 г. или когато предприятието прилага за първи път МСФО 9.

- **МСФО 15 Приходи от договори с клиенти**

СМСС публикува нов стандарт за признаване на приходите. Това ще замени МСС 18, който обхваща договорите за стоки и услуги и МСС 11, който обхваща договорите за строителство.

Новият стандарт се основава на принципа, че приходите се признават, когато контролът върху стока или услугата се прехвърля на клиент - така че понятието за контрол заменя съществуващото понятие за рискове и изгоди.

Преди да се признаят приходите, трябва да се приложи нов процес в пет стъпки:

- идентифициране на договори с клиенти
- идентифициране на отделните задължения за изпълнение
- да определи цената на сделката по договора
- разпределя цената на сделката на всяко от отделните задължения за изпълнение, и
- признаване приходите, за всяко задължение за изпълнение е изпълнено.

Ключови промени в настоящата практика са:

- Всички групи стоки или услуги, които са отделни, трябва да бъдат признавани отделно, а всички отстъпки или отстъпки по договорната цена обикновено трябва да бъдат разпределени на отделните елементи.
- Приходите могат да бъдат признати по-рано от предишните стандарти, ако възнаграждението е различно поради причини (като например стимули, отстъпки, бонуси, авторски и лицензионни възнаграждения и т.н.) - минималните суми трябва да бъдат признати, ако не са изложени на значителен риск от връщане
- Точката, на която приходите могат да бъдат признати, може да се промени: някои приходи, които понастоящем се признават в даден момент в края на даден договор, може да се признаят през срока на договора и обратно.
- Съществуват нови специфични правила за лицензи, гаранции, такси за авансово плащане, които не се възстановяват и др.
- Както при всеки нов стандарт, има и повишено оповестяване.

Тези счетоводни промени могат да имат отражение върху бизнес практиките на предприятието по отношение на системите, процесите и контрола, компенсаторни и бонусни планове, договори, данъчно планиране и комуникации на инвеститорите.

Предприятията ще имат възможност да избират изцяло ретроспективно приложение или бъдещо приложение с допълнителни оповестявания.

Дата на влизане в сила 1 януари 2018 г.

- **Класификация и оценяване на транзакциите с плащане на базата на акции - Изменения на МСФО 2**

Измененията, направени в МСФО 2 през юни 2016 г., изясняват базата на оценяване за плащания на базата на акции, изплащани в брой, и отчитането на измененията, които променят възнаграждението от разплатени в парични средства до уредени с акции. Те въвеждат и изключение от принципите за класифициране в МСФО 2. Когато работодателят е задължен да задържи сума за данъчното задължение на служителя свързани с плащане на базата на акции и да платят тази сума на данъчната администрация, цялата възнаграждение ще бъде третирана така, сякаш е била уредена чрез акции, при условие, че би била изплатена чрез капиталови инструменти без характеристиката за нетен сетълмент.

Субекти със следните договорености вероятно ще бъдат засегнати от тези промени:

- възнаграждения, уреждани с акции, които включват елементи на нетно сетълмент, свързани с данъчни задължения;
- плащания на базата на акции, уредени в парични средства, които включват условия за изпълнение, и
- договорености, уредени в парични средства, които са променени до плащания въз основа на акции, уредени с акции.

Дата на влизане в сила 1 януари 2018 г.

- **Годишни подобрения за периода 2014-2016 г.**

Следните подобрения бяха завършени през декември 2016 г.:

- МСФО 1 - заличава се краткосрочните изключения, обхващащи преходните разпоредби на МСФО 7, МСС 19 и МСФО 10, които вече не са приложими.
- МСС 28 - пояснява, че изборът на дружества за рисков капитал, взаимни

фондове, дялови тръстове и подобни предприятия за оценяване на инвестиции в асоциирани или съвместни предприятия по справедлива стойност в печалбата или загубата следва да се извършва отделно за всяко асоциирано или съвместно предприятие при първоначалното признаване.

Дата на влизане в сила 1 януари 2018 г.

- **Прехвърляне на инвестиционни имоти - изменения на МСС 40**

Измененията пояснявaт, че прехвърляния към или от инвестиционни имоти могат да се извършват само ако е налице промяна в използването, подкрепена от доказателства. Промяна в ползването настъпва, когато имотът отговаря или престава да отговаря на определението за инвестиционен имот. Промяната в намерението не е достатъчна, за да подкрепи прехвърлянето.

Списъкът с доказателства за промяна на употребата в стандарта беше прекатегоризиран като неизчерпателен списък с примери, които да помогнат за илюстрирането на принципа.

Съветът предостави две възможности за преход:

- проспективно, с всяко отражение от прекласификацията, признато като корекция за откриване на неразпределена печалба към датата на първоначалното признаване, или
- ретроспективно - разрешено е само без да се използва корекция назад.

Допълнителни оповестявания се изискват, ако дружеството приеме изискванията в бъдеще.

Дата на влизане в сила 1 януари 2018 г.

- **Тълкуване 22 Сделки в чуждестранна валута и предварителни съображения**

Тълкуването пояснява как да се определи датата на сделката за обменния курс, който да се използва при първоначалното признаване на свързан актив, разход или приход, когато предприятието плаща или получава предварително възнаграждение за деноминирани в чуждестранна валута договори.

За еднократно плащане или фактура датата на сделката следва да бъде датата, на която предприятието първоначално признава непаричния актив или пасив, произтичащ от авансовото плащане (задължението за предплащане или отсрочен доход / договор). Ако има няколко плащания или фактури за един елемент, датата на транзакцията трябва да бъде определена както по-горе за всяко плащане или фактура.

Предприятията могат да изберат да прилагат тълкуването:

- ретроспективно за всеки представен период
- проспективно за обекти в обхвата, които първоначално са признати на или след началото на отчетния период, в който първоначално се прилага тълкуването, или
- проспективно от началото на предходен отчетен период, представен като сравнителна информация.

Дата на влизане в сила 1 януари 2018 г.

/ Нови стандарти и разяснения, издадени от СМСС, които все още не са приети от дружеството/

Към 31 май 2018 г. са издадени следните стандарти и тълкувания, но не са задължителни за годишните отчетни периоди, приключващи на 31 декември 2018 г.

- **МСФО 16 Лизинг**

МСФО 16 ще се отрази главно върху счетоводството от страна на лизингополучателите и ще доведе до признаването на почти всички лизинги по баланса. Стандартът

премахва текущото разграничение между оперативен и финансов лизинг и изисква признаване на актив (право на ползване на наетия актив) и финансов пасив за плащане на наеми за почти всички договори за лизинг. Възможно е изключение за краткосрочните и нискоефективните лизинги.
Отчетът за печалбата или загубата също ще бъде засегнат, тъй като общият разход обикновено е по-висок през по-ранните години на лизинговия договор и по-нисък в по-късните години. Освен това оперативният разход ще бъде заменен с лихви и амортизация, така че ключовите показатели като EBITDA ще се променят.
Оперативните парични потоци ще бъдат по-високи, тъй като плащанията в брой за основната част от лизинговия пасив се класифицират в рамките на финансовите дейности. Само частта от плащанията, отразяващи лихвата, може да продължи да се представя като оперативни парични потоци.
Счетоводното отчитане от страна на лизингодателите няма да се промени съществено. Възможно е да възникнат известни различия в резултат на новите насоки относно определянето на лизинговия договор. Съгласно МСФО 16 договорът съдържа лизинг, ако договорът прехвърля правото за контролиране на използването на определен актив за определен период от време срещу възнаграждение.
Дата на влизане в сила от 1 януари 2019 г. Ранното приемане се допуска само при приемане на МСФО 15 едновременно.

- **МСФО 17 Застрахователни договори**

МСФО 17 е издаден през май 2017 г. като заместител на МСФО 4 Застрахователни договори. Той изисква текущ модел на оценяване, при който прогнозите се оценяват за всеки отчетен период. Договорите се оценяват, като се използват градивните елементи на:

- дисконтираните с вероятност парични потоци
- изрична корекция на риска, и
- договорен марж на услугата ("CSM"), представляващ нереализираната печалба от договора, която се признава за приход през периода на покритие.

Стандартът позволява избор между признаване на промените в дисконтовите проценти или в отчета за печалбата или загубата, или директно в друг всеобхватен доход. Изборът вероятно ще отразява начина, по който застрахователите отчитат своите финансови активи съгласно МСФО 9.
Дата на влизане в сила 1 януари 2021 г.

- **Дългосрочни участия в асоциирани предприятия и съвместни предприятия - Изменения на МСС 28**

Измененията пояснявят отчитането на дългосрочните участия в асоциирано или съвместно предприятие, които по същество представляват част от нетната инвестиция в асоциираното или съвместното предприятие, но към които не се прилага счетоводно отчитане на собствения капитал. Субектите трябва да отчитат тези интереси съгласно AASB 9 Financial Instruments преди да приложат изискванията за разпределение на загубите и обезценка в AASB 128 Investments in Associates and Joint Ventures.
Дата на влизане в сила 1 януари 2019 г.

- **Годишно подобрение на стандартите за МСФО 2015-2017**

Следните подобрения бяха завършени през декември 2017 г .:

- МСФО 3 - изясни, че придобиването на контрол върху предприятие, което е съвместна операция, е бизнес комбинация, постигната на етапи.
- МСФО 11 - изясни, че страната, която придобива съвместен контрол върху предприятие, което е съвместна операция, не следва да преоценява предишния

си интерес в съвместната операция.

- МСС 12 - пояснява, че данъчните последици от дивидентите върху финансови инструменти, класифицирани като собствен капитал, следва да бъдат признати в зависимост от това къде са били признати предишните транзакции или събития, генериращи разпределими печалби.
- МСС 23 - пояснява, че ако конкретно заемане остава неизпълнено, след като съответният отговарящ на условията актив е готов за предназначената му употреба или продажба, той става част от общите заеми.

Дата на влизане в сила 1 януари 2019 г.

- **Продажба или участие на активи между инвеститор и неговото асоциирано или съвместно предприятие - Изменения на МСФО 10 и МСС 28**

СМСС направи ограничени изменения в обхвата на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия.
Измененията пояснявят счетоводното третиране на продажбите или приноса на активи между инвеститор и неговите асоциирани или съвместни предприятия. Те потвърждават, че счетоводното третиране зависи от това дали непаричните активи, продадени или внесени в асоциирано или съвместно предприятие, представляват "бизнес" (както е определено в МСФО 3 Бизнес комбинации).
Когато непаричните активи представляват стопанска дейност, инвеститорът ще признае пълната печалба или загуба от продажбата или вноската на активи. Ако активите не отговарят на определението за бизнес, печалбата или загубата се признава от инвеститора само до размера на инвеститорите на другия инвеститор в асоциираното или съвместното предприятие. Измененията се прилагат проспективно.
** През декември СМСС реши да отложи датата на прилагане на това изменение до момента, в който СМСС приключи своя изследователски проект по метода на собствения капитал.

2.2 Сделки в чуждестранна валута

-Функционална валута и валута на представяне

Отделните елементи на финансовите отчети на Дружеството се оценяват във валутата на основната икономическа среда, в която предприятието извършва дейността си ("функционална валута").

Годишния финансов отчет е представен в хил. Български лева, която е функционална валута и валута на представяне

Българският лев е фиксиран към еврото (EUR), посредством механизма на валутния съвет, въведен в Република България, от 1 януари 1999г.

- Сделки и салда

Сделките в чуждестранна валута се трансформират във функционална валута, като се прилага официалния курс за съответния ден. Печалбите и загубите от промяна във валутните курсове, възникнали в резултат на разплащания по сделки в чуждестранна валута, както и от преоценка по заключителен валутен курс на деноминираните в чуждестранна валута активи и пасиви се признават в отчета за доходите.

Печалбата и загубата от сделките с чуждестранна валута, които се отнасят до вземанията и паричните средства в брой се представят в отчета за приходите като „финансов приход или разход". Всички други печалби и загуби се представят в отчета за приходите като „други (загуби)/печалби – нетно.

Значими валутни курсове:

	31 декември 2018 г. лева	**31 декември 2017г. Лева**
1 евро се равнява на	1.95583	1.95583

2.3 Дълготрайни материални активи

Дълготрайните материални активи се отчитат първоначално по цена на придобиване, която включва покупната цена, включително мита и невъзстановими данъци, както и всички преки разходи, необходими за привеждането на актива в настоящия му вид и местонахождение.

След първоначалното им признаване ДМА се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и евентуалните загуби от обезценки.

Амортизацията се начислява на база на линейния метод върху оценения полезен живот на активите. Активите се амортизират от датата на придобиване или въвеждане в експлоатация.

Амортизацията на активите се начислява по линейния метод с цел разпределяне на разликата между балансовата стойност и остатъчната стойност върху полезния живот на активите, както следва:

-Инвестиционни имоти	50.00 години
-Машини, съоръжения и оборудване	3.33 години
-Стопански инвентар	6.67 години
-Компютри и софтуер	2.00 години
-Транспортни средства	4.00 години

Остатъчната стойност и полезния живот на активите се преразглеждат, и ако е необходимо, се правят съответни корекции към всяка дата на изготвяне на финансовия отчет.

Когато балансовата стойност е по-висока от възстановимата стойност, дълготрайният материален актив се отчита по неговата възстановима стойност.

Печалбите и загубите от изписване на дълготрайни материални активи се определят като се съпоставят постъпленията с балансовата стойност и се отчитат в отчета за доходите.

Разходите по заеми се отчитат като текущ разход.

2.4. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти се отчитат първоначално по цена на придобиване, която включва покупната цена, включително мита и невъзстановими данъци, както и всички преки разходи, необходими за превеждането на актива в настоящия му вид и местонахождение.
По отношение на последващата оценка на инвестиционните имоти, дружеството е възприело „модела на историческа стойност" съгласно МСС 40, според който след първоначалното им признаване имотите се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и евентуалните загуби от обезценки.
Амортизацията на активите се начислява на база на линейния метод с цел разпределяне на разликата между балансовата стойност и остатъчната стойност върху полезния живот на активите, както следва:

Сгради – 50 години

Остатъчната стойност и полезният живот на активите се преразглеждат и ако е необходимо, се правят съответни корекции към всяка дата на изготвяне на финансовия отчет.
Когато балансовата стойност е по-висока от възстановимата стойност, инвестиционният имот се отчита по неговата възстановима стойност.
Печалбите и загубите при отписване на инвестиционни имоти се определят като се съпоставят постъпленията с балансовата стойност и се отчитат в отчета за доходите

2.5. Материални запаси

Материалните запаси са представени по по-ниската от цената на придобиване и нетната реализируема стойност . Разходът при потребление се определя по метода „средно-претеглената стойност".
Себестойността на готовата продукция и незавършеното производство е съставена от основни материали, преки разходи за труд, други преки променливи разходи и съответните общи производствени разходи, но изключва финансови разходи.

2.6. Финансови активи

Дружеството класифицира финансовите си активи в категорията заеми и вземания.
Заеми и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или определени плащания, които не се търгуват на активен пазар. Те са включени в краткосрочни активи, с изключение на тези с падеж повече от 12 месеца след датата на баланса, които се класифицират като дългосрочни. Заемите и вземанията се включват в категорията на търговски и други вземания в счетоводния баланс.

2.7. Търговски вземания

Търговските вземания се признават първоначално по справедлива цена, а в последствие по амортизирана стойност (като се използва метода на ефективния лихвен процент),

намалена с евентуална провизия за обезценка, основаваща се на преглед, извършван от ръководството, на салдата в края на всеки месец. Провизия за обезценка се прави в случай, че съществува обективно доказателство, че Дружеството няма да бъде в състояние да събере всички дължими суми съгласно първоначалните условия по отношение на съответния разчет.

2.8. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и парични еквиваленти включват пари в брой и пари по банкови сметки

2.9. Собствен капитал

Обикновените акции се класифицират като капитал. Капиталът на дружеството е представен в размер, съответстващ на съдебно-регистрирания.

2.10. Заеми

Заемите се признават първоначално по справедлива стойност, намалена с направените разходи по транзакцията. Задълженията по получени заеми се отчитат първоначално по стойността на получените финансови средства, а последващо – по амортизирана стойност чрез използване на ефективен лихвен процент, който поради естеството на договорите съвпада с договорения лихвен процент. Заемите се класифицират като краткотрайни задължения, освен ако Дружеството няма безпрекословното право да разсрочва погасяването на задължението за най-малко 12 месеца след датата на баланса.

2.11. Текущи и отсрочени данъци

Разходът за данък за периода се състои от текущ и отсрочен данък. Данъкът се признава в отчета за доходите освен в случаите на транзакции признати директно в собствения капитал. В тези случаи данъкът също се признава в собствения капитал.

Разходът за текущ данък, признат в отчета за доходите, е определен съгласно приложимото действащо данъчно законодателство в страната към датата на съставяне на годишния финансов отчет.

Отсрочен данък се начислява по балансовия метод за всички временни разлики, явяващи се между данъчната основа на активите и пасивите и балансовата им стойност във финансовите отчети.

При изчисляване на отсрочените данъци се използват данъчните ставки и нормативна уредба, които действат към датата на съставяне на баланса, които се отнасят за периодите на очакваното обратно проявление на данъчните временни разлики.

Отсрочен данъчен актив се признава само в случай, че е вероятно наличието на достатъчни по размер бъдещи облагаеми печалби, срещу които тези активи да могат да бъдат използвани.

2.12. Доходи на наети лица

-Задължения при пенсиониране

Дружеството има утвърден план за допълнително пенсионно осигуряване. Съгласно Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като работникът или служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в двукратен размер на брутното месечно трудово възнаграждение към датата на прекратяване на трудовото правоотношение. В случай, че работникът или служителят е работил в Дружеството през последните 10 години, размерът на обезщетението възлиза на шестмесечния размер на брутното му трудово възнаграждение.Задължението за изплащане на дефинирани доходи се изчислява годишно от независими актюери, като се използва кредитния метод на прогнозните единици. Сегашната стойност на задължението за изплащане на дефинирани доходи се определя като се дисконтират очакваните бъдещи изходящи парични потоци, с лихвените проценти на висококачествени държавни ценни книжа, които са с падеж, близък до този на съответното задължение, и във валутата, в която са деноминирани плащанията.

До 2013 г. актюерските печалби и загуби, възникнали в резултат на практически корекции и промени на актюерските предположения са признавани в нетния резултат за периода на база оставащия среден срок на прослужване на съответните служители. От 2013 г. в съответствие с измененията в МСС 19 (в сила от началото на 2013 г.) актюерските печалби и загуби се признават като друг всеобхватен доход.

Разходите за предишен трудов стаж се признават в нетния резултат за годината в момента на тяхното възникване, освен в случаите, когато пенсионния план е създаден с условие, че служителите трябва да останат на работа за определен период от време. В такъв случай разходите за предишен трудов стаж се амортизират по линейния метод за „периода на придобиване".

2.13. Провизии

Провизии се отчитат, когато възникне настоящо съдебно, конструктивно или нормативно задължение за Дружеството, в резултат на минали събития, когато се очаква да възникнат изходящи парични потоци за погасяване на задължението и когато може достатъчно точно да се определи сумата на самото задължение. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

2.14. Търговски задължения

Търговските задължения се признават първоначално по справедлива цена, а в последствие по амортизирана стойност като се използва метода на ефективния лихвен процент.

2.15. Признаване на приходите

Приходите включват справедливата цена на продадените стоки и услуги, нетно от данъци върху добавената стойност и предоставени отстъпки.

Дружеството признава приход, когато: той може надеждно да бъде оценен, съществува сигурност, че ще произтекат бъдещи ползи за дружеството и посочените по-долу специфични условия са спазени за всяка продажба, извършена от дружеството.

2.16. Свързани лица

За целите на настоящия финансов отчет Дружеството представя като свързани лица акционерите, техните дъщерни и асоциирани дружества, служители на ръководни постове и членовете на управителния съвет, както и близки членове на техните семейства, включително и дружествата, контролирани от всички гореизброени лица, се смятат и се третират като свързани лица.

(във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, освен ако не е упоменато друго)

3. Дълготрайни материални активи

	Машини и съоръжения	Оборудване и други	Транспортни средства	Активи в процес на изграждане	Общо
Към 1 януари 2017г.					
Отчетна стойност	465	69	148	59	741
Натрупана амортизация	(288)	(60)	(37)	-	(385)
Балансова стойност	**177**	**9**	**111**	**59**	**356**
31 декември 2017 г.					
Балансова стойност в началото на периода	177	9	111	59	356
Придобити	1	-	293	15	309
Разходи за амортизация	(13)	(1)	(78)	-	(92)
Балансова стойност в края на периода	**165**	**8**	**111**	**74**	**573**
Към 31 декември 2017 г.					
Отчетна стойност	466	69	441	74	741
Натрупана амортизация	(301)	(61)	(115)	-	(385)
Балансова стойност	**165**	**8**	**326**	**74**	**573**
31 януари 2018 г.					
Балансова стойност в началото на периода	165	8	326	74	573
Придобити	32	8	180	(15)	205
Отписани (по бал. стойност)	-	-	(11)	-	(11)
Разходи за амортизация	(20)	(1)	(107)	-	(128)
Балансова стойност в края на периода	**177**	**15**	**388**	**59**	**639**
Към 31 декември 2018 г.					
Отчетна стойност	498	77	599	59	1 233
Натрупана амортизация	(321)	(62)	(211)	-	(594)
Балансова стойност	**177**	**15**	**388**	**59**	**639**

(във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, освен ако не е упоменато друго)

4. Инвестиционни имоти

	Инвестиционни имоти	Общо
Към 1 януари 2017 г.		
Отчетна стойност	1,970	1,970
Натрупана амортизация	(520)	(520)
Балансова стойност	**1,450**	**1,450**
31 януари 2017 г.		
Балансова стойност в началото на периода	1,450	1,450
Разходи за амортизация	(38)	(38)
Балансова стойност в края на периода	**1,412**	**1,412**
Към 31 декември 2017 г.		
Отчетна стойност	1,970	1,970
Натрупана амортизация	(558)	(558)
Балансова стойност	**1,412**	**1,412**
31 януари 2018 г.		
Балансова стойност в началото на периода	1,412	1,412
Разходи за амортизация	(38)	(38)
Балансова стойност в края на периода	**1,374**	**1,374**
Към 31 декември 2018 г.		
Отчетна стойност	1,970	1,970
Натрупана амортизация	(596)	(596)
Балансова стойност	**1,374**	**1,374**

Справедливата стойност на инвестиционните имоти, оценена от Ръководството възлиза на 6 000 хил. лв.

5. Търговски и други вземания

	2018	2017
Аванси	4	7
Вземания от клиенти	95	45
Други вземания	10	10
Вземания от предприятия от групата (Прил.22)	5	15
Всичко търговски и други вземания	**114**	**77**

Справедливите стойности на търговските и други вземания са както следва:

	2018	2017
Търговски и други вземания	114	77

6. Материални запаси

	2018	2017
Материали	3	3
	3	**3**

7. Пари и парични еквиваленти

	2018	2017
Парични средства в банки и налични пари	121	96
	121	**96**

За целите на отчета за паричните потоци парите

	2018	2017
Парични средства в брой	5	8
Парични средства в банкови сметки	116	88
	121	**96**

8. Неразпределена печалба

	2018	2017
Баланс към 1 януари	180	217
Печалба за годината	278	180
Разпределение на печалба в т.ч:	(180)	(217)
Баланс към 31 декември	**278**	**180**

9. Други резерви

	2018	2017

Баланс към 1 януари	**991**	**1,024**
Разпределение на печалбата	(170)	(33)
Баланс към 31 декември	**821**	**991**

10. Основен капитал

	Обикновени акции (бр.)	Номинална стойност (хил.лв.)	Общо (хил. лв.)
Към 31 декември 2017	5 000	0.1	500
Към 31 декември 2018	5 000	0.1	500

Към 31.12.2018 (и към 31.12.2017 г.) г. акционери в дружеството са, както следва:
- Бруната ООД – 38,32% от капитала;
- Николай Жечков – 58,62%;
- Други физически лица – 3,06%

11. Търговски и други задължения	**2018**	**2017**
Задължения по финансов лизинг – дългосрочна част	300	261
Задължения към предприятия от групата *(Прил.22)*	30	30
Задължения получени депозити по договори за наем	21	20
Всичко нетекущи задължения	**351**	**311**
Текущи и други задължения в т.ч.		
Задължения по финансов лизинг – краткосрочна част	*89*	*66*
Търговски задължения	*7*	*7*
Задължения към персонала	*18*	*16*
Задължения към осигурителни предприятия	*5*	*5*
Задължения към предприятия от групата *(Прил.22)*	*77*	-
Данъчни задължения	*37*	*21*
Всичко текущи и други задължения	**233**	**115**

11.1. Промени в задълженията в резултат на финансови дейности

	Салдо 01.01.2018	Паричен поток	Непарични изменения			Салдо 31.12.2018
			Придо-биване	Прекла-сификация	Справедливи стойности	
Дългосрочни кредити	-	-	-	-	-	-
Краткосрочни кредити	-	-	-	-	-	-
Задължения по лизингови договори	320	(71)	140	-	-	389
Всичко	320	(71)	140	-	-	**389**

12. Данъчни временни разлики

Данъчните временни разлики се компенсират, когато съществува юридическо право за компенсиране на краткосрочните данъчни активи срещу краткосрочните данъчни пасиви и когато данъчните временни разлики се отнасят към една и съща данъчна администрация.

Пасиви по отсрочени данъци:	**2018**	**2017**
- Пасиви по отсрочени данъци за възстановяване след 12 месеца	56	56

	2018	**2017**
В началото на годината:	56	53
Разход/(Приход) в отчета за доходите	3	3
В края на годината	**59**	**56**

Движението на данъчните временни разлики (преди компенсирането на сумите в съответната данъчна юрисдикция) през периода е както следва:

Пасиви по отсрочени данъци	Дълготрайни активи	Общо
Към 01 януари 2017	53	53
Разход/(приход) в отчета за доходите	3	3
Към 31 декември 2017	56	56
Разход/(приход) в отчета за доходите	3	3
Към 31 декември 2018	**59**	**59**

13. Задължения по планове за пенсионни доходи

Задължения в Отчета за финансовото състояние

	2018	2017
Пенсионни доходи	8	5

Суми, признати в отчета за всеобхватния доход

	2018	2017
Пенсионни разходи	0	6

Сумите, признати в Отчета за финансовото състояние се определят както следва

	2018	2017
Сегашна стойност на задълженията	8	5
Задължения в Отчета за финансовото състояние	**8**	**5**

Сумите, признати като разходи в отчета за всеобхватния доход се определят както следва:

	2018	2017
Разходи за настоящи услуги	(8)	(5)
Нетни актюерски загуби (печалби), признати през годината	-	-
Общо, включени в разходите за служители	**(8)**	**(5)**

Движението на признатото в отчета за финансовото състояние задължение е както следва:

	2018	2017
В началото на годината	**5**	4
Разходи включени в отчета за доходите	3	1
В края на годината	**8**	**5**

Основните използвани актюерски предположения са както следва:

Дисконтов процент	2.0 %	2,5%
Бъдещи увеличения на заплатите	5.0 %	5.0%

14. Приходи от продажби

	2018	2017
Продажба на услуги	936	812
Продажба на стоки	25	27
	961	**839**

15. Разходи за възнаграждения и социални осигуровки	**2018**	**2017**
Разходи за възнаграждения	179	189
Разходи за социални осигуровки и надбавки	41	42
	220	**231**

Броят на работниците и служителите към 31 декември 2018 г. е 13 човека.

16.Разходи за материали	**2018**	**2017**
Хигиенни материали	8	6
Материали кафене	4	2
Материали за метрологична проверка	2	2
Други	20	45
	34	**55**

17.Отчетна стойност на продадените стоки по видове	**2018**	**2017**
Стоки кафене	18	19
	18	**19**

18.Разходи за външни услуги	**2018**	**2017**
Ел. Енергия	38	38
Охрана	45	37
Газ за отопление	18	18
Телефони	11	8
Озеленяване	5	5
Застраховки	4	4
Одит	4	4
Ремонти	20	39
Почистване сграда	2	2
Услуги за лаборатория	2	2
Други	11	2
	160	**159**

19. Други разходи	**2018**	**2017**
Данък сгради и такса смет	13	14
Други	32	23
	45	**37**

20.Финансови разходи	**2018**	**2017**
Разходи за лихви по финансов лизинг	8	6
Други финансови разходи - банкови такси	1	1
	9	**7**

21.Разходи за данъци	**2018**	**2017**
Данък върху печалбата за текущата година	28	17
Отсрочени данъци	3	3
Общо разход за данък	**31**	**20**

	2018	**2017**
Печалба преди данъци	309	200
Данък при данъчна ставка 10% (2016г.: 10%)	31	20
Данъчен ефект от:		
Разходи, непризнати за данъчни цели	18	13
Необлагаеми приходи	(21)	(16)
Отсрочен данък	3	3
Разход за данък	**31**	**20**

22.Сделки между свързани лица

Дружеството е свързано лице със следните лица:

-Бруната ООД – дружество под общ контрол
-МХ Елвеко – дружество под общ контрол
-Бруната Хелас - дружество под общ контрол
-Далсия България ЕООД – дружество под общ контрол
-Марвик Енерджи ЕООД – дружество под общ контрол
-Илиана Илиева – изпълнителен директор
-Николай Жечков – контролиращ собственик

Доколкото не е уговорено друго, сделките между свързани лица не извършвани при специални условия.

Сделки между вързани лица:

Продажби на услуги и материали	**2018**	**2017**
Бруната ООД- наем	509	435
Бруната ООД-метролог. проверки	7	7
Бруната ООД- консумативи	25	33
	541	**475**

Дружеството през отчетния период е получило услуги	**2018**	**2017**
Бруната ООД- във връзка с труд, мобилни комуникации и др.	2	3

	2	3

Вземания от свързани лица

Вземанията основно са от продажба на услуги

	2018	2017
Бруната ООД	5	15
	5	**15**

Задължения към свързани лица

Нетекущи:	2018	2017
Бруната ООД - търговски задължения	30	30
Текущи:		
Бруната ООД - търговски задължения	77	0
	107	**30**

23. Счетоводни грешки

Сравнителната информация в отчета за финансовото състояние е преизчислена към 31 декември 2017 г. поради открита счетоводна грешка. Грешката е довела до това, че задълженията по финансов лизинг и вземанията по гаранции са били завишени с 22 хил.лв. Ефектите от преизчисляването на сравнителната информация са представени в таблицата, по-долу:

Отчет за финансовото състояние:

АКТИВИ	*31 декември 2017*	*Ефект от грешката*	*31 декември 2017 преизчислено*
Нетекущи активи	1,985	-	1,985
Текущи активи			
Материални запаси	3	-	3
Търговски и други вземания	84	(22)	62
Текущи вземания от групата	15	-	15
Парични средства и еквиваленти	96	-	96
Текущи активи общо	198	(22)	176
Общо активи	**2,183**	**(22)**	**2,161**
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Общо собствен капитал	1,674	-	1,674

ПАСИВИ			
Нетекущи пасиви			
Задължения към предприятия от групата	30	-	30
Търговски и други задължения	303	(22)	281
Пасиви по отсрочени данъци	56	-	56
Задължения по планове за пенсионни доходи	5	-	5
Нетекущи пасиви общо	394	(22)	372
Текущи пасиви	115	-	115
Общо пасиви	509	(22)	487
Общо пасиви и собствен капитал	**2,183**	**(22)**	**2,161**

24. Цели и политика за управление на финансовия риск

Финансовите инструменти на Дружеството включват парични средства по банкови сметки, краткосрочни вземания, краткосрочни задължения и лизингови плащания. Основните рискове, свързани с тези финансови инструменти, са пазарен, кредитен и ликвиден риск. Финансовите рискове се идентифицират, оценяват и наблюдават от управителя на Дружеството чрез различни механизми за контрол, с цел да се установят адекватни цени за услугите, извършвани от Дружеството и да се оценят подходящо пазарните условия, свързани с неговите инвестиции и начините на поддържане на свободни ликвидни средства, като се предотврати излишна концентрация на даден риск.

Пазарен риск

Пазарен риск е рискът справедливата стойност на бъдещите парични потоци от даден инструмент да варира, поради промени в пазарните цени. Пазарните цени включват три типа риск: лихвен, валутен и ценови риск, както и риск от цената на капитала. Финансовите инструменти, които биват засегнати от пазарния риск, включват привлечени средства и търговски вземания.

Анализите на чувствителността в следващите раздели са свързани със състоянието на Дружеството към 31 декември 2018 г. и 31 декември 2017 г.

Анализите на чувствителността са изготвени при предположение, че сумата на нетния дълг, съотношението на фиксираните към плаващите лихвени проценти по дълга и съотношението на финансовите инструменти в чуждестранни валути са постоянни.

Анализите изключват ефекта от движенията в пазарните променливи на провизиите и нефинансовите активи и пасиви.

При изчисление на анализите на чувствителността са направени следните предположения:

Чувствителността на съответната позиция от отчета за всеобхватния доход е ефектът на предполагаемите промени в лихвените норми върху нетните разходи за лихви за една година на базата на нетъргуеми финансови активи и пасиви с плаващ лихвен процент към 31 декември 2018 г. и 31 декември 2017 г.

Кредитен риск

Кредитният риск произтича от възможността контрагент по сделка с финансов инструмент или клиентски договор да не изплати задължението си, което ще доведе до финансови загуби. Основният кредитен риск, на който е изложено Дружеството, е свързан с неговите вземания и парични средства по банкови сметки. Вземанията на Дружеството се състоят от търговски вземания. Няма значителен кредитен риск, свързан с тях. Максималната кредитна експозиция на Дружеството по повод на финансовите активи възлиза на съответната им отчетна стойност по баланса към 31 декември 2018 г. и 31 декември 2017 г.

Ликвиден риск

Ликвидният риск възниква от времевото разминаване на договорените падежи на паричните активи и задължения и възможността длъжниците да не са в състояние да уредят задълженията си към Дружеството в стандартните срокове. За да управлява този риск, Дружеството използва техники за планиране, включително изготвяне на краткосрочни и средносрочни прогнози на паричните потоци.
Финансовите пасиви на Дружеството, анализирани по остатъчен срок от датата отчетния период до датата на последващо договаряне или предвиден падеж към 31 декември 2018 година, са както следва:

	До 1 мес.	От 1 до до 3 мес.	От 3 мес. до 1 год.	Между 2 и 5 год.	Над 5 г.	Общо
Финансови активи						
Търговски вземания		95		10		105
Парични средства по банкови сметки		116				116
Предоставени заеми на свързани лица						
Вземания от свързани лица		5				5
Общо		**216**		**10**		**226**
Финансови пасиви						
Задължения към доставчици		96		321		417
Заеми и лихви						
Задължения към свързани лица				30		30
Общо:		**96**		**351**		**447**

Финансовите пасиви на Дружеството, анализирани по остатъчен срок от датата отчетния период до датата на последващо договаряне или предвиден падеж към 31 декември 2018 година, са както следва:

	До 1 мес.	От 1 до до 3 мес.	От 3 мес. до 1 год.	Между 2 и 5 год.	Над 5 г.	Общо
Финансови активи						
Търговски вземания		22		25		47
Парични средства по банкови сметки		132				132
Предоставени заеми на свързани лица						
Вземания от свързани лица				3		3
Общо		**154**		**28**		**182**
Финансови пасиви						
Задължения към доставчици		19		121		140
Заеми и лихви						
Задължения към свързани лица				25		25
Общо:		**19**		**146**		**165**

Лихвен риск

Лихвеният риск е рискът справедливата стойност на бъдещите парични потоци на даден финансов инструмент да варира, поради промяна в пазарните лихвени норми. Дружеството не е изложено на риск от промени в пазарните нива на лихвените проценти поради липса на дългове и вземания свързани с променливи лихвени проценти.

31 декември 2018 г.	Плаващ лихвен процент	Фиксиран лихвен процент	Безлихвени	Общо
Финансови активи				
Търговски вземания	-		105	105
Вземания по предоставени заеми на свързани лица	-	-	-	-
Вземания от свързани лица	-		5	5
Парични средства по банкови	-	116		116
Общо:	-	116	110	226
Финансови пасиви				
Задължения по получени				
Търговски задължения	-	389	30	419
Задължения към свързани	-	-	30	30
Общо:	-	389	60	449

31 декември 2017 г.	Плаващ лихвен процент	Фиксиран лихвен процент	Безлихвени	Общо
Финансови активи				
Търговски вземания	-		80	80
Вземания по предоставени заеми на свързани лица	-			
Вземания от свързани лица	-		15	15
Парични средства по банкови	-	88		88
Общо:	-	88	95	183
Финансови пасиви				
Задължения по получени	-			
Търговски задължения	-	339	27	366
Задължения към свързани	-		30	30
Общо:	-	339	57	396

Валутен риск

Поради осъществяване на дейността си предимно в български лева, Дружеството е изложено на незначителен валутен риск. Поради това ръководството на Дружеството счита, че ефектът от възможната промяна на валутните курсове не би повлияло съществено на печалбата или загубата.

Управление на капитала

Основната цел на управлението на капитала на Дружеството е да осигури стабилни капиталови показатели, с оглед продължаващото функциониране на бизнеса и максимизиране на стойността му за собствениците.

Следващата таблица представя съотношението на задлъжнялост на базата на капиталовата структура към 31 декември:

	31.12.2018	31.12.2017
Общ дълг, включително:		
Задължения по получени заеми от свързани лица	-	-
Намалени с: вземания по предоставени заеми	-	-
Намалени с: парични средства и парични еквиваленти	-	-
Нетен дълг	453	453
Общо собствен капитал	1 674	1 674
Капитал и нетен дълг	2 127	2 127
Коефициент на задлъжнялост	0.27	0.27

Бизнес риск

Бизнес рискът се определя от спецификата на услугите на Дружеството. Това е несигурността за получаване на приходи съответстващи на начина на извършване на услугите и съответните нормативни регулации.

Справедлива стойност на финансовите инструменти

Справедлива стойност е цената, получена за продажбата на актив или платена за прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценяване.

Концепцията за справедливата стойност предполага реализация на финансовите инструменти чрез продажба. Въпреки това в повечето случаи, особено по отношение на търговските вземания и задължения, както и заемите, Дружеството очаква да реализира тези финансови активи чрез тяхното пълно възстановяване или съответно, уреждане във времето. Затова те са представени по амортизираната им стойност.

Справедливата стойност на паричните средства, краткосрочните вземания и краткосрочните задължения е приблизително равна на тяхната балансова стойност, при условие че падежът им е краткосрочен.

25. Условни задължения

Дружеството е съдлъжник заедно с Бруната ООД във връзка с отпуснат банков кредит на последното от Райфайзен банк. В качеството си на съдлъжник дружеството е предоставило като обезпечение в полза на банката залог върху бъдещи вземания, както и ипотека върху недвижимите си имоти.

Данъчните власти по всяко време могат да извършват проверки на счетоводните документи и записвания за пет данъчни периода считано от данъчният период следващ годината на издаване на съответните счетоводни документи.

Ръководството на Дружеството няма информация за каквито и да са обстоятелства, които могат да доведат до потенциални данъчни задължения в значителен размер.

26. Събития след датата на баланса

За периода след датата на баланса до датата на изготвяне на финансовия отчет не са настъпили важни и значителни за дейността на предприятието некоригиращи събития, неоповестяването, на които би повлияло на вярното и честно представяне на сделките и събитията във финансовите отчети.