КЛИЙВС ЕООД
СОФИЯ

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2020 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ, в т.ч.:

- ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ..... 1

- ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД 2

- ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ.....3

- ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ.....4

- ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ.....5-29

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА.....30-31

Доклад на независимия одитор

До едноличния собственик на „Клийвс" ЕООД

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на „Клийвс" ЕООД („Дружеството"), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2020 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, съдържащи оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на „Клийвс" ЕООД към 31 декември 2020 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

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

Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Независимост

Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит, приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на Закона за независимия финансов одит и Кодекса на СМСЕС.

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

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

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

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

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на годишния доклад за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора" на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Институт 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 годишния доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.

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

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

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

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

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

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

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

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.

- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

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

Анна Ботева

Регистриран одитор, отговорен за одита

Дата: 02-07-2021

София, България

Джок Нюнан

Прокурист

„ПрайсуотърхаусКупърс Одит" ООД

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2020 г., в хиляди лева

	Прил.	31/12/2020 г.	31/12/2019 г.
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Съоръжения	5	1	-
Инвестиционни имоти	6	46,696	52,144
Нематериални активи	7	29	35
Активи с право на ползване	8	11	35
Общо нетекущи активи		**46,737**	**52,214**
Текущи активи			
Търговски и други вземания	9	53	373
Парични средства и еквиваленти	10	2,723	404
Общо текущи активи		**2,776**	**777**
ОБЩО АКТИВИ		**49,513**	**52,991**
КАПИТАЛ			
Собствен капитал			
Основен капитал	11	32,000	32,000
Непокрита загуба		(16,735)	(13,519)
Общо собствен капитал		**15,265**	**18,481**
ПАСИВИ			
Нетекущи пасиви			
Банкови заеми	12	9,051	9,478
Задължения по лизинг	8	-	10
Отсрочени данъчни пасиви	23	2,892	3,188
Общо нетекущи пасиви		**11,943**	**12,676**
Текущи пасиви			
Банкови заеми	12	866	878
Задължения по лизинг	8	11	26
Задължения към свързани лица	26	21,001	20,343
Търговски и други задължения	13	405	547
Други пасиви и разсрочени приходи	14	22	40
Общо текущи пасиви		**22,305**	**21,834**
Общо пасиви		**34,248**	**34,510**
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		**49,513**	**52,991**

Финансовият отчет е одобрен от ръководството и е подписан от:

Божидар Захариев
/Пълномощник/
29 Юни 2021

Вистра Корпорейт Сървисис ЕООД
Филип Уелш, Управител
/Съставител/

Заверил съгласно одиторския доклад:

Анна Ботева
Регистриран одитор

02-07-2021

Джок Нюнан
"ПрайсуотърхаусКупърс Одит" ООД

02-07-2021

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧИЛА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 г., в хиляди лева

	Прил.	2020 г.	2019 г.
Приходи от наеми	15	2,127	2,530
Загуба от продажба на инвестиционни имоти	16	(7)	(186)
Нетен приход/(разход) от промяна на справедлива стойност на инвестиционни имоти	17	(3,119)	2,562
Други приходи	18	202	200
Разходи за материали и консумативи	19	(251)	(339)
Разходи за амортизация	20	(6)	(3)
Разходи за амортизации на право на ползване на активи	8	(24)	(29)
Разходи за външни услуги	21	(1,174)	(1,216)
Разходи за персонала	22	(294)	(375)
Валутно - курсови разлики		(1)	(2)
Финансови разходи	23	(964)	(980)
Разход за лихва за лизинги	8	(1)	(2)
(Загуба) / Печалба преди облагане с данъци		**(3,512)**	**2,160**
Приход / (Разход) за корпоративен данък върху дохода	24	296	(328)
(Загуба) / Печалба за годината		**(3,216)**	**1,832**
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход за годината		**(3,216)**	**1,832**

Финансовият отчет е одобрен от ръководството и е подписан от:

Божидар Захариев
/Пълномощник/
29 Юни 2021

Вистра Корпорейт Сървисис ЕООД
Филип Уелш, Управител
/Съставител/

Заверил съгласно одиторския доклад:

Анна Ботева
Регистриран одитор

02-07-2021

Джок Нюнан
"ПрайсуотърхаусКупърс Одит" ООД

02-07-2021

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧИЛА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 г., в хиляди лева

	Прил.	Основен капитал	Непокрита загуба	ОБЩО
САЛДО НА 01-01-2019 г.		32,000	(15,351)	**16,649**
Печалба за годината		-	1,832	**1,832**
Общ всеобхватен доход за годината		-	1,832	**1,832**
САЛДО НА 31-12-2019 г.		**32,000**	**(13,519)**	**18,481**
САЛДО НА 01-01-2020 г.		**32,000**	**(13,519)**	**18,481**
Загуба за годината		-	(3,216)	**(3,216)**
Общо всеобхватен доход за годината		-	(3,216)	**(3,216)**
САЛДО НА 31-12-2020 г.	11	**32,000**	**(16,735)**	**15,265**

Финансовият отчет е одобрен от ръководството и е подписан от:

Божидар Захариев
/Пълномощник/
29 Юни 2021

Вистра Корпорейт Сървисис ЕООД
Филип Уелш, Управител
/Съставител/

Заверил съгласно одиторския доклад:

Анна Ботева
Регистриран одитор

02-07-2021

Джок Нюнан
"ПрайсуотърхаусКупърс Одит" ООД

02-07-2021

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧИЛА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 г., в хиляди лева

	Прил.	2020 г.	2019 г.
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ			
Постъпления от клиенти		3,268	2,882
Плащания на доставчици и персонала		(2,081)	(2,260)
Платени/Възстановени косвени данъци		(618)	(586)
Продажба на инвестиционни имоти		2,786	2,841
Парични потоци от дейността		3,355	2,877
Други постъпления и плащания, нетно		(50)	-
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ		**3,305**	**2,877**
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ			
Плащания по заем от свързани лица	27	-	(2,041)
Плащания свързани с главници по заеми от несвързани лица		(658)	(878)
Плащания свързани с лихви		(302)	(305)
Плащания по главници по лизингови договори		(25)	(28)
Плащания по лихви по лизингови договори		(1)	(2)
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ		**(986)**	**(3,254)**
НЕТНО ИЗМЕНЕНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА		**2,319**	**(377)**
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В НАЧАЛОТО НА ГОДИНАТА		**404**	**781**
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В КРАЯ НА ГОДИНАТА	10	**2,723**	**404**

Финансовият отчет е одобрен от ръководството и е подписан от:

Божидар Захариев
/Пълномощник/
29 Юни 2021

Вистра Корпорейт Сървисис ЕООД
Филип Уелш, Управител
/Съставител/

Заверил съгласно одиторския доклад:

Анна Ботева
Регистриран одитор

02-07-2021

Джок Нюнан
"ПрайсуотърхаусКупърс Одит" ООД

02-07-2021

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключила на 31 декември 2020 г. (Всички суми са в хиляди лева)

1. Обща информация

„Клийвс" ЕООД ("Дружеството") е учредено като частно дружество с ограничена отговорност на 27 февруари 2007 г. с решение N1 на Софийски Градски Съд, с фирмено дело № 3081/2007 със записан дялов капитал от 20,000 хил. лв., включващ 200 дяла с номинална стойност от 100 лв. всеки. Към датата на отчета за финансовото състояние основния капитал на Дружеството е 32,000 хил. лв.

Основната дейност на Дружеството е придобиване и управление на недвижимо имущество. Бизнес дейностите на Дружеството са локализирани в България. Дружеството е регистрирано в Република България и се намира на следния адрес:
Ул. Сан Стефано 22, вход Учебен център на комплекс Сан Стефано Плаза етаж 2
1504 София, България

2. Счетоводна политика

По-долу са представени значимите счетоводни политики, приложени при изготвянето на финансовия отчет, доколкото те не са оповестени в другите приложения по-горе. Политиките са последователно прилагани за всички представени години, освен ако изрично не е упоменато друго.

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет

(i) Съответствие с МСФО

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) и разяснения, издадени от Комитета за разяснения (КРМСФО), приложими за дружества, които се отчитат по МСФО, приети в Европейския съюз (ЕС). МСФО, приети от ЕС, общоприетото наименование на рамка с общо предназначение за достоверно представяне, еквивалентно на дефиницията на рамката, въведена в параграф 1, т.8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството „Международни счетоводни стандарти" (МСС). Финансовият отчет на Дружеството е изготвен на принципа на действащото предприятие.

Дружеството регистрира печалба през 2019 г. (1 832 хил. лв.) и загуба през 2020 г. (3 216 хил. лв.). Към 31 декември 2020 г. текущите задължения на Дружеството надвишават текущите активи с 19,529 хил. лв. (към 31 декември 2019г. с 21,057 хил. лв.). Текущите задължения включват 427 хил. лв. (2019 г.: 587 хил.лв.) търговски и други задължения, 866 хил. лв. (2019 г.: 878 хил.лв.) - банкови заеми, 11 хил.лв. (2019 г.: 26 хил. лв.) - задължения по лизинг и 21,001 хил.лв. (2019 г.: 20,343 хил.лв.) - заеми от свързани лица.

Паричните потоци от оперативна дейност са положителни през 2020 г. (3,305 хил.лв.) и през 2019 г. (2,877 хил.лв.).

Към 31.12.2020 г. неусвоената част от отпуснатия заем от дружеството майка е в размер на 500 хил. лв. (2019 г. - 500 хил. лв.).

Бъдещите дейности на Дружеството зависят от способността му да постигне поставените бизнес цели, както и от подкрепата на съществуващите източници на финансиране. Дейността на дружеството се финансира преобладаващо чрез заеми от дружеството майка (Прил. 27), както и банкови заеми.

От основаването на дружеството, дружеството-майка предоставя финансова подкрепа, за да е в състояние Дружеството да продължи дейността си. Способността на компанията да изпълни задълженията си и да продължи да функционира като действащо предприятие зависи от средствата, предоставени от дружеството-майка. Дружеството има писмо за подкрепа от дружеството-майка, с което се заявява, че необходимите средства и пълна подкрепа ще бъдат осигурени, за да може дружеството да продължи дейността си и да изпълни ангажиментите си (дългови и капиталови), когато те станат изискуеми. С писмото се потвърждава, че погасяване на предоставения заем на Клийвс ЕООД няма да бъде поискано преди август 2022 г. Ако дружеството-майка не предоставя финансова подкрепа за Клийвс ЕООД и принципът на действащото предприятие не може да бъде приложен, активите и пасивите на дружеството трябва да се оценяват по тяхната нетна реализуема стойност. Тези стойности могат да бъдат съществено различни от сумите, посочени в този финансов отчет.

В края на 2019 г. Световната Здравна Организация докладва за случаи на ново вирусно заболяване, което в началото на 2020 г. се разпространи и в световен мащаб и на 30 януари 2020 г. беше обявено за критична ситуация в областта на общественото здравеопазване, пораждаща международна загриженост. На 23 март 2020 г. в България влезе в сила Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, с който се въвеждат редица мерки, целящи намаляване на негативното влияние на епидемията върху физически и юридически лица. Ръководството е взело предвид изискванията и препоръките на РЗИ-София. Ръководството счита, че тези събития не оказват съществено отрицателно въздействие върху финансово състояние на Дружеството.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключила на 31 декември 2020 г. (Всички суми са в хиляди лева)

2. Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

(i) Съответствие с МСФО (продължение)

С оглед горе-описаното, Ръководството не е идентифицирало съществена несигурност по отношение на продължаване на дейността на Дружеството и финансовите отчети са изготвени на базата на предположението, че Дружеството е действащо предприятие и ще продължи своята дейност в обозримо бъдеще.

Изготвянето на финансови отчети в съответствие с МСФО изисква прилагането на конкретни приблизителни счетоводни оценки. От ръководството на Дружеството се изисква да направи собствени преценки и допускания при прилагането на счетоводните политики. Позициите във финансовите отчети, чието представяне изисква по-висока степен на субективна преценка, както и тези позиции, за които приблизителните оценки имат значителен ефект върху финансовите отчети като цяло, са отделно оповестени в Приложение 4.

(ii) Принцип на историческата цена

Настоящият финансов отчет е изготвен при спазване принципа на историческата цена, с изключение на финансови активи и пасиви (включително деривативни инструменти) на разположение за продажба, определени класове имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти – отчитани по справедлива стойност.

(iii) Нови и изменени стандарти, приети от Дружеството

Дружеството е приложило следните стандарти и изменения за първи път за годишния си отчетен период, започващ на 1 януари 2020 г.:

Изменения в концептуалната рамка за финансово отчитане (издадени на 29 март 2018 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г.)

Определение за същественост - Изменения на МСС 1 и МСС 8 (издадени на 31 октомври 2018 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г.)

Реформа на референтните лихвени проценти – Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7 (издадени на 26 септември 2019 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г.)

Определение за бизнес – Изменения на МСФО 3 (издадени на 22 октомври 2018 г. и в сила за придобивания от началото на годишния отчетен период, който започва на или след 1 януари 2020 г.)

Изменение на МСФО 16 „Лизинги" – Намаляване на наеми във връзка с COVID-19 (издаден на 28 май 2020 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юни 2020 г.)

Всички промени в приетите стандарти, изброени по-горе, нямат ефект върху сумите, признати в предходни периоди, нито се очаква те да имат значително въздействие върху текущия или бъдещите периоди.

(iv) Нови стандарти и разяснения, които все още не са приети от Дружеството

Публикувани са определени нови счетоводни стандарти и разяснения, които не са задължителни за прилагане през отчетния период към 31 декември 2020 г. и не са били предварително приети от Дружеството. По-долу е изложена оценката на Дружеството за въздействието на тези нови стандарти и разяснения.

Изменение на МСФО 4 „Застрахователни договори" – отлагане на МСФО 9 (издаден на 25 юни 2020 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021 г.)

Изменения на МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 – Реформа на референтните лихвени проценти – Фаза 2 (издадени на 27 август 2020 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021 г.)

Няма други стандарти, които все още не са приети, и които се очаква да имат значително въздействие върху Дружеството през настоящия или бъдещ отчетен период, както и върху транзакциите в обозримо бъдеще.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключила на 31 декември 2020 г. (Всички суми са в хиляди лева)

2. Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

(v) Нови стандарти, разяснения и изменения които все още не са приети от ЕС

МСФО 17 „Застрахователни договори" (издаден на 18 май 2017 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.), включително Изменение на МСФО 17 (издаден на 25 юни 2020 г.)

Изменение на МСС 1 „Представяне на финансови отчети": класификация на текущи и нетекущи пасиви и класификация на текущи и нетекущи пасиви - отсрочване на датата на влизане в сила (издадени съответно на 23 януари 2020 г. и 15 юли 2020 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.)

Изменения на МСФО 3 „Бизнес комбинации"; МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения"; МСС 37 „Провизии, условни пасиви и условни активи"; Годишни подобрения на МСФО – Цикъл 2018 г.-2020 г. (издадени на 14 май 2020 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г.)

2.2 Сделки в чуждестранна валута

(а) 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"). Финансовите отчети са представени в български лева, която е и функционалната валута и валута на представяне на Дружеството.

(б) Сделки и салда

Сделките в чуждестранна валута се трансформират във функционалната 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 печалбата или загубата.

2.3 Съоръжения

Съоръженията са представени по историческа цена, намалена с начислената от придобиването им амортизация и обезценка. Историческата стойност включва разходи, които директно се отнасят към придобиването на актива.

Последващите разходи се прибавят към балансовата стойност на актива или се отчитат като отделен актив, само когато се очаква, че Дружеството ще получи бъдещи икономически изгоди свързани с употребата на този актив и когато отчетната им стойност може да бъде достоверно определена.

Балансовата стойност на заменената част се отписва. Всички други разходи за поддръжка и ремонт се отразяват в печалбата или загубата в периода, в който са извършени.

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

Моторни превозни средства	4 години
Офис оборудване и мебели	6.67 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.

Балансовата стойност на даден актив се отписва незабавно до неговата възстановима стойност ако балансовата стойност на актива е по-голяма от неговата оценена възстановима стойност (Прил. 2.5). Печалбите и загубите от продажба на ИМС се определят като се сравнят приходите от продажбата с балансовата стойност и се признават в „Други приходи" в отчета за всеобхватния доход.

2.4 Инвестиционни имоти

Имоти, основно съставени от земя или жилищни сгради – или част от жилищни сгради – или и двете, се държат за реализиране на доходи от наеми и от увеличаване на тяхната стойност и са класифицирани като инвестиционни имоти.

Инвестиционните имоти включват и имоти, които се изграждат или разработват за бъдещо използване като инвестиционни имоти.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключила на 31 декември 2020 г. (Всички суми са в хиляди лева)

2. Счетоводна политика (продължение)

2.4 Инвестиционни имоти (продължение)

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, включително свързаните разходи по сделката и когато е приложимо разходите по заеми.

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти се отчитат по справедлива стойност. Инвестиционните имоти в строеж, се оценяват по справедлива стойност, ако справедливата стойност се приема за надеждно определима.

Инвестиционни имоти в строеж, за които справедливата стойност не може да се определи надеждно, но за които компанията очаква, че справедливата стойност на имота ще бъде достоверно определима, когато строителството е завършено, се оценяват по цена на придобиване, намалена с обезценка, докато справедливата стойност стане надеждно определима, или приключване на строителството - което от двете е по-рано. Справедливата стойност се основава на активен пазар цени, коригирани, ако е необходимо, за различия в характера, местоположението или състоянието на конкретния актив. Ако тази информация не е налична, дружеството използва алтернативни оценъчни методи, като последните цени на по-малко активни пазари или прогнози на дисконтирани паричи потоци.

Оценките се извършват от датата на финансовото състояние от професионални оценители, които притежават призната и съответната професионална квалификация и имат скорошен опит в местонахождението и категорията на оценявания имот. Тези оценки са в основата на балансовите стойности в отчета за финасовото състояние.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти отразява, наред с други неща, доходи от наеми от настоящи договори за наем и други предположения, които биха направили пазарните участници при ценообразуване на имота при настоящите пазарни условия.

Последващи разходи се капитализират към балансовата стойност на актива, само когато е вероятно предприятието да има икономически ползи, свързани с тези разходите и стойността на актива може да бъде надеждно оценена. Всички други ремонти и поддръжка се признават за разход, когато са направени. Когато част от инвестиционния имот се замени, балансовата стойност на подменената част се отписва. Промени в справедливата стойност се признават в отчета за доходите. Инвестиционните имоти се отписват, когато те са продадени.

Когато Дружеството продава имот, който се води по справедлива стойност в сделка при справедливи пазарни условия, балансовата стойност на актива, непосредствено преди продажбата се коригира до цената на сделката, и Корекцията се отчита в отчета за доходите в рамките на нетната печалба от корекция на справедливата стойност на инвестиционен имот.

2.5 Обезценка на нефинансови активи

Нефинансовите амортизируеми активи се преглеждат за наличие на обезценка, когато са на лице събития или има промяна в обстоятелствата, подсказващи, че балансовата стойност на активите не е възстановима. За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност надхвърля възстановимата. Възстановимата стойност е по-високата от нетната продажна стойност и стойността в употреба. За да се определи стойността в употреба, активите се групират в най-малките възможни разграничими единици, генериращи парични потоци.

2.6 Финансови инструменти

Дружеството прилага МСФО 9 по отношение на класификацията, признаването, отписването, оценяването и обезценката на финансовите активи.

Класификация

Дружеството класифицира финансовите си активи като такива, които се оценяват по амортизирана стойност.

Класификацията зависи от бизнес модела на предприятието за управление на финансовите активи и условията за паричните потоци според договорите. Дружеството прекласифицира дълговите инвестиции, само когато се промени бизнес моделът им за управление на тези активи.

Признаване и отписване

Финансовите активи се признават, когато Дружеството стане страна по условията на договора на този инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато правата за получаване на парични потоци от финансовите активи са изтекли или са прехвърлени и Дружеството е прехвърлило всички рискове и ползи от собствеността.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключила на 31 декември 2020 г. (Всички суми са в хиляди лева)

2. Счетоводна политика (продължение)

2.6 Финансови инструменти (продължение)

Първоначално признаване

При първоначалното признаване Дружеството оценява финансовия актив по неговата справедлива стойност, намалена с разходите пряко свързани с транзакцията за придобиването на финансовия актив, с изключение на случаите на финансовите активи, които се отчита по справедлива стойност в Печалбата или загубата. Разходите свързани с транзакциите на финансови активи, отчитани в печалба или загуба, се отчитат в отчета за Печалбата или загубата.

Последващо оценяване

Дългови инструменти

Последващото оценяване на дълговите инструменти зависи от бизнес модела на Дружеството за управление на активи и характеристиките на паричните потоци от тези активи. Дружеството класифицира своите дългови инструменти в следната категория:

Амортизирана стойност

Активите, които се държат за събиране на договорни парични потоци, когато тези парични потоци представляват единствено плащания на главницата и лихви, се оценяват по амортизирана стойност. Приходите от лихви от тези финансови активи се включват във финансовите приходи като се прилага метода на ефективния лихвен процент. Всяка печалба или загуба, възникваща при отписване, се признава директно в печалбата или загубата и се представя в други печалби/(загуби) заедно с печалбите и загубите от валутните курсови разлики. Загубите от обезценка се представят като отделна позиция в отчета за печалбата или загубата.

Обезценка

Дружеството оценява кредитните загуби на база бъдещи очаквания, свързани с неговите дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност. Прилаганата методология за обезценка зависи от това дали е налице значително увеличение на кредитния риск.

За търговските вземания Дружеството прилага опростения подход, разрешен от МСФО 9, който изисква да се признаят очаквани загуби за целия живот още от първоначалното признаване на вземанията.

2.7 Деривативи

(i) Финансови инструменти, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата

Финансови инструменти, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата са финансови активи или пасиви, държани за търгуване. Всички деривативни финансови инструменти, използвани за хеджиране, се признават първоначално по справедлива стойност и последващо се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Деривативните финансови инструменти се категоризират като държани за търгуване тъй като не отговарят на изискванията за счетоводно отчитане на хеджиране и Дружеството не прилага хеджиращо счетоводство. Измененията в справедливата стойност на тези деривативни инструменти, се признават незабавно в печалба или загуба.

2.8 Търговски вземания

Търговските вземания са дължими суми от клиенти за продажба на стоки и услуги, извършвани в обичайния ход на стопанска дейност. Ако събирането на вземането се очаква да бъде до една година или по-малко (или нормалния цикъл на стопанската дейност е по-дълъг), те се класифицират като текущи активи. В противен случай, са представени като нетекущи активи.

Търговските вземания се признават първоначално по справедлива цена, а впоследствие по амортизирана стойност като се използва метода на ефективния лихвен процент, намалена с евентуална провизия за обезценка. 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. Сумата на обезценката е разликата между балансовата и възстановимата стойност. Последната представлява настоящата стойност на паричните потоци, дисконтирана с ефективния лихвен процент. Размерът на провизията за обезценка се признава в печалбата или загубата.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключила на 31 декември 2020 г. (Всички суми са в хиляди лева)

2. Счетоводна политика (продължение)

2.9 Парични средства и парични еквиваленти

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

Въпреки че паричните средства и еквиваленти също попадат в обхвата на МСФО 9 и неговите изисквания за обезценка, евентуалната загуба от обезценка би била несъществена.

2.10 Основен капитал

Дяловете се класифицират като капитал. Разходите по емисията на нови дялове, които са пряко свързани с нея, се отчитат в собствения капитал като намаление на постъпленията от емисията, като се елиминира ефекта на данъците върху дохода.

2.11 Търговски задължения

Търговия задължения са задължения за заплащане на стоки или услуги, които са били придобити от доставчици в обичайния ход на стопанската дейност. Търговските задължения се класифицират като текущи задължения, ако плащането е дължимо в рамките на една година или по-малко (или нормалния цикъл на стопанската дейност е по-дълъг), ако случаят не е такъв, те се представят като нетекущи задължения.

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

2.12 Заеми

Заемите се признават първоначално по справедлива стойност, намалена с направените разходи по извършването на транзакцията. В последствие заемите се отчитат по амортизируема стойност; всяка разлика между дължимите плащания (нетирани с разходите по извършването на транзакциите) и стойността на заема се признава като приход през периода на заема, като се използва метода на ефективната лихва.

Заемите се класифицират като текущи задължения, освен ако Дружеството има безусловно право да отсрочи уреждането на задължението за период най-малко 12 месеца след датата на счетоводния баланс.

Разходите по заеми се признават като разход в периода, за който се отнасят, с изключение на разходи за заеми, които са директно свързани с придобиването или изграждането на отговарящ на условията актив, които се капитализират като част от разходите за този актив.

2.13 Текущи и отсрочени данъци върху дохода

Текущият данък върху дохода се изчислява на база данъчните закони в сила или предстоящи да влязат в сила към датата на баланса.

Отсрочен данък се начислява по балансовия метод за всички временни разлики, явяващи се между данъчната основа на активите и пасивите и отчетната им стойност във финансови отчети. Отсрочени данъци обаче не се признават ако произлизат от първоначалното признаване на актив или пасив в сделка различна от бизнес комбинация и която на датата на сделката не се отразява нито на счетоводната, нито на облагаемата печалба или загуба. Отсрочените данъци се определят чрез прилагането на тези данъчни ставки и нормативна уредба, които са в сила или по същество въведени в сила към датата на баланса и се очаква да бъдат приложени, когато отсрочените даньчни активи или отсрочените даньчни пасиви се проявят с обратна сила.

Отсрочени данъчни активи се признават само до размера, до който е вероятно да са на лице облагаеми печалби в бъдеще, които да позволяват данъчните временни разлики да бъдат използвани.

2.14 Доходи на наети лица

Дружеството изплаща вноски в държавно управлявани пенсионни и социалноосигурителни планове на задължителна база, по линия на план с дефинирани вноски. След като вноските веднъж са изплатени, Дружеството няма повече задължения за плащане. Вноските се признават като разход за персонала, когато станат дължими. Предплатените вноски се признават за разход за бъдещ период до размера, до който сумите ще бъдат приспаднати от бъдещи плащания или възстановени. Дружеството няма планове за дефинирани доходи.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключила на 31 декември 2020 г. (Всички суми са в хиляди лева)

2. Счетоводна политика (продължение)

2.15 Провизии

Провизии се признават, когато Дружеството има сегашно правно или конструктивно задължение като резултат от минали събития; по-вероятно е да възникнат (отколкото да не възникнат) изходящи парични потоци за погасяване на задължението и когато може надеждно да се определи сумата на самото задължение. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Когато има няколко подобни задължения, вероятността да възникнат изходящи парични потоци за тяхното погасяване се оценява като се взема предвид целия клас от задължения. Провизия се признава дори и в случите, в които вероятността да възникне изходящ паричен поток за дадено задължение в класа е малка. Дружеството няма провизии към датата на баланса.

2.16 Разпределение на дивиденти

Разпределението на дивиденти на собственика на Дружеството се признава като задължение във финансовите отчети в периода, в който е одобрено.

2.17 Признаване на приходи от договори с клиенти

Приходите включват приходи от наем, такси за управление на имоти и продажба на разработени обекти.

Приходите от наеми от оперативен лизинг се признават на линейна база за срока на лизинга.

Приходите от продажба на разработени обекти се признават, когато контролът върху обекта е прехвърлен на клиента, което се счита момента, когато клиентът е придобил обекта.

Приходите се измерват по цената на сделката, договорена съгласно договора. Няма договорености, които включват срокове за разсрочено плащане, които надхвърлят дванадесет месеца, следователно няма съществен компонент на финансиране.

Приходите от такса за управление на собствеността се признават въз основа на действителната услуга, предоставена до края на отчетния период, като част от общите услуги, които трябва да бъдат предоставени, тъй като клиентът получава и използва предимствата едновременно.

Вземане се признава когато услугите са предоставени, тъй като това е моментът, в който плащането е безусловно, тъй като се изисква само изтичане на времето, преди да е дължимо плащането.

2.18 Лизингови договори

Лизинговите договори се признават като актив с право на ползване и съответно пасив по лизинга на датата, на която лизинговият актив е на разположение за използване от Дружеството. Всяко лизингово плащане се разпределя между пасива по лизинга и финансовите разходи.

Финансовите разходи се начисляват в печалбата или загубата през периода на лизинга, така че да се получи постоянна периодична лихва върху остатъка от задължението за всеки период. Активът с правото на ползване се амортизира за по-краткия от полезния живот на актива и срока на лизинга по линейния метод.

Актив с право на ползване се представя на отделен ред в отчета за финансовото състояние, с изключение на активи с право на ползване, които отговарят на изискванията за класификация като инвестиционни имоти, които също се представят в отчета за финансовото състояние на отделен ред – "инвестиционни имоти".

Активите и пасивите, възникващи от договор за лизинг, се оценяват първоначално на база на настоящата стойност.

Задълженията за лизинг включват нетната настояща стойност на следните лизингови плащания:

- фиксирани плащания, нетно от вземания по получени стимули;
- променливи лизингови плащания, които се определят въз основа на индекс или процент;
- суми, които се очаква да бъдат платими от лизингополучателя под формата на гаранции за остатъчна стойност;
- цената за упражняване на правото за закупуване, ако лизингополучателят е сигурен в разумна степен, че тази опция ще бъде упражнена, и
- плащания на неустойки за прекратяване на лизинга, ако лизинговият срок отразява възможността лизингополучателят да упражни тази опция.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключила на 31 декември 2020 г. (Всички суми са в хиляди лева)

2. Счетоводна политика (продължение)

2.18 Лизингови договори (продължение)

Лизинговите плащания се дисконтират с лихвения процент, заложен в лизинговия договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен. Ако този процент не може да бъде непосредствено определен, се използва диференциалният лихвен процент за Дружеството. Това е процентът, който Дружеството би трябвало да плаща, за да заеме за сходен период от време и при сходно обезпечение средствата, необходими за получаването на актив със сходна стойност на актива с право на ползване в сходна икономическа среда.

Всяко лизингово плащане се разпределя между пасива по лизинга и финансовите разходи. Впоследствие пасивите по лизинг се оценяват, като се използва методът на ефективния лихвен процент. Балансовата стойност на пасива по лизинга се преоценява, за да се отразят преоценките или измененията на лизинговия договор, или да се отразят коригираните фиксирани по същество лизингови плащания.

Срокът на лизинговия договор е неотменимият период, за който лизингополучателят има правото да използва основния актив; периодите, по отношение на които съществува опция за удължаване или прекратяване на лизинговия договор, ако е достатъчно сигурно, че лизингополучателят ще упражни тази опция.

Активите с право на ползване се оценяват първоначално по цената на придобиване, включваща:

- стойността на първоначалната оценка на пасива по лизинг;
- лизинговите плащания, извършени преди или на датата на възникване на лизинга, намалени с получени стимули по лизинга;
- всички първоначални директни разходи, свързани с лизинга, и
- разходи за възстановяване, свързани с лизинга.

Впоследствие активите, с право на ползване, се оценяват по цена на придобиване минус всички натрупани амортизации и всички натрупани загуби от обезценка и се коригират спрямо всяка преоценка на пасива по лизинга, дължаща се на преоценка или изменение на лизинговия договор.

Активите, с право на ползване, се амортизират по линеен метод за по-краткия срок от полезния живот на актива или срока на лизинговия договор. Амортизационните норми на активите с право на ползване са:

* право на ползване на земя – 99 години
* право на ползване на търговски магазини – 5-15 години
* право на ползване на офис сгради – 10 години

Плащанията, свързани с краткосрочни лизингови договори и лизинг на активи с ниска стойност, се признават като разход по линейния метод за срока на лизинговия договор в отчета за всеобхватния доход. Дружеството разглежда възможността за освобождаване от признаване по отношение на лизинг на активи с ниска стойност за всеки лизингов договор поотделно. Когато активът е придобит чрез договор за преотдаване, е признат актив с право на ползване и пасив по лизинга. За всички останали лизинги на активи с ниска стойност, лизингополучателят признава свързаните с тях лизингови плащания като разход по линейния метод за срока на лизинговия договор.

Краткосрочните лизинги са със срок за не повече от 12 месеца. Активите с ниска стойност включват ИТ оборудване и малки офис мебели.

(а) Лизинговата дейност на Дружеството

Дружеството наема различни недвижими имоти (търговски магазини, офис сгради, земя), микробуси за доставка, друго дребно оборудване (например компютри, мобилни телефони). Договорите за лизинг се сключват на индивидуална основа и съдържат широк спектър от различни условия (вкл. прекратяване и подновяване на правата на ползване). Договорите за лизинг нямат ковенанти, но лизинговите активи не могат да се използват като обезпечение на заеми.

(б) Опции за удължаване и прекратяване

В редица договори за лизинг на Дружеството са включени опции за удължаване и прекратяване. Те се използват за осигуряване на максимална оперативна гъвкавост по отношение на управлението на активите, използвани в дейността на Дружеството. За значими счетоводни приблизителни оценки и преценки при определяне на срока на лизинга, моля вижте приложение 4.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключила на 31 декември 2020 г. (Всички суми са в хиляди лева)

3 Управление на финансовия риск

3.1 Фактори на финансовия риск

Осъществявайки дейността си, Дружеството е изложено на различни финансови рискове: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна в справедливата стойност на финансовите инструменти в резултат на промени на лихвените проценти, риск от промяна на паричните потоци в резултат на промяна в пазарните лихвени нива и ценови риск), кредитен риск и ликвиден риск. Програмата на Дружеството за цялостно управление на риска е съсредоточена върху непредвидимостта на финансовите пазари и има за цел да намали евентуалните неблагоприятни ефекти върху финансовия резултат на Дружеството.

Финансовите инструменти на Дружеството са класифицирани в следните категории (както е описано в счетоводната политика):

Към 31 декември 2020 г.	**Заеми и вземания**	**Търговски задължения и заеми**
Позиции от отчета за финансовото състояние		
Търговски и други вземания (Прил. 9)	18	-
Парични средства и еквиваленти (Прил. 10)	2,723	-
Задължения към свързани лица (Прил. 27)	-	(21,001)
Заеми (Прил. 12)	-	(9,917)
Задължения по лизинг (Прил. 8)	-	(11)
Търговски и други задължения (Прил. 13)	-	(308)
	2,741	**(31,237)**

Към 31 декември 2019 г.	**Заеми и вземания**	**Търговски задължения и заеми**
Позиции от отчета за финансовото състояние		
Търговски и други вземания (Прил. 9)	348	-
Парични средства и еквиваленти (Прил. 10)	404	-
Задължения към свързани лица (Прил. 27)	-	(20,343)
Заеми (Прил. 12)	-	(10,356)
Задължения по лизинг (Прил. 8)	-	(36)
Търговски и други задължения (Прил. 13)	-	(377)
	752	**31,112**

(а) Пазарен риск

(i) Валутен риск

Валутен риск възниква от бъдещите търговски сделки, както и от признати активи и пасиви, деноминирани във валута различна от функционалната валута на Дружеството. Ръководството на Дружеството управлява валутния риск чрез извършване на сделки в български левове или евро, еврото е фиксиран към българския лев.

(ii) Ценови риск

Дружеството не е изложено на риск от промяна на цената на капиталовите ценни книжа или на риск от промяна в цените на стоките.

(iii) Лихвен риск

Лихвеният риск възниква от лихвоносни активи и пасиви.

Активите и пасивите с плаващи лихвени проценти излагат Дружеството на лихвен риск, произтичащ от колебанието на бъдещите парични потоци.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключила на 31 декември 2020 г. (Всички суми са в хиляди лева)

3 Управление на финансовия риск (продължение)

3.1 Фактори на финансовия риск (продължение)

(а) Пазарен риск (продължение)

(iii) Лихвен риск (продължение)

Активите и пасивите, с фиксирани лихвени проценти излагат Дружеството на лихвен риск от промяна на справедливата стойност. Лихвения риск на Дружеството възниква от банкови заеми. Фирмена политика е да прикрепи договорите за заеми с лихвените проценти, фиксирани към пазарните лихвени проценти, като например EURIBOR и SOFIBOR. Всички експозиции се следят редовно. Тъй като активите и пасивите на Дружеството се отчитат по амортизирана стойност, то не е изложено на лихвен риск от промяна на справедливата стойност.

Дружеството селективно използва деривати за управление на лихвения риск по получените заеми.

В таблицата по-долу е представен анализ на чувствителността към възможните промените в лихвените проценти с ефекта им върху отчета при условие, че всички други променливи са приемат за константни. Няма ефект върху другите компоненти на собствения капитал на Дружеството.

	31-12-2020 г.	31-12-2020 г.	31-12-2019 г.	31-12-2019 г.
	1% увеличение	1 % намаление	1% увеличение	1 % намаление
Финансовите пасиви с плаващи лихвени проценти	104	(104)	109	(109)
	104	**(104)**	**109**	**(109)**

(б) Кредитен риск

Кредитният риск произлиза от търговски вземания, пари и парични еквиваленти и депозити в банки и финансови институции, както и от заеми, предоставени от свързани лица. За банки и финансови институции, само страните с висок кредитен рейтинг са приети с цел да се намали кредитния риск. Дружеството прилага политика, която да гарантира, че имотите са наети само от предприятия с достатъчно добра кредитна история и репутация. Максималната експозиция на кредитния риск към отчетната дата е балансовата стойност на всеки клас на финансови активи, описани по-горе.

Дружеството държи като обезпечение за своите вземания от лизингополучатели парични депозити. Към датата на баланса всички търговски вземания, пари и паричнии еквиваленти са напълно редовни. Ръководството не очаква загуби при евентуално неизпълнение от страна на тези контрагенти.

(в) Ликвиден риск

Предпазливото управление на ликвидния риск предполага поддържане на достатъчно количество парични средства, както и наличието на финансиране чрез договорени кредитни линии. Поради естеството на дейността на Дружеството, то управлява ликвидния си риск чрез поддържането на достатъчно пари и парични еквиваленти и кредитни линии за да посрещне задълженията си, когато станат дължими. Към датата на баланса, Дружеството има определени договорени кредитни улеснения (Приложение 11), а нови банкови заеми, както и вноски на основен капитал ще бъдат използвани за покриване на капиталовите ангажименти (Приложение 25) и другите задължения. Ръководството не очаква проблеми при получаване на необходимото финансиране.

Таблицата по-долу анализира финансовите пасиви на Дружеството в съответните падежни групи на базата на оставащия период от отчета за финансовото състояние до падежната дата на договора. Оповестените в таблицата суми са договорните недисконтирани парични потоци. Използван е лихвен процент в сила към датата на отчета за финансовото състояние.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключила на 31 декември 2020 г. (Всички суми са в хиляди лева)

3 Управление на финансовия риск (продължение)

3.1 Фактори на финансовия риск (продължение)

(в) Ликвиден риск (продължение)

(в хиляди лева)

Към 31 декември 2020 г.	**По-малко от 1 година**	**Между 1 и 2 години**	**Между 2 и 5 години**	**Над 5 години**	**Общо**
Задължения към свързани лица (Прил. 27)	21,673	-	-	-	**21,673**
Търговски и други задължения (Прил. 13)	273	-	-	-	**273**
Банкови заеми (Прил. 12)	1,445	1,445	8,143	-	**11,033**
Задължения по лизинг (Прил. 8)	11	-	-	-	**11**
	23,402	**1,445**	**8,143**	-	**32,990**

Към 31 декември 2019 г.	**По-малко от 1 година**	**Между 1 и 2 години**	**Между 2 и 5 години**	**Над 5 години**	**Общо**
Задължения към свързани лица (Прил. 27)	20,791	-	-	-	**20,791**
Търговски и други задължения (Прил. 13)	355	-	-	-	**355**
Банкови заеми (Прил. 12)	1,151	1,044	8,933	-	**11,128**
Задължения по лизинг (Прил. 8)	28	11	-	-	**39**
	22,325	**1,055**	**8,933**	-	**32,313**

3.2 Управление на капиталовия риск

Целите на Дружеството при управление на капитала са да защитят способността на Дружеството да продължи като действащо предприятие с цел да осигури възвръщаемост за собственика и поддържане на оптимална капиталова структура, за да се намали цената на капитала. За да поддържа или изменя капиталовата структура, Дружеството може да коригира сумата на изплатените дивиденти, да върне капитал на собственика, да емитира нови дялове или да продаде активи, за да изплати дългове.

Като се има предвид характера на Дружеството, компанията-майка следи и управлява капитала му, като последица от неговата рентабилност и ликвидност. За целите на управлението на капитала, капитала се определя като "собствен капитал", както е показано в баланса на Дружеството плюс нетния дълг.

Нетния дълг се изчислява, като общата сума на заемите (включително задълженията по финансов лизинг) се намали с парите и паричните еквиваленти. Основния капитал на Дружеството, се увеличава, когато е необходимо да се предоставят финансови средства за покриване на оперативните разходи на Дружеството, както и първоначалните плащания за придобиване на инвестиционни имоти

3.3 Оценка на справедливата стойност

Първоначалната стойност намалена с провизиите за обезценка на търговските вземания и балансовата стойност на задълженията се доближават до справедливата им стойности.

Справедливата стойност на финансовите пасиви за целите на оповестяването се изчислява чрез дисконтиране на бъдещите договорни парични потоци по текущия лихвен процент, който е на разположение на Дружеството за подобни финансови инструменти.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключила на 31 декември 2020 г. (Всички суми са в хиляди лева)

3 Управление на финансовия риск (продължение)

3.4 Равнение на движението на задълженията, произтичащи от финансови дейности, към паричните потоци:

	Банкови заеми	Задължения към свързани лица	Пасиви по лизинг
Баланс към 1 януари 2019 г.	**11,234**	**21,706**	**64**
Промени от финансови парични потоци			
Върнати кредити и заеми	(878)	-	-
Плащания свързани с лизинг	-	-	(28)
Общо промени от финансови парични потоци	**10,356**	**21,706**	**36**
Други промени, свързани с финансови задължения:			
Разходи за лихви	305	676	2
Платени лихви	(305)	(2,041)	(2)
Общо други промени, свързани с финансови задължения	-	**(1,365)**	-
Баланс към 31 декември 2019 г.	**10,356**	**20,341**	**36**
Промени от финансови парични потоци			
Върнати кредити и заеми	(439)	-	-
Плащания свързани с лизинг	-	-	(25)
Общо промени от финансови парични потоци	**9,917**	**20,341**	**11**
Други промени, свързани с финансови задължения:			
Разходи за лихви	288	675	1
Платени лихви	(288)	(15)	(1)
Общо други промени, свързани с финансови задължения	-	**660**	-
Баланс към 31 декември 2020 г.	**9,917**	**21,001**	**11**

4. Значими счетоводни приблизителни оценки и преценки

Приблизителните оценки и преценки са базирани на натрупан опит и други фактори, включително очаквания за бъдещи събития при наличните обстоятелства. Достоверността на приблизителните оценки и преценки се преразглежда редовно.

Дружеството извършва приблизителни оценки и преценки за целите на счетоводното отчитане и оповестяване по отношение на бъдещи периоди, които могат да се различават от фактическите резултати. Значимите счетоводни приблизителни оценки, при които има значителен риск от последваща съществена корекция на балансовите стойности на активите и пасивите през следващата финансова година, са описани по-долу:

(а) Справедлива стойност на инвестиционните имоти

Справедливата стойност на инвестиционните имоти, която е оповестена в тези финансови отчети, се определя чрез експертните оценители – Елта Консулт, София, България. Стойността на имотите се определя чрез сравнителния пазарен метод и метода на дохода. Използвани са сравнителни цени за подобни имоти, коригирани за да отразят специфичните характеристики на имотите на Дружеството (например по-високи спецификации).

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключила на 31 декември 2020 г. (Всички суми са в хиляди лева)

4. Значими счетоводни приблизителни оценки и преценки (продължение)

(а) Справедлива стойност на инвестиционните имоти (продължение)

Методът на дохода се базира на принципа, че капиталовата стойност на недвижимите имоти е пряко свързана с доходите, които същите генерират или се очаква да генерират. Заложеният в изчисленията доход е базиран на постигнати нива на наеми по въведените в експлоатация обекти и очаквани нива на наеми по обектите, които не са завършени, както и очаквана от ръководството заетост на имотите.

Методът на инвестицията е определянето на стойността на активите чрез капитализирането на действителния или очаквания приход от наем. Този метод се базира на принципа, че капиталовата стойност на недвижимите имоти е пряко свързана с размера на приходите, които те генерират или се очаква да генерират. Изчисляването на доходността се прави чрез сравнение на други инвестиции, близки по характер, със сходна степен на риск и продължителност.

Дефиниции за доходност: Първоначална доходност: връзката между нетни приходи (след приспадане на невъзстановимите разходи) и брутната пазарна стойност (преди приспадането на капиталовите разходи и разходите на купувача).

Еквивалентна доходност: постоянна стойност на капитализацията приложена към всички парични потоци, или вътрешната норма на възвръщаемост от инвестиционен имот, отразяваща текущата стойност на наема, както и на елементи като вакантност и разходи, но пренебрегвайки потенциални промени в пазарната стойност на наемите.

Еквивалентната доходност е импликация на ръста и представлява средно претеглената доходност на първоначалната доходност и реверсивната доходност. Тя обикновено се изчислява на номинална база, приемайки че наемите са вземания / задължения в просрочие. Реверсивна доходност: нетната доходност от възвращаемостта на даден имот, показана като процент от брутната пазарна стойност на имота. Приема се, че имотът се отдава под наем свободно на пазара.

Имоти в процес на изграждане

Метод на дискониране на паричните потоци DCF

Приет е методът на дисконтиране на паричните потоци, за да се определи стойността на жилищните имоти, които ще бъдат отдавани под наем на крайните потребители през следващите 3 години.

Чрез принципът на дисконтирането на паричните потоци се дисконтират всички бъдещи входящи и изходящи потоци на даден проект при определен лихвен процент, за да се определи нетната настояща стойност на този проект.

Нетна стойност на развитие (NDV) представлява изчисляването на нетните капиталови потоци от проекта, след като проектът е завършен.

Пазарната стойност на завършената схема е оценена с помощта на методология, подходяща за крайна употреба, определена от местните пазарни практики. При изготвянето на дисконираните парични потоци са взети под внимание следните концепции:

Жилищна: приема се инвестиционният подход , капитализирането на нетния пазарен наем за 3 години при нетна доходност и приспадане на разходите на купувача. Направена е също и проверка на цените на имотите и цените на наемите на местния пазар за подобни имоти. Темповете на продажби са вече намалени с разходите на купувача и следователно допълнителни отчисления не са правени.

Продажба на отделни елементи: При калкулирането на нетната стойност на развитие на отделните елементи на проекта, е приет инвестиционният подход, като е представена капитализираната пазарна стойност на наемите за следващите 5 години и са приспаднати разходите на купувача.

Офис: При изчисляване на нетната стойност на развитие на офис елементите сме приели инвестиционния подход , като капитализирахме пазарната стойност на наемите за следващите 5 години и приспаднахме разходите на купувача.

При формиране становището за пазарната цена е взет под внимание сравнителния подход. Методът на пазарните аналози се базира на предпоставката, че купувачът не би платил по-висока цена, отколкото би платил за друг сходен имот. Това се основава на принципите на търсенето и предлагането.

Метода на сравнението включва извършване на оценка, като се сравняване директно имота под наблюдение, с подобни имоти, които се продават или се отдават под наем близкото бъдеще. При такъв подход трябва да се вземе в предвид не само апартаментите за продажба, но и всички подобни имоти.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключила на 31 декември 2020 г. (Всички суми са в хиляди лева)

4. Значими счетоводни приблизителни оценки и преценки (продължение)

(а) Справедлива стойност на инвестиционните имоти (продължение)

Имоти в процес на изграждане (продължение)

Метод на дисконтиране на паричните потоци DCF (продължение)

За да се направи проверка на методите, използвани за оценка на имотите, е използван методът на пазарното сравнение. Основните предпоставки са, че имотите на Клийвс ще бъдат луксозно завършени и обзаведени по международните стандарти.

Трябва да се отбележи, че пазарните стойности в този отчет са много чувствителни на промени.

Трябва също да се отбележи, че финансовата и икономическа криза влият в голяма степен на цените на имотите.

В действителност такова портфолио апартаменти биха били продадени наведнъж или по отделно на по-ниски цени, бидейки недовършени.

При изчисление на пазарната стойност на имотите, са взети под внимание както подхода на инвестициите, така и сравнителният подход за оценка. Използвани са различни коефициенти и пазарните съпоставими подходи в зависимост от степента на завършеност на активите и предназначението им.

Опитът, придобит от 2019 и 2020 г. се отразява в актуализираните хипотези в техниките на оценяване, използвани от оценителя (както се изисква от МСФО 13 да използват "обозрими" хипотези), т.е. заетост, вакантни периоди, наем на квадратен метър, който да бъде в съответствие с реалните нива на наем, договорени в края на годината между Клийвс и наемателите, текуща пазарна доходност, печалба или загуба от продажба на единици като защитен тест на модела и т.н. Основните направени допускания, както и въздействието върху общата оценка на приемливо възможните промени в тези хипотези, с всички други променливи запазени като константа, са както следва:

- Бъдещите наеми са оценени на база на текущи, постигнати наемни цени и действителното местоположение на имотите: за жилищни помещения в диапазона от 21.12 лева - 23.08 лева (2019: 12.432- 26.42) на квадратен метър на месец, за търговски и офис площи в обхвата на 19.95 лева - 21.12 лева (2019: 18.97 - 19.95) на квадратен метър на месец. Ако тези наеми са се увеличили или намалели с 10 %, общата балансова стойност на инвестиционни имоти ще бъде 1,072 хил. лева (2019: 4,000 хил. лева) по-висока или 5,693 хил. лева (2019: 3,986 хил. лева) по-ниска съответно.
- Процентът на загуба от вакантност се допуска че е в рамките от 10% - 28% (2019: 9% - 31%) за различните имоти в различни години на експлоатация. В случай, че процентът на загуба от вакантност се увеличи/намали с 1 процентен пункт, балансовата стойност на инвестиционните имоти ще бъде 309 хил. лева по-ниска / 317 хил. лева по-висока съответно (2019: 362 хил. лева по-ниска / 364 хил. лева по-висока).
- Таксите за управление на имота се предполага да са в диапазона от 9.78 лева – 14.26 лева (2019: 9.78 лева - 14.26 лева) на квадратен метър годишно. Ако таксите се увеличат / намалят с 10 %, балансовата стойност на инвестиционните имоти ще бъде 240 хил. лева по-ниска / 215 хил. лева по-висока, съответно (2019: 190 хил. лева по-ниска / 194 хил. лева по-висока).
- Разходите за ремонт се предполага, че са 3.00% от ефективния брутен доход. Ако тези разходи се увеличат / намалят с 1 процентен пункт, балансовата стойност на имотите, ще бъде 45 хил. лева по-ниска / 35 хил. лева по-висока (2019: 18 хил. лева по-ниска / 22 хил. лева по-висока).
- Процентът на капитализация се предполага да бъде в диапазона от 4.60% - 5.00% (2019: 4.75% - 5.00 %) за жилищни помещения и 8.25% - 9.00% (2019: 8.25% - 9.00 %) за помещенията за офис / за продажба на дребно. Ако тези проценти на капитализация се увеличат или намалят с 1 процентен пункт, балансовата стойност на инвестиционния имот ще бъде 8,035 хил. лева по-ниска или 6,403 хил. лева по-висока (2019: 6,628 хил. лева по-ниска или 10,057 хил. евро по-висока).

Тъй като пазарът на имоти в България остава засегнат от глобалната финансова криза, наличните пазарни цени на имотите биха могли да не са представителни, а освен това корекциите са направени на базата на субективни преценки.

Постигнатите понастоящем и очакваните нива на преценките използвани в метода на дохода може също така да не бъдат постигнати в бъдеще. Ръководството на Дружеството взема предвид трудностите при определяне на справедливата стойност на имотите в настоящите пазарни условия, поради липсата на съизмерими бази за сравнение.

Поради това оценката на имотите би могла и да не съвпада с продажната цена, която би могла да се получи от имотите в близко бъдеще.

За имотите в процес на строеж е взета предвид съответната част от справедливата им стойност, на базата на частта от покупната цена платена до датата на отчета.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключила на 31 декември 2020 г. (Всички суми са в хиляди лева)

4. Значими счетоводни приблизителни оценки и преценки (продължение)

(б) Данъчни задължения

Дружеството е данъчен субект, попадащ под юрисдикцията на данъчната администрация. Значителна преценка е необходимо да бъде направена за определянето на данъчната провизия. Съществуват множество операции и изчисления, за които окончателно определеният данък е неуточнен в нормалния ход на дейността. Дружеството признава пасиви за очаквани данъчни задължения на база на преценка на ръководството. Когато окончателният данъчен резултат е различен от първоначално отчетените суми, тези разлики ще имат влияние върху краткосрочния данък и провизиите за временни данъчни разлики в периода на данъчните ревизии.

5. Съоръжения

	Транспортни средства	Офис оборудване	Общо
Балансова стойност на 01-01-2019 г.	-	1	1
Придобити през годината	-	-	-
Отписани през периода	(35)	-	(35)
Начислена амортизация за годината	-	(2)	(2)
Отписана амортизация за годината	35	1	36
Баланс към 31-12-2019 г.	-	-	-
Към 31-12-2019 г.			
Отчетна стойност	-	10	10
Натрупана амортизация	-	(10)	(10)
Балансова стойност	-	-	-
Балансова стойност на 01-01-2020 г.	-	-	-
Придобити през годината	-	1	1
Отписани през годината	-	-	-
Начислена амортизация за годината	-	-	-
Отписана амортизация за годината	-	-	-
Баланс към 31-12-2020 г.	-	1	1
Към 31-12-2020 г.			
Отчетна стойност	-	11	11
Натрупана амортизация	-	(10)	(10)
Балансова стойност	-	1	1

Ръководството на Дружеството е разгледало наличните активи и е преценило, че няма основание за тяхната обезценка.

6. Инвестиционни имоти

6.1 Жилищен комплекс Ембаси Сютс

	2020 г.	2019 г.
Балансова стойност в началото на годината	3,384	3,881
Отписани през периода	(1,653)	-
Нетен приход / разход от корекция на справедлива стойност на инвестиционни имоти	(341)	(497)
Балансова стойност към 31-12	**1,390**	**3,384**

Имот Ембаси Сютс е жилищен комплекс, намиращ се в гр. София, бул. "България" 111 - един от най-престижните жилищни квартали на територията на София. Собственост на Клийвс ЕООД представлява сграда С от комплекса, има 7 апартамента с обща застроена площ 1,459.28 кв. м. и 11 подземни парко-места с площ, включваща общите части, 242.60 кв.м. През 2020 г. дружеството продава 4 апартамента и 6 паркоместа.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключила на 31 декември 2020 г. (Всички суми са в хиляди лева)

6. Инвестиционни имоти (продължение)

6.2 Жилищен комплекс Еделвайс

	2020 г.	2019 г.
Балансова стойност в началото на годината	-	2,018
Отписани през периода	-	(2,018)
Балансова стойност към 31-12	-	-

Имотът се намира в кв. Бояна, гр. София - в подножието на Витоша. Дружеството притежава общо 3,771.34 кв.м. от имота, състоящи се от 15 апартамента с обща разгърната площ 1,941.07 кв.м., 18 мазета с обща разгърната площ 60,57 кв.м. и 19 подземни парко-места с площ 516.23 кв.м. и 1,255.80 кв.м. (34,05%) идеална част от земята. През 2017 г. Дружеството продава 2 от апартаментите (заедно с 2 мазета) и 4 подземни паркоместа. През 2018 г. са продадени още 6 от апартаментите (заедно с 6 мазета) и 7 подземни паркоместа. През 2019 г. са продадени и последните 7 от апартаментите (заедно със 7 мазета) и 8 подземни паркоместа.

6.3 Жилищен комплекс Бигла

	2020 г.	2019 г.
Балансова стойност в началото на годината	677	1,359
Отписани през периода	(677)	(632)
Нетен приход / разход от корекция на справедлива стойност на инвестиционни имоти		
	-	(50)
Балансова стойност към 31-12	-	**677**

Имотът се намира в югоизточната част на гр. София, между кварталите Изток и Дианабад. Дружеството притежава сграда С от жилищен комплекс. През 2018 г. Дружеството продава още 2 от апартаментите (заедно с 2 мазета), 2 подземни паркоместа.

В края на 2018 г. Дружеството разполага с 4 апартамента (вкл. 2 сервизни помещения) с обща площ 497.59 кв. м. и 3 подземни парко места с обща площ 70.16 кв. м.

Към 31.12.2018 г., Дружеството има сключен предварителен договор за продажба на останалите 4 апартамента, заедно с мазетата за тях и 2-те подземни паркоместа, като се очаква през 2020 г. жилищен комплекс Бигла да бъде изцяло продаден. През 2019 г. Дружеството продава 2 апартамента с обща площ 215.11кв.м и 2 подземни парко места с обща площ 48.56 кв. м. През 2020 г. са продадени и последните две ателиета в сградата.

6.4 Жилищен комплекс Черковна

	2020 г.	2019 г.
Балансова стойност в началото на годината	7,933	7,393
Нетен приход от корекция на справедлива стойност на инвестиционни имоти	(1,148)	540
Балансова стойност към 31-12	**6,785**	**7,933**

Имотът се намира в централната част на гр. София, на ул. "Черковна" 60. Към 31.12.2015 г. Дружеството разполага със сграда на площ от 259 кв.м., с обща застроена площ от 2,107.63 кв.м., състоящи се от 15 апартамента с обща застроена площ 1,349.03 кв.м., 15 мазета с обща застроена площ 34.38 кв.м., лоби и портиерна с обща застроена площ 48,70 кв.м., 15 подземни парко-места с обща застроена площ 409.41 кв.м. и 3 магазина с обща застроена площ 157.76. кв.м.

През 2016г. Дружеството продава един от магазините с обща застроена площ 44.95. кв.м

6.5 Жилищен комплекс Есте

	2020 г.	2019 г.
Балансова стойност в началото на годината	23,628	23,124
Нетен приход от корекция на справедлива стойност на инвестиционни имоти	620	504
Балансова стойност към 31-12	**24,248**	**23,628**

Имотът се намира в кв. Изток - една от най-престижните зони на гр. София. Имотът представлява урегулиран имот с обща площ от 17,218.00 кв.м. Клийвс притежава блок № 2 с 34 апартамента, с обща площ 4,149.64 кв.м., 44 подземни паркоместа с обща площ 1,528.06 кв.м., (20 гаража за 1 автомобил и 12 за два автомобила), 5 паркоместа на открито с обща площ 71,95 кв.м. и 1 офис с площ 602,89 кв.м.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключила на 31 декември 2020 г. (Всички суми са в хиляди лева)

6. Инвестиционни имоти (продължение)

6.6 Жилищен комплекс Мадрид

	2020 г.	2019 г.
Балансова стойност в началото на годината	16,522	14,457
Нетен приход от корекция на справедлива стойност на инвестиционни имоти	(2,249)	2,065
Балансова стойност към 31-12	**14,273**	**16,522**

Имотът се намира в центъра на София на кръстовището на бул. "Мадрид" и ул. "Черковна" - Клийвс ЕООД притежава вход Б от имота, с 21 апартамента с площ 3,140.29 кв.м., 21 мазета с обща площ 80.42 кв.м., тераса с площ 39.30 кв.м., 5 парко-места и 8 гаража с обща площ 445.64 кв.м. и 482.91 кв.м. (12.73%) от УПИ. Имотът на дружеството се използва за краткосрочно настаняване, което през 2020 г. значително намалява, а в даден период от годината дори беше преустановено в следствие на настъпилата епидемия Ковид 19. Това е краткосрочна особеност, която Ръководството очаква да има обратно проявление през 2021 г. В следствие на намаленото отдаване под наем на имота, пазарната оценка на имота е намалена на 14.273 хил. лева.

Инвестиционни имоти	**2020 г.**	**2019 г.**
6.1 Жилищен комплекс Ембаси Сюте	1,390	3.384
6.2 Жилищен комплекс Еделвайс	-	-
6,3 Жилищен комплекс Бигла	-	677
6.4 Жилищен комплекс Черковна	6,785	7,933
6.5 Жилищен комплекс Есте	24,248	23,628
6.6 Жилищен комплекс Мадрид	14,273	16,522
	46,696	**52,144**

7. Нематериални активи

	Активи в процес на изграждане	Програмни продукти	Общо
Към 01-01-2019 г.			
Отчетна стойност	35	7	42
Натрупана амортизация	-	(7)	(7)
Балансова стойност	**35**	**-**	**35**
Балансова стойност на 01-01-2019 г.	35	-	35
Придобити през годината	-	1	1
Трансфери	(35)	35	-
Начислена амортизация за годината	-	(1)	(1)
Баланс към 31-12-2019 г.	-	**35**	**35**
Към 31-12-2019 г.			
Отчетна стойност	-	43	43
Натрупана амортизация	-	(8)	(8)
Балансова стойност	-	**35**	**35**
Балансова стойност на 01-01-2020 г.	-	35	35
Начислена амортизация за годината	-	(6)	(6)
Баланс към 31-12-2020 г.	-	**29**	**29**
Към 31-12-2020 г.			
Отчетна стойност	-	43	43
Натрупана амортизация	-	(14)	(14)
Балансова стойност	-	**29**	**29**

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключила на 31 декември 2020 г. (Всички суми са в хиляди лева)

8. Активи с право на ползване

	Превозни средства	Общо
Към 01-01-2019 г.		
Отчетна стойност	64	64
Балансова стойност	**64**	**64**
Балансова стойност на 01-01-2019 г.	**64**	**64**
Начислена амортизация за годината	(29)	(29)
Баланс към 31-12-2019 г.	**35**	**35**
Към 31-12-2019 г.		
Отчетна стойност	64	64
Натрупана амортизация	(29)	(29)
Балансова стойност	**35**	**35**
Балансова стойност на 01-01-2020 г.	**35**	**35**
Начислена амортизация за годината	(24)	(24)
Баланс към 31-12-2020 г.	**11**	**11**
Към 31-12-2020 г.		
Отчетна стойност	64	64
Натрупана амортизация	(53)	(53)
Балансова стойност 31-12-2020 г.	**11**	**11**

Пасиви по лизинга

	31/12/2020 г.	31/12/2019 г.
Краткосрочни пасиви по лизинга	11	26
Дългосрочни пасиви по лизинга	-	10
Общо пасиви по лизинга	**11**	**36**

	31/12/2020 г. Минимални лизингови плащания	31/12/2020 г. Настояща стойност на лизинговите плащания	31/12/2019 г. Минимални лизингови плащания	31/12/2019 г. Настояща стойност на лизинговите плащания
До 1 година	11	11	26	25
Между 1 и 5 години	-	-	11	11
Общо минимални лизингови вноски	**11**	**11**	**37**	**36**
Намалени със сумите, представляващи финансови разходи	-	-	(1)	-
Настояща стойност на минималните лизингови вноски	**11**	**11**	**36**	**36**

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключила на 31 декември 2020 г. (Всички суми са в хиляди лева)

8. Активи с право на ползване (продължение)

Пасиви по лизинга (продължение)

Следните суми са признати в отчета за всеобхватния доход:

	МСФО 16 2020 г.	МСФО 16 2019 г.
Амортизация на активи с право на ползване (по клас активи)		
Леки автомобили	(24)	(29)
Общо разход за амортизация	**(24)**	**(29)**
Разход за лихви по пасиви по лизинга (включен във финансовите разходи)	(1)	(2)
Общо разходи свързани с договори за лизинг	**(25)**	**(31)**

Следните суми са признати в отчета за паричните потоци:

	МСФО 16 2020 г.	МСФО 16 2019 г.
Изходящ паричен поток от договори за лизинг (МСФО 16) – финансова дейност		
Главница	(24)	(28)
Лихва	(1)	(2)
Изходящ паричен от договори за лизинг – оперативна дейност	-	(25)
Общо изходящ паричен поток	**(25)**	**(55)**

9. Търговски и други вземания

	31/12/2020 г.	31/12/2019 г.
Търговски вземания	16	344
Провизии за несъбираеми вземания	-	(5)
Търговски вземания, нето	16	339
Аванси към доставчици	2	9
Разходи за бъдещи периоди	26	16
Други вземания	9	9
	53	**373**

Ръководството счита, че справедливата стойност на вземанията е приблизително равна на тяхната балансовата стойност.

Освен търговските вземания, които са деноминирани в евро, всички останали вземания са деноминирани в български лева.

10. Парични средства и еквиваленти

	31/12/2020 г.	31/12/2019 г.
Парични средства по разплащателни сметки в български лев	1,354	175
Парични средства по разплащателни сметки в чуждестранна валута	1,369	229
	2,723	**404**

Кредитният рейтинг на финансовата институция, в която се държат паричните средства е BBB- (Стандарт и Пуър'с).

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключила на 31 декември 2020 г. (Всички суми са в хиляди лева)

11. Основен капитал

	Брой дялове	Номинал в лева	Основен капитал хил. лв.
Към 1 януари 2019 г.	320,000	100	32,000
Към 31 декември 2019 г.	320,000	100	32,000
Към 1 януари 2020 г.	320,000	100	32,000
Към 31 декември 2020 г.	320,000	100	32,000

Собственик на Дружеството към 31 декември 2019 г. е Клийвс София Холдингс Лтд, Малта, гр. Валета, ул. Саут, ниво 2, Валета Билдингс, с регистрация № С 39403.

12. Банкови заеми

	31/12/2020 г.	31/12/2019 г.
Нетекущи заеми	-	-
Банкови заеми	9,051	9,478
Текущи заеми		
Банкови заеми	866	878
Дължима лихва по банков заем	-	-
	866	**878**
Общо	**9,917**	**10,356**

Дългосрочният банков заем, свързан с инвестиционен имот Черковна е отпуснат през 2010 г. в размер на 1,162 хил. евро. Към 31.12.2020 г. остатъчната сума на главницата е в размер на 568 хил. евро с срок за погасяване 30 юни 2023 г. Лихвения процент 3M BNBDEPOIND + 2.80% годишно. Банковият заем е гарантиран с ипотека на инвестиционен имот Черковна (приложение 6), както и особен залог върху всички настоящи и бъдещи вземания на Дружеството по договори за наем от този и други имоти на Дружеството и особен залог върху всички настоящи и бъдещи вземания на Дружеството по банковите му сметки в банката, отпуснала заема.

Дългосрочният банков заем, свързан с инвестиционен имот Есте е отпуснат през 2011 г. в размер на 5,000 хил. евро. Към 31.12.2020 г. остатъчната сума на главницата е в размер на 3,028 хил. евро с срок за погасяване 30 юни 2023 г. Лихвения процент 3M BNBDEPOIND + 2.80% годишно. Банковият заем е гарантиран с ипотека на инвестиционен имот на Дружеството Есте (приложение 6), както и особен залог върху всички настоящи и бъдещи вземания на Дружеството по договори за наем от този и други имоти на Дружеството и особен залог върху всички настоящи и бъдещи вземания на Дружеството по банковите му сметки в банката, отпуснала заема.

Дългосрочният банков заем, свързан с инвестиционен имот Мадрид е отпуснат през 2012 г. в размер на 2,200 хил. евро. Към 31.12.2020 г. остатъчната сума на главницата е в размер на 1,409 хил. евро с срок за погасяване 31 март 2023 г. Лихвения процент 3M BNBDEPOIND + 2.80% годишно. Банковият заем е гарантиран с договорна ипотека на инвестиционен имот на Дружеството Мадрид (приложение 6) и първи по ред особен залог върху i) всички настоящи и бъдещи вземания на Дружеството по договори за наем във всички проекти и ii) всички движими вещи предмет на обзавеждане и оборудване на проект Мадрид.

Дългосрочният банков заем, свързан с покриване на разходи, възникнали или които ще възникнат във връзка с изменение на сделки за защита на лихвения риск и финансиране на дейности по обновяване и реновиране на недвижими имоти е отпуснат през 2016 г. в размер на 700 хил. лева. Към 31.12.2020 г. остатъчната сума на главницата е в размер на 128 хил. лева с срок за погасяване 30 ноември 2021 г. Лихвения процент 3M BNBDEPOIND + 2.00% годишно.

Балансовите стойности на заемите са приблизително равни на техните справедливи стойности и са деноминирани в лева.

През 2020 г. дружеството сключва анекси с Уникредит Булбанк ЕАД за предлаганите от банката облекчения във връзка с обстоятелството, че дейността на Дружеството е негативно повлияна от извънредното положение, обявено с Решение на Народното събрание на Република България от 13 Март 2020 г. Банката предоставя на дружеството възможност да отсрочи дължимите главници и лихви по заемите с 6 месеца. За всеки от четирите кредита се подписаха анекси с нови.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключила на 31 декември 2020 г. (Всички суми са в хиляди лева)

13. Търговски и други задължения

	31/12/2020 г.	31/12/2019 г.
Получени депозити за наеми	241	297
Задължения по ЗДДС	73	77
Получени аванси от клиенти	-	75
Задължения към доставчици	32	58
Задължения по начисления	35	22
Задължения към персонала	8	-
Задължения за неизползван платен отпуск	12	14
Еднократни данъци върху разходи	4	4
Общо	**405**	**547**

Всички търговски и други задължения са дължими в рамките на 12 месеца след датата на отчета за финансовото състояние и са деноминирани в лева.

14. Други пасиви и разсрочени приходи

	31/12/2020 г.	31/12/2019 г.
Приходи от наеми за бъдещи периоди	22	40
Общо	**22**	**40**

15. Приходи от наеми

	2020 г.	2019 г.
Приходи от наеми	2,127	2,578
Разходи за наем	-	(48)
Общо	**2,127**	**2,530**

16. Загуба от продажба на инвестиционни имоти

	2020 г.	2019 г.
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	2,322	2,508
Себестойност на продадените инвестиционни имоти	(2,329)	(2,694)
Общо	**(7)**	**(186)**

17. Разходи / Приходи от преоценка на инвестиционни имоти

	2020 г.	2019 г.
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	-	2,562
Разходи от преоценка на инвестиционни имоти	(3,119)	-
	(3,119)	**2,562**

18. Други приходи

	2020 г.	2019 г.
Приходи от проект Сан Стефано	86	108
Разходи свързани с проект Сан Стефано	-	(2)
Приходи от префактурирани консумативи	58	72
Други приходи	58	22
Общо	**202**	**200**

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключила на 31 декември 2020 г. (Всички суми са в хиляди лева)

19. Разходи за материали и консумативи

	2020 г.	2019 г.
Консумативи и поддръжка на инвестиционни имоти	(235)	(316)
Разходи за автомобили	-	(15)
Консумативи за офиса	(6)	(8)
Наем на офис	(10)	-
Общо	**(251)**	**(339)**

20. Разходи за амортизация

	2020 г.	2019 г.
Амортизация на материални активи	-	(1)
Амортизация на нематериални активи	(6)	(2)
	(6)	**(3)**

21. Разходи за външни услуги

	2020 г.	2019 г.
Услуги, свързани с инвестиционни имоти	(601)	(629)
Консумативи и поддръжка на инвестиционни имоти	(188)	(198)
Данъци и такси за имотите	(117)	(95)
Счетоводни услуги	(75)	(82)
Консултантски услуги	(7)	19
Банкови такси	(15)	(53)
Комуникационни услуги	(31)	(32)
Консумативи за офиса	(1)	(21)
Маркетинг и реклама	(11)	(20)
Наем на автомобили	(5)	(19)
Одит услуги	(43)	(19)
Правни и данъчни консултации	(24)	(13)
Разходи за автомобили	(14)	(10)
Други услуги	(42)	(44)
Общо	**(1,174)**	**(1,216)**

22. Разходи за персонала

	2020 г.	2019 г.
Заплати	(272)	(337)
Социално осигуряване	(24)	(35)
Провизия за неизползван отпуск	2	(3)
Общо	**(294)**	**(375)**

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключила на 31 декември 2020 г. (Всички суми са в хиляди лева)

23. Финансови разходи

	2020 г.	2019 г.
Лихва по заем от свързани лица (Прил. 26)	(675)	(675)
Лихви по заеми от банки	(289)	(305)
Общо	**(964)**	**(980)**

24. Корпоративен данък и отсрочени данъци

	2020 г.	2019 г.
Загуба / Печалба преди данъци	(3,512)	2,160
при 10% данъчна ставка	351	(216)
Данъчен ефект от		
Разходи непризнати за данъчни цели	(3)	(4)
Непризнати отсрочени данъчни активи върху данъчна загуба	(52)	(108)
Разходи за данък	**296**	**(328)**
Текущ данък	-	-
Отсрочен данък	296	(328)
Отсрочен данък	**296**	**(328)**

Увеличения на финансовия резултат	5,527	2,819
Намаления на финансовия резултат	(2,534)	(6,061)
Данъчна печалба/(загуба)	**(519)**	**(1,082)**

Дружеството има непризнати отсрочени данъчни активи, както следва	**2020 г.**	**2019 г.**
Данъчна загуба	519	1,082
Разходи за амортизация и лихви за активи с право на ползване	25	31
Провизия за неизползван платен отпуск	13	15
Непризнати отсрочени данъчни активи	**557**	**1,128**

Сроковете за пренасяне на данъчните загуби, за които не е признат отсрочен данъчен актив поради несигурността относно неговата възстановимост, изтичат както следва:

	2020 г.	2019 г.
Година на изтичане		
2020 г.		4,802
2021 г.	1,809	4,008
2022 г.	763	1,809
2023 г.	1,082	763
2024 г.	519	1,082
	8,181	**12,464**

Отсрочени данъчни пасиви

	Амортизации	Преоценка на активи	Общо
Стойност към 01-01-2019 г.	**1,985**	**875**	**2,860**
Движение в отчета за доходи за текущия период	72	256	**328**
Стойност към 31-12-2019 г.	**2,057**	**1,131**	**3,188**
Стойност към 01-01-2020 г.	**2,057**	**1,131**	**3,188**
Движение в отчета за доходи за текущия период	16	(312)	**(296)**
Стойност към 31-12-2020 г.	**2,073**	**819**	**2,892**

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключила на 31 декември 2020 г. (Всички суми са в хиляди лева)

25. Условни пасиви

Към датата на съставяне на финансовите отчети Дружеството няма условни вземания и задължения.

26. Ангажименти за придобиване на имоти

Към датата на отчета за финасовото състояние, Дружеството няма договорени ангажименти за придобиване на имоти, които все още не са извършени (2019 г.: нула лв) и представляват окончателни плащания за придобиване на жилищни имоти, които ще бъдат класифицирани като инвестиционни имоти след тяхното приключване.

27. Сделки със свързани лица

Идентификация на свързани лица

Крайна компания майка

Крайната компания майка на Дружеството е Клийвс София Холдингс ЛТД

Предприятие с контролно участие в Дружеството

100% от акциите на дружеството се притежават от Клийвс София Холдингс ЛТД.

Дружеството е извършило сделки със следните свързани лица:

1. Клийвс София Холдингс Лимитид, Малта - компанията-майка на Клийвс ЕООД;
2. Клийвс Инвестмънтс ЛЛП - предприятие, имащо общ ръководен орган с Клийвс ЕООД

Следните сделки бяха извършени със свързани лица:

(i) Покупки от свързани лица

		2020 г.	2019 г.
Клийвс Инвестмънтс ЛЛП	Консултантски услуги	437	446
Общо		**437**	**446**

(ii) Салда, произтичащи от начислени консултантски услуги

Задължения към свързани лица

	2020 г.	2019 г.
Клийвс Инвестмънтс ЛЛП Текущи начисления за консултантски услуги	-	2
Общо	-	**2**

(iii) Възнаграждения на ключовия управленски персонал

	2020 г.	2019 г.
Заплати и други краткосрочни доходи за персонала	132	115
Общо	**132**	**115**

(iv) Получени заеми от свързани лица

	2020 г.	2019 г.
Клийвс София Холдингс Лтд		
Балансова стойност в началото на периода	19,273	21,706
Получени заеми	-	-
Изплатени заеми	-	-
Начислени лихви (Прил. 22)	675	676
Платени лихви	(15)	(2,041)
Общо	**19,933**	**20,341**
в това число:		
- главница	19,273	19,273
- начислена лихва	1,728	1,068
	21,001	**20,341**

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключила на 31 декември 2020 г. (Всички суми са в хиляди лева)

27. Сделки със свързани лица (продължение)

(iv) Получени заеми от свързани лица (продължение)

Заемът отпуснат на Дружеството през 2009 г. е с максимален размер 5,000 хил. евро, с първоначален падеж 2012 г. и с фиксирана лихва от 7.5% годишно. Заемът първоначално не е бил обезпечен. През 2012 г. размерът на отпуснатия заем е увеличен до 10,110 хил. евро с цел погасяване на банковия заем свързан с инвестиционните имоти Еделвайс и Изгрев. Падежът е условен - до датата на разпускане на кредитора или от датата, на която са прехвърлени недвижимите имоти на Заемополучателя или вещни права върху тях или по друг начин са отчуждени от Заемополучателя без съгласието на кредитора или по начин, който не съответства на условията, договори съгласие на кредитора, в зависимост от това, кое от двете е по-рано. Тъй като за целта кредиторът е взел през 2012 г. заем от трета страна, Дружеството е ипотекирало инвестиционни имоти Ембаси Сютс, Еделвайс, Изгрев в полза на тази трета страна.

През 2017г. е подписано допълнително споразумение за намаляване на лихвата на 3.5% годишно и уточняващо, че падежът няма да настъпи преди август 2018 г., а през 2018 г. е договорено, че падежът няма да настъпи преди август 2020 г През 2020 г. е договорено, че падежът на заема няма да настъпи преди август 2021 г. През 2021 г. е договорено, че падежът на заема няма да настъпи преди август 2022 г.

Общият размер на отпуснатия кредитен лимит е 19,773 хил. лв и е деноминиран в евро. Неусвоената част към 31.12.2020 г. е 500 хил.лв.и остава непроменена спряма същата дата на 2019 г.

28. Събития след датата на отчета за финасовото състояние

Дружеството няма отчетени събития след датата на баланса.

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, приключила на 31 декември 2020 г.

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

Ръководството представя годишния доклад за дейността към 31 декември 2020 г. заедно с финансовия отчет, изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане приети от Европейския съюз. Тези финансови отчети са одитирани от ПрайсуотърхаусКупърс Одит ООД.

ОПИСАНИЕ НА КОМПАНИЯТА

Клийвс ЕООД („Дружеството") е създадено като частно дружество с ограничена отговорност по българското законодателство. Крайният 100% собственик на дружеството е „Клийвс София Холдингс Лимитид" в Малта.

Основната дейност на Дружеството е придобиване и управление на жилищни имоти. Дейността на дружеството се намира в България. Дружеството е регистрирано със следното седалище в Република България:

Ул. „Сан Стефано" 22
1000 София, България

ПРЕГЛЕД НА КОМПАНИЯТА

Клийвс предлага настаняване предимно на корпоративния сектор и най-вече на международни клиенти на дългосрочна и краткосрочна база. Клийвс притежава повечето от апартаментите, които предлага за отдаване под наем, което отличава дружеството от другите фирми на пазара. С притежаването на цели сгради Клийвс може да предложи най-доброто обслужване, поддръжка и сигурност, което оправдава налагането на по-високи цени. Клийвс набира клиенти главно по свои вътрешни канали, вкл. чрез интернет, маркетинг, собствен персонал и препоръки от доволни клиенти.

Дружеството е представено от Хенри Мизи и Майкъл Бианки като директори. Двамата директори нямат участие в други български юридически лица и не са директори или членове на управителни съвети на други български дружества.

РЕЗУЛТАТИ ЗА ТЕКУЩИЯ ПЕРИОД

Ръководството отбелязва, че приходите от наеми през 2020 г. са според прогнозата. Корпоративните бюджети остават под натиск, а конкуренти предлагат по-евтини алтернативи на Клийвс, което прави пазара труден. Намираме резултата за годината за задоволителен.

Балансовото салдо в края на годината се счита за достатъчно за текущите нужди и се очакват бъдещи продажби на активи през 2021 г.

Броят на служителите към 31 декември 2020 г. е 3, включително Генералния Директор, след раздяла с един от служителите, който е бил преди в отпуск по майчинство.

Резултатът за годината се счита за задоволителен, тъй като загубата за годината е възникнала от намалената оценка на две сгради. Това беше математическа промяна в оценката поради свързаното с Covid намаление на приходите и се очаква да се обърне през 2021 г.

СТРУКТУРА НА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ

Дружеството е учредено като частно дружество с отраничена отговорност на 27 февруари 2007 г. с решение №1 на Софийски градски съд за вписване на дело N 3081/2007 в съответствие с българското търговско законодателство.

Към 31 декември 2020 г. акционерния капитал на Дружеството е 32 млн. лв., разпределен като 320 000 обикновени, регистрирани акции с право на глас, всяка с номинална стойност от сто български лева. Няма промяна в сравнение с 2019 г.

ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ НА АКЦИИ

Като еднолично дружество с ограничена отговорност Дружеството не може да изкупува обратно своите собствени акции. През отчетния период няма промени в акционера.

ЗНАЧИТЕЛНИ СЪБИТИЯ СЛЕД ОТЧИТАНИЯ ПЕРИОД

Не са настъпили събития, изискващи оповестяване или корекция след датата на отчета.

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, приключила на 31 декември 2020 г.

БИЗНЕС ЦЕЛИ ЗА 2021

Дружеството очаква спад на приходите през 2021 г. свързан с Covid и подготвя своите финансови ресурси на тази основа. Не се очаква ненужен финансов стрес и акционерите са готови да осигурят допълнителна ликвидност, ако е необходимо.

КЛОНОВА МРЕЖА

Дружеството няма клонова мрежа.

ИЗЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

През 2020 г. Дружеството не е извършвало изследователска или развойна дейност.

УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

Ръководството на Дружеството е напълно наясно с рисковете, на които е изложен бизнеса. В тези финансови отчети ръководството е описало потенциалните рискове, както и влиянието на тези рискове върхъ дейността на Дружеството.

Ръководството не смята, че има съществени рискове, които да се отразят негативно върху дейността на Дружеството.

УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Ръководството потвърждава, че са ползвани и прилагани подходящи счетоводни политики и са направени разумни и предпазливи преценки при изготвянето на финансовите отчети за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

Ръководството също така потвърждава, че са спазени приложимите счетоводни стандарти, а финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

Ръководството е отговорно за поддържането на правилни счетоводни записи, за опазване на активите на Дружеството и за предприемане на разумни мерки за предотвратяване и разкриване на измами и други нередности.

.....

Божидар Захариев
Упълномощен представител
гр. София, 10 Юни 2021 г.

Божидар Захариев